

## Capital Funding GmbH

Norderfriedrichskoog, Bundesrepublik Deutschland

Verkaufsprospekt/Börsenzulassungsprospekt für

€ 180.000.000 Teilschuldverschreibungen

mit variabler Verzinsung und ohne feste Laufzeit

mit bedingter Verpflichtung zur Zahlung

von Zinsen und Rückzahlung

abhängig vom Erhalt von Gewinnbeteiligungen und Rückzahlung

einer Stillen Beteiligung am Unternehmen der

## Aareal Bank AG

Wiesbaden

- WKN 707 008 -

der Capital Funding GmbH

Die Capital Funding GmbH (vormals firmierend unter Real Fünfte Grundstücksgesellschaft mbH), eine nach deutschem Recht errichtete Gesellschaft mit Sitz in Norderfriedrichskoog (bisher Wiesbaden) (die „Emittentin“), wird den Erlös aus der Ausgabe der Teilschuldverschreibungen dazu verwenden, sich mit einer Einlage im Nennbetrag von € 180.000.000 am Unternehmen der Aareal Bank AG, Wiesbaden, Bundesrepublik Deutschland, als typisch stiller Gesellschafter zu beteiligen.

Die Zulassung der Teilschuldverschreibungen zum Handel im amtlichen Markt der Frankfurter Wertpapierbörse wurde beantragt.

Die Teilschuldverschreibungen sind für ihre gesamte Laufzeit in einer Global-Schuldverschreibung ohne Zinsanteilsscheine verbrieft. Die Globalurkunde lautet auf den Inhaber und wird während der gesamten Laufzeit der Teilschuldverschreibungen bei der Clearstream Banking AG, Frankfurt am Main, hinterlegt. Die Teilschuldverschreibungen können in Form von Miteigentumsanteilen entsprechend den anwendbaren Regelungen der Clearstream Banking AG übertragen werden.

---

Emissionspreis: 100 %

---

**Die Teilschuldverschreibungen sind nicht und werden nicht gemäß dem United States Securities Act of 1933 („Securities Act“) registriert. Dementsprechend dürfen die Teilschuldverschreibungen nicht in den Vereinigten Staaten oder US-Personen angeboten oder an diese verkauft werden, es sei denn, im Einklang mit der auf der Grundlage des Securities Act ergangenen Regulation S oder falls die Voraussetzungen einer Ausnahme von den Registrierungsanforderungen des Securities Act vorliegen.**

---

Deutsche Bank

BCP Investimento, SA  
HVB Corporates & Markets

BNP Paribas  
Legg Mason Ltd. Spain

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
Allgemeine Informationen .....	4
Zusammenfassung des Angebots .....	6
Verwendung des Emissionserlöses .....	11
Risikofaktoren .....	12
Beschreibung der Emissionsstruktur .....	23
Überblick .....	23
Emissionsbedingungen .....	24
Vertrag über eine Stille Beteiligung .....	31
Treuhandvertrag .....	37
Wesentliche Bestimmungen des Forderungs Kaufvertrags .....	41
Wesentliche Bestimmungen der Aufwendungsersatzvereinbarung .....	41
Allgemeine Informationen über die Emittentin .....	42
Allgemeine Informationen über die Aareal Bank AG .....	44
Ausgewählte Finanzinformationen der Aareal Bank AG .....	57
Geschäftstätigkeit der Aareal Bank AG .....	67
Besteuerung .....	81
Übernahme und Verkauf .....	83
Geschäftsgang und Aussichten der Aareal Bank AG .....	85
Finanzinformationen der Aareal Bank AG .....	F-1

# Allgemeine Informationen

## Verantwortlichkeit für den Prospektinhalt

Die Capital Funding GmbH (vormals firmierend unter Real Fünfte Grundstücksgesellschaft mbH) (die „Emittentin“) und die Deutsche Bank Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main („Deutsche Bank“), übernehmen die Verantwortlichkeit nach deutschem Recht gemäß § 13 des Wertpapier-Verkaufsprospektgesetzes in Verbindung mit den §§ 44 ff. des Börsengesetzes und erklären, dass ihres Wissens die Angaben in diesem Verkaufsprospekt/Börsenzulassungsprospekt („Prospekt“) vom 8. Oktober 2002 richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen worden sind.

Die Emittentin hat keiner Person gestattet, Auskünfte zu erteilen oder Zusicherungen zu machen, die nicht in diesem Prospekt, in sonstigen Dokumenten, die im Zusammenhang mit der Anleihe vereinbart worden sind, in Angaben, die die Emittentin gemacht hat oder in öffentlich zugänglichen Informationen, enthalten sind oder nicht mit deren Inhalt übereinstimmen. Sofern Auskünfte erteilt oder Zusicherungen gemacht wurden, sind sie nicht der Emittentin zuzurechnen.

Die Übergabe des Prospekts bzw. das Angebot, der Verkauf oder die Lieferung der Teilschuldverschreibungen bedeutet unter keinen Umständen, dass die im Prospekt enthaltenen Informationen auch nach dem Datum zutreffend sind, an dem der Prospekt veröffentlicht wurde oder dass keine Verschlechterung der Finanzlage der Emittentin oder der Aareal Bank AG seit dem Datum des Prospekts eingetreten ist.

## Gegenstand des Prospektes

Gegenstand des Prospekts sind insgesamt € 180.000.000 Stück 1.800.000 auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen von 2002 zu je € 100 mit bedingtem Anspruch auf Zinszahlung und Rückzahlung. Die Teilschuldverschreibungen werden in diesem Prospekt mit „Teilschuldverschreibungen“, die Gesamtheit der Teilschuldverschreibungen mit „Anleihe“ bezeichnet.

## Einsichtnahme in Unterlagen

Die in diesem Prospekt genannten, die Emittentin und die Aareal Bank AG betreffenden Unterlagen können während der üblichen Geschäftszeiten in den Geschäftsräumen der Emittentin, Koogstraat 4, 25870 Norderfriedrichskoog, Deutschland, sowie in den Geschäftsräumen der Deutsche Bank Aktiengesellschaft, Große Gallusstraße 10–14, 60272 Frankfurt am Main, eingesehen werden.

## Beschreibung der Aareal Bank AG und der Aareal Gruppe

Alle Bezugnahmen in diesem Prospekt auf „Emittentin“ beziehen sich auf die Capital Funding GmbH (vormals firmierend unter Real Fünfte Grundstücksgesellschaft mbH). Bezugnahmen auf „Aareal“ oder „Aareal Bank“ beziehen sich auf die Aareal Bank AG. Bezugnahmen auf „Immobilienbank“ oder „Aareal Gruppe“ beziehen sich auf die Aareal Bank AG und ihre konsolidierten Tochterunternehmen, es sei denn, dass der Zusammenhang eine andere Auslegung erfordert. Für eine ausführliche Darstellung der Unternehmensgeschichte siehe „Allgemeine Informationen über die Aareal Bank AG“. Bezugnahmen auf „Aareon AG“ (ehem. DePfa IT Services AG) und „Aareal Immobilien Management AG“ beziehen sich auch auf deren Tochtergesellschaften. Bezugnahmen auf „DePfa Gruppe“ beziehen sich auf die DePfa Deutsche Pfandbriefbank AG als ehemalige Obergesellschaft und ihre Tochtergesellschaften inklusive der Aareal Bank (vormals firmierend unter „DePfa Bank AG“) in der vor Trennung der Immobilienaktivitäten von den Staatsfinanzierungsaktivitäten bestehenden Konzernstruktur. Die in diesem Prospekt enthaltenen sonstigen Definitionen entsprechen den Definitionen, wie sie in den unter „Beschreibung der Emissionsstruktur“ abgedruckten Texten der Emissionsbedingungen, des Vertrags über eine Stille Beteiligung und des Treuhandvertrags enthalten sind.

## **Hinweise zu zukunftsbezogenen Aussagen**

Die in diesem Prospekt enthaltenen Aussagen in Bezug auf das künftige Finanzergebnis und die Ergebnisentwicklung sowie andere Aussagen, die sich nicht auf die Vergangenheit beziehen, sind zukunftsbezogene Aussagen. Die Begriffe „Auffassung“, „voraussichtlich“, „prognostizieren“, „schätzen“ sowie ähnliche Ausdrücke werden verwendet, um derartige Aussagen als zukunftsbezogen auszuweisen. Derartige Aussagen erfolgen auf der Grundlage von Annahmen, die sich – obwohl sie gegenwärtig angemessen sind – in Zukunft als irrtümlich erweisen mögen. Die Risiken und Unwägbarkeiten, denen sich die Emittentin und die Aareal Bank im Hinblick auf ihre künftige Entwicklung gegenüber sehen, sowie die Faktoren, welche die Richtigkeit derartiger zukunftsbezogener Aussagen beeinflussen, werden im gesamten Prospekt im Grundsatz berücksichtigt. Zu diesen Faktoren zählen unter anderem die in den Kapiteln „Risikofaktoren“, „Finanzinformationen der Aareal Bank AG“ sowie „Geschäftsgang und Aussichten“ erläuterten Faktoren. Die tatsächlichen Ergebnisse könnten in erheblicher Weise von den Ergebnissen abweichen, die in den hierin enthaltenen zukunftsbezogenen Aussagen in Erwägung gezogen werden, falls derartige Risiken oder Unwägbarkeiten eintreten oder die Tatsachen, auf denen die zukunftsbezogenen Aussagen beruhen, sich als unzutreffend erweisen.

## **Bezugnahmen auf Währungen**

Bezugnahmen in diesem Prospekt auf „Euro“, „EUR“ oder „€“ beziehen sich auf die gemeinsame Währung der Mitgliedstaaten der Europäischen Wirtschafts- und Währungsunion, die seit dem 1. Januar 1999 an die Stelle der Landeswährungen der betreffenden Staaten trat. Bezugnahmen auf „D-Mark“, „DEM“ oder „DM“ beziehen sich auf die vor der Einführung des Euro geltende Währung der Bundesrepublik Deutschland. Bezugnahmen auf „US\$“, „USD“ oder „US-Dollar“ beziehen sich auf den Dollar der Vereinigten Staaten von Amerika. Die Aareal Bank veröffentlicht ihre Abschlüsse in Euro.

## Zusammenfassung des Angebots

*Diese Zusammenfassung der Transaktion wird in ihrer Gesamtheit durch Verweis auf die ausführlichen Angaben eingeschränkt und ergänzt, die an anderer Stelle in diesem Prospekt, insbesondere in den nachstehenden Emissionsbedingungen und dem Vertrag über die Stille Beteiligung, enthalten sind. Bei Abweichungen zwischen dieser Zusammenfassung und detaillierteren Angaben an anderer Stelle in diesem Prospekt sind die letzteren Angaben maßgeblich.*

Emittentin:	<p>Capital Funding GmbH, (vormals firmierend unter Real Fünfte Grundstücksgesellschaft mbH) mit Sitz in Norderfriedrichskoog, Deutschland (bisher Wiesbaden). Die Emittentin ist eine nach deutschem Recht gegründete, nicht mit der Aareal Bank verbundene und nicht konsolidierte GmbH, die am Unternehmen der Aareal Bank als typischer Stiller Gesellschafter (nachfolgend auch „Beteiligungsvertrag“) beteiligt ist (siehe „Beschreibung der Emissionsstruktur“ – „Vertrag über eine Stille Beteiligung“).</p> <p>Der Stille Gesellschafter darf neben den von ihm zur Refinanzierung der Stillen Einlage (siehe „Beschreibung der Emissionsstruktur“ – „Vertrag über eine Stille Beteiligung“) begebenen Teilschuldverschreibungen keine Verbindlichkeiten begründen, mit Ausnahme solcher, die zur Aufrechterhaltung seines Geschäftsbetriebes zwingend erforderlich sind (siehe „Allgemeine Informationen über die Emittentin“).</p>
Aareal Bank:	Aareal Bank AG, Wiesbaden, Deutschland. Siehe „Allgemeine Informationen über die Aareal Bank AG“.
Arrangeur und Konsortialführer:	Deutsche Bank Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main, Deutschland, handelnd durch ihre Londoner Filiale, Deutsche Bank AG London.
Zahlstelle:	Deutsche Bank Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main, Deutschland.
Teilschuldverschreibungen:	€ 180.000.000 Teilschuldverschreibungen mit variabler Verzinsung und ohne feste Laufzeit mit bedingter Verpflichtung zur Zahlung von Zinsen und Rückzahlung abhängig vom Erhalt von Gewinnbeteiligungen und Rückzahlung einer Stillen Beteiligung (siehe „Beschreibung der Emissionsstruktur“ – „Vertrag über eine Stille Beteiligung“) am Unternehmen der Aareal Bank im Nennbetrag von € 100 je Teilschuldverschreibung.
Erlösverwendung:	Die Emittentin verwendet den Erlös aus der Emission der Teilschuldverschreibungen für die Einlage im Rahmen der Stillen Beteiligung.
Stille Gesellschaft:	<p>Die Emittentin ist als typischer Stiller Gesellschafter am Unternehmen der Aareal Bank mit einer Einlage im Nennbetrag von € 180.000.000 beteiligt. Die Einlage soll als haftendes Eigenkapital im Sinne des Kreditwesengesetzes und der Eigenmittelempfehlungen des Baseler Ausschusses für Bankenaufsicht dienen. Der Nennbetrag der Stillen Einlage (siehe „Beschreibung der Emissionsstruktur“ – „Vertrag über eine Stille Beteiligung“) entspricht dem Nennbetrag der Teilschuldverschreibungen.</p> <p>Die Stille Beteiligung ist auf unbestimmte Zeit geschlossen. Sie unterliegt deutschem Recht.</p>
Rang des Stillen Gesellschafters:	Ansprüche des Stillen Gesellschafters aus der Stillen Beteiligung sind nachrangig gegenüber Forderungen aller bestehenden und künftigen Gläubiger der Aareal Bank (einschließlich der Ansprüche von Genussscheininhabern oder Inhabern nachrangiger Verbindlichkeiten i.S.v. § 10 Abs. 5, 5a und 7 KWG).

Beteiligung der Emittentin am Gewinn der Aareal Bank:

Die Emittentin hat für jeden Gewinnzeitraum Anspruch auf eine Gewinnbeteiligung in Höhe von 12-Monats-EURIBOR zuzüglich einer Marge von 2,1014 % bezogen auf den Einlagenennbetrag und berechnet für einen Zahlungszeitraum von einem Ausschüttungstag bis zum nächstfolgenden Ausschüttungstag auf Grundlage der tatsächlichen Anzahl der Tage in diesem Zeitraum, geteilt durch 360. Zahlungszeitraum ist der Zeitraum von der Leistung der Stillen Einlage bis zum ersten Ausschüttungstag bzw. von einem Ausschüttungstag zum nächsten Ausschüttungstag.

Für den ersten Gewinnzeitraum wird ein interpolierter EURIBOR-Satz angewandt, berechnet für den Zahlungszeitraum vom Datum der Leistung der Stillen Einlage bis zum ersten Ausschüttungstag. Gewinnzeitraum ist das Geschäftsjahr der Aareal Bank bzw. ein kürzerer Zeitraum während eines Geschäftsjahres, in dem die Stille Beteiligung besteht.

Die Gewinnbeteiligung entfällt, wenn und soweit durch ihre Zahlung bei der Aareal Bank ein Jahresfehlbetrag entstehen oder erhöht würde. Die Zahlung einer Gewinnbeteiligung setzt außerdem voraus, dass der infolge etwaiger Verlustbeteiligung unter den Nennbetrag reduzierte Buchwert der Stillen Einlage wieder aufgefüllt wurde.

Zahlt die Aareal Bank für das betreffende Geschäftsjahr eine Dividende oder erbringt sie Zahlungen auf andere Kernkapitalinstrumente und beträgt die Eigenmittelquote der Aareal Bank auf Instituts- und Gruppenebene mindestens 9 %, kann die Aareal Bank die Stille Beteiligung trotz eines Jahresfehlbetrags unter Auflösung von etwa vorhandenen Rücklagen i.S.v. § 301 Satz 2 AktG bedienen.

Zahlt die Aareal Bank die Gewinnbeteiligung wegen noch nicht erfolgter Feststellung des Jahresabschlusses erst nach dem Fälligkeitstag, ist die Gewinnbeteiligung mit 5 % über dem jeweiligen Basiszinssatz zu verzinsen.

Der Stille Gesellschafter kann eine Erhöhung der prozentualen Gewinnbeteiligung verlangen, wenn und soweit sich aufgrund einer Änderung der steuerlichen Verhältnisse bei ihm die Kosten der Refinanzierung erhöhen oder sich zusätzlich Belastungen ergeben.

Ausgefallene Gewinnbeteiligungen sind nicht nachzahlbar.

Beteiligung der Emittentin am Verlust der Aareal Bank:

Im Falle eines Jahresfehlbetrags wird die Einlage des Stillen Gesellschafters verhältnismäßig mit anderen, an einem Verlust teilnehmenden Bestandteilen des haftenden Eigenkapitals vermindert. Die Auffüllung erfolgt aus künftigen Jahresüberschüssen.

Zahlt die Aareal Bank für das betreffende Geschäftsjahr eine Dividende oder erbringt sie Zahlungen auf andere Kernkapitalinstrumente und beträgt die Eigenmittelquote der Aareal Bank auf Instituts- und Gruppenebene mindestens 9 %, kann die Aareal Bank trotz eines Jahresfehlbetrags etwa vorhandene Gewinnrücklagen nach Maßgabe des § 301 Satz 2 AktG auflösen, um eine Herabsetzung des Buchwerts der Stillen Einlage zu vermeiden oder die Stille Einlage wieder auf den Nennbetrag aufzufüllen.

Kündigung der Stillen Gesellschaft:

Die Kündigung durch den Stillen Gesellschafter ist ausgeschlossen.

Aufgrund des Beteiligungsvertrags kann die Aareal Bank die Stille Beteiligung mit einer Frist von 2 Jahren zum Geschäftsjahresende, bei Änderung bestimmter steuerlicher oder aufsichtsrechtlicher Verhältnisse jederzeit mit einer Frist von 2 Jahren zum Monatsende, erstmals mit Wirkung zum 31. Dezember 2007, kündigen. Die Aareal Bank hat jedoch auf die Möglichkeit einer Kündigung mit Wirkung zu einem früheren Zeitpunkt als dem

31. Dezember 2013 verzichtet. Außerdem hat die Aareal Bank mit dem Stillen Gesellschafter eine Änderungsvereinbarung zu dem Beteiligungsvertrag abgeschlossen, derzufolge die Aareal Bank die Stille Beteiligung frühestens mit Wirkung zum 31. Dezember 2013 kündigen kann (siehe „Risikofaktoren“ – „Kein fester Rückzahlungstermin“ sowie „Beschreibung der Emissionsstruktur“ – „Überblick“ – „Beteiligungsvertrag“). Die Kündigung bedarf jeweils der vorherigen Zustimmung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).

Falls die Stille Einlage nicht mehr als haftendes Eigenkapital (Kernkapital) im Sinne des KWG anerkannt wird, kann die Aareal Bank jederzeit mit einer Frist von 2 Monaten zum Geschäftsjahresende kündigen.

Unterschreitet der Buchwert der Stillen Beteiligung den Einlagenennbetrag, gilt der Beteiligungsvertrag erst dann als beendet, wenn die Stille Beteiligung bis zur vollständigen Höhe des Einlagenennbetrags wieder aufgefüllt ist.

Bei Beendigung der Stillen Beteiligung während eines Geschäftsjahres ist die Stille Beteiligung vom Beendigungstag bis zum Ende des Geschäftsjahres, in dem die Beendigung erfolgt, in Höhe des dann gültigen Prozentsatzes der Gewinnbeteiligung zu verzinsen.

Vorbehaltlich der Verzinsung bei unterjähriger Beendigung der Stillen Beteiligung wird der Rückzahlungsbetrag, der bei Beendigung der Stillen Beteiligung zu zahlen ist, für den Zeitraum vom Beendigungstag bis zum Rückzahlungstag nicht verzinst.

Forderungskaufvertrag:

Die Zahlung von Gewinnbeteiligungen unterliegt der Kapitalertragsteuer, die von der Aareal Bank einzubehalten und an das Finanzamt abzuführen ist. Die Emittentin hat gegenüber der Finanzverwaltung einen Anspruch auf Erstattung des einbehaltenen Betrages. Die Aareal Bank hat sich gegenüber der Emittentin in einem Forderungskaufvertrag verpflichtet, die Erstattungsforderung zeitgleich mit dem Einbehalt von der Emittentin zu erwerben. Die Gewinnbeteiligung nach Einbehalt der Kapitalertragsteuer entspricht zusammen mit dem Kaufpreis für den Steuererstattungsanspruch dem Bruttobetrag der Gewinnbeteiligung.

Treuhandvertrag:

Nach Maßgabe des Treuhandvertrages zwischen der Emittentin, der Aareal Bank und der Treuhänderin zu Gunsten der Inhaber der Teilschuldverschreibungen tritt die Emittentin der Treuhänderin alle bestehenden und künftigen Gewinnbeteiligungsansprüche, Verspätungszinsansprüche, Zahlungsansprüche und Beendigungsansprüche gegen die Aareal Bank zur Sicherung der Ansprüche der Investoren ab.

Treuhänderin:

Deutsche Bank Luxembourg S.A., Luxemburg.

Status der Teilschuldverschreibungen:

Die Teilschuldverschreibungen begründen unbesicherte und nicht nachrangige Verbindlichkeiten der Emittentin, die untereinander und mit allen unbesicherten und nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin gleichrangig sind, mit Ausnahme von Verbindlichkeiten, die nach geltenden Rechtsvorschriften vorrangig sind.

Andere Kernkapitalinstrumente:

Die Aareal Bank behält sich das Recht vor, Verträge über Andere Kernkapitalinstrumente (siehe „Beschreibung der Emissionsstruktur“ – „Vertrag über eine Stille Beteiligung“) zu gleichen oder anderen Bedingungen einzugehen. Forderungen künftiger stiller Gesellschafter (bzw. der Inhaber von Sicherheiten für Kernkapitalinstrumente bei Tochtergesellschaften) dürfen den Forderungen der Emittentin aus dem Beteiligungsvertrag nicht im Rang vorgehen.



Rückzahlung der  
Teilschuldverschreibungen:

Die Laufzeit der Teilschuldverschreibungen ist unbegrenzt.

Die Emittentin kann die Teilschuldverschreibungen erstmals zum 30. April 2014 oder aus Steuergründen jederzeit zur vorzeitigen Rückzahlung kündigen, wenn die Finanzierung der Rückzahlung der Teilschuldverschreibungen zuzüglich der aufgelaufenen Zinsen auf die Teilschuldverschreibungen durch Ausgabe vergleichbarer Schuldverschreibungen oder auf andere Weise gesichert ist.

Bei Verletzung von Verpflichtungen aus den Emissionsbedingungen seitens der Emittentin können die Inhaber der Teilschuldverschreibungen diese vorzeitig kündigen.

Im Übrigen erfolgt die Rückzahlung der Teilschuldverschreibungen bei Rückzahlung der Stillen Beteiligung in Höhe der von der Aareal Bank zurückgezahlten Stillen Einlage.

Zinszahlung:

Jährlich in Höhe des 12-Monats-EURIBOR (bzw. in Höhe eines linear interpolierten EURIBOR-Satzes in Bezug auf die Zinszahlung am ersten, auf die Emission der Teilschuldverschreibungen folgenden Fälligkeitstag) zuzüglich 2,10 % p.a. des Einlagenennbetrages, wenn und soweit die Treuhänderin die erforderlichen Beträge für Rechnung der Emittentin tatsächlich erhalten hat. Der Zinssatz entspricht der Gewinnbeteiligung der Emittentin vermindert um eine Marge von 0,0014 % p.a. des Einlagenennbetrages, die die Emittentin als eigenen Gewinn erhält, sofern und soweit die Jährliche Gewinnbeteiligung zusammen mit dem Kaufpreis für den Steuererstattungsanspruch die an die Investoren zu zahlenden Zinsen übersteigt. Die Aareal Bank hat sich in einer separaten Vereinbarung zum Ersatz der mit dem Geschäftsbetrieb der Emittentin zusammenhängenden, laufenden und notwendigen Aufwendungen verpflichtet.

Zinszahlungstage:

30. April des Geschäftsjahres, welches auf das maßgebliche Geschäftsjahr der Aareal Bank folgt; handelt es sich bei diesem Tag nicht um einen Geschäftstag, der erste auf den 30. April folgende Geschäftstag, wobei für diese Verschiebung keine zusätzlichen Zinsen zu zahlen sind.

Sollte am jeweiligen Fälligkeitstag der Jahresabschluss der Aareal Bank für das maßgebliche Geschäftsjahr noch nicht festgestellt sein, verschiebt sich die Zahlung auf den ersten Geschäftstag nach dem Tag der Feststellung des Jahresabschlusses der Aareal Bank. Die Emittentin wird die Verspätungszinsen, die sie von der Aareal Bank erhalten hat, als zusätzliche Zinsen auf die Teilschuldverschreibungen zahlen.

Gewinnzeitraum:

Der Erste Gewinnzeitraum (siehe „Beschreibung der Emissionsstruktur“ – „Vertrag über eine Stille Beteiligung“) entspricht dem Zeitraum vom Anfangsdatum bis zum 31. Dezember 2002 (jeweils einschließlich). Jeder folgende Gewinnzeitraum entspricht dem Geschäftsjahr der Aareal Bank vom 1. Januar bis zum 31. Dezember eines Jahres (jeweils einschließlich), sofern er nicht infolge wirksamer Beendigung des Beteiligungsvertrags vorher endet.

Zahlungszeitraum:

Der Erste Zahlungszeitraum (siehe „Beschreibung der Emissionsstruktur“ – „Vertrag über eine Stille Beteiligung“) läuft vom Anfangsdatum (einschließlich) bis zum ersten Ausschüttungstag (ausschließlich). Jeder nachfolgende Zahlungszeitraum läuft von einem Ausschüttungstag (einschließlich) bis zum nächstfolgenden Ausschüttungstag (ausschließlich).

Die Berechnung der jeweils zahlbaren Gewinnbeteiligung erfolgt, auch im Falle der nachfolgenden Zahlungszeiträume, auf Grundlage der tatsächlichen Anzahl der Tage in diesem Zahlungszeitraum, geteilt durch 360.

Bruttozinsklausel:

Die Emittentin ist verpflichtet, zusätzliche Beträge zu zahlen, wenn Zahlungen auf die Teilschuldverschreibungen einer Abzugsteuer oder einem Einbehalt unterliegen.

In diesem Fall oder falls sich die Steuerbelastung der Emittentin durch eine Änderung der Gewerbeertragssteuer oder Einführung einer sonstigen Ertrags- oder Vermögenssteuer erhöht, ist die Aareal Bank verpflichtet, die Gewinnbeteiligung entsprechend zu erhöhen.

Anwendbares Recht:

Deutsches Recht

Vorgesehene Börsennotierung  
der Teilschuldverschreibungen:

Frankfurt am Main (Amtlicher Markt)

## Verwendung des Emissionserlöses

Die Emittentin verwendet den Erlös aus der Emission der Teilschuldverschreibungen, um sich am Handelsgewerbe der Aareal Bank als typisch Stiller Gesellschafter mit einer Vermögenseinlage von € 180.000.000 nach Maßgabe des in diesem Prospekt enthaltenen Vertrags über eine Stille Beteiligung zu beteiligen.

## Risikofaktoren

*Die nachstehende Zusammenfassung bestimmter Risikofaktoren sollte von potenziellen Investoren vor einem Kauf von Teilschuldverschreibungen sorgfältig gelesen werden. Die nachstehende Erörterung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Potenziellen Käufern wird empfohlen, sämtliche Angaben in diesem Verkaufsprospekt zu berücksichtigen und gegebenenfalls Rücksprache mit sachverständigen Beratern zu halten.*

## Risikofaktoren im Zusammenhang mit der Emissionsstruktur

### Haftung

Die Teilschuldverschreibungen stellen ausschließlich Verpflichtungen der Emittentin dar und keinesfalls Ansprüche oder Verpflichtungen der Konsortialbank, der Treuhänderin, der Aareal Bank oder von verbundenen Unternehmen der Emittentin oder sonstigen natürlichen oder juristischen Personen. Keine der vorstehend genannten Personen übernimmt eine Haftung in Bezug auf die Teilschuldverschreibungen, falls die Emittentin ihren diesbezüglichen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommt.

### Bedingte Zahlungspflicht unter den Teilschuldverschreibungen

Die Fähigkeit der Emittentin zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen ist davon abhängig, dass sie die hierfür erforderlichen Beträge im Rahmen der Gewinnbeteiligung und des Forderungskaufvertrages in voller Höhe von der Aareal Bank erhält.

### Gewinnbeteiligung

Die Emittentin zahlt die Zinsen auf die Teilschuldverschreibungen aus der Jährlichen Gewinnbeteiligung (siehe „Beschreibung der Emissionsstruktur“ – „Emissionsbedingungen“) und dem Kaufpreisbetrag, die die Treuhänderin für Rechnung der Emittentin jeweils tatsächlich erhalten hat. Reichen die von der Aareal Bank gezahlten Beträge nicht aus, vermindert sich die Zinszahlung entsprechend (siehe auch „Risikofaktoren“ – „Schwankungen des Betriebsergebnisses“). Die Zinszahlung entfällt deshalb vollständig, wenn und solange die Gewinnbeteiligung nach einer Herabsetzung des Buchwertes der Stillen Einlage infolge Verlustbeteiligung des Stillen Gesellschafters noch nicht vollständig wieder aufgefüllt wurde. Die Zinszahlung entfällt außerdem vollständig oder teilweise, wenn durch die Zahlung der Gewinnbeteiligung in Bezug auf einen Gewinnzeitraum ein Jahresfehlbetrag bei der Aareal Bank entstehen oder sich erhöhen würde. Nur wenn in einem solchen Fall Dividenden an die Aktionäre der Aareal Bank ausgeschüttet oder Zahlungen auf Andere Kernkapitalinstrumente geleistet werden und der Solvabilitätskoeffizient der Aareal Bank auf Instituts- und Gruppenebene mindestens 9% erreicht, kann die Aareal Bank durch Entnahme aus der Gewinnrücklage nach Maßgabe von § 301 Satz 2 AktG eine Herabsetzung des Buchwertes der Stillen Einlage vermeiden bzw. einen herabgesetzten Buchwert wieder auffüllen und durch Zahlung einer Gewinnbeteiligung bei der Emittentin die Voraussetzung für die Zinszahlung auf die Teilschuldverschreibung schaffen. Die Emittentin oder die Investoren haben keinen Anspruch gegen die Aareal Bank auf Entnahme aus den Gewinnrücklagen. Jedoch verpflichtet sich die Aareal Bank für den Fall, dass keine Entnahme aus den Gewinnrücklagen durch die Aareal Bank erfolgt, keine Zahlungen auf Andere Kernkapitalinstrumente zu erbringen, sofern sie nicht zu solchen Zahlungen verpflichtet ist. Entfallene Zinszahlungen werden nicht nachgeholt.

### Unbeschränkte Vertretungsbefugnis der Geschäftsführer der Emittentin

Der Geschäftszweck der Emittentin ist auf Grund ihrer Satzung auf die Beteiligung am Handelsgewerbe der Aareal Bank als typisch Stiller Gesellschafter, die Ausgabe der Teilschuldverschreibungen sowie die Eingehung der damit verbundenen und in diesem Prospekt beschriebenen Verträge beschränkt. Nach deutschem Recht bleibt indes die unbeschränkte Möglichkeit der Geschäftsführerin der Emittentin zum Abschluss von Rechtsgeschäften außerhalb dieses Satzungszwecks unberührt. Sollten sich daher die Geschäftsführer pflichtwidrig und unter Verstoß gegen die Satzung über die genannten Beschränkungen hinwegsetzen, wären dadurch begründete Verbindlichkeiten der Emittentin in der Regel wirksam. Soweit solche Verbindlichkeiten nicht nach Maßgabe der Bestimmungen des zwischen der Aareal Bank und der Emittentin geschlossenen Vertrages über den Aufwendungsersatz von der Aareal Bank getragen werden, könnten sie die Fähigkeit der Emittentin, Zahlungen auf die Teilschuldverschreibungen nach Maßgabe der Emissionsbedingungen zu leisten, beeinträchtigen.

## **Rangstellung der Teilschuldverschreibungen und der Stillen Einlage**

Die Teilschuldverschreibungen begründen nicht besicherte und nicht nachrangige Verbindlichkeiten der Emittentin, die untereinander und mit allen anderen nicht besicherten und nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin gleichrangig sind, mit Ausnahme von Verbindlichkeiten, die nach geltenden Rechtsvorschriften vorrangig sind.

Die Forderungen der Emittentin gegen die Aareal Bank aus der Stillen Gesellschaft stellen jedoch ungesicherte Verbindlichkeiten der Aareal Bank dar und sind nachrangig gegenüber Forderungen aller bestehenden und künftigen Gläubiger der Aareal Bank (einschließlich Forderungen aus Genussrechten und gegebenenfalls anderen Kapitalinstrumenten des Ergänzungskapitals sowie sonstigen nachrangigen Verbindlichkeiten gemäß § 10 (5), (5a) und (7) KWG), *gleichrangig* mit allen Forderungen aus bestehenden und künftigen Stillen Gesellschaften sowie mit allen Anderen Kernkapitalinstrumenten, die nach Maßgabe ihrer Bedingungen gleichrangig mit Gewinnbeteiligungen in Form von Stillen Gesellschaften sind und *vorrangig* vor allen Forderungen aus Aktien der Aareal Bank. Die Auffüllung der Stillen Einlage nach einer Herabsetzung geht der Auffüllung des Grundkapitals, der Zahlung von Dividenden und Einstellungen in Rücklagen (außer gesetzlich zu bildender Rücklagen) vor. Im Verhältnis zu Anderen Kernkapitalinstrumenten erfolgt die Auffüllung *gleichrangig*, im Verhältnis zu Inhabern von Genussrechten *nachrangig*, soweit deren Bedingungen nicht einen Gleichrang vorsehen.

Die nachrangigen Ansprüche aus der Stillen Beteiligung stellen den einzigen wesentlichen Vermögenswert der Emittentin dar. Die Bedienung dieser nachrangigen Ansprüche der Aareal Bank ist daher Voraussetzung für die Fähigkeit der Emittentin, Zahlungen auf die Teilschuldverschreibungen zu leisten.

### **Keine direkten Ansprüche der Investoren gegen die Aareal Bank**

Die Inhaber der Teilschuldverschreibungen haben keine direkten Rechte oder Ansprüche auf Gewinnbeteiligung oder andere Ansprüche aus dem Beteiligungsvertrag gegen die Aareal Bank. Dies gilt selbst dann, wenn die Teilschuldverschreibungen am Rückzahlungstag aufgrund eines herabgesetzten Buchwerts der Stillen Einlage nicht zum vollen Nennbetrag zurückgezahlt werden.

### **Kein fester Rückzahlungstermin**

Ein fester Termin für die Rückzahlung der Teilschuldverschreibungen ist nicht vorgesehen.

Die Teilschuldverschreibungen können insgesamt, jedoch nicht teilweise, gegenüber den Investoren jährlich, erstmalig zum 30. April 2014, sowie aus bestimmten Steuergründen mit einer Frist von nicht weniger als 30 und nicht mehr als 60 Tagen zum Monatsende vorzeitig (d. h. vor Rückzahlung der Stillen Einlage) gekündigt und zum Nennbetrag zuzüglich aufgelaufener Zinsen auf die Teilschuldverschreibungen zurückgezahlt werden. Den Investoren stehen Zinsen nur bis zu dem Zeitpunkt zu, zu dem die Teilschuldverschreibungen wirksam gekündigt werden. Die vorzeitige Kündigung durch die Emittentin ist nur zulässig, sofern die Finanzierung der Rückzahlung der Teilschuldverschreibungen zum Nennbetrag zuzüglich der aufgelaufenen Zinsen auf die Teilschuldverschreibungen durch Ausgabe vergleichbarer Schuldverschreibungen oder auf andere Weise gesichert ist.

In allen anderen Fällen hängt die Rückzahlung der Teilschuldverschreibungen von der Rückzahlung der Stillen Beteiligung ab. Die Stille Beteiligung wird insbesondere im Falle der Kündigung der Stillen Beteiligung durch die Aareal Bank zurückgezahlt. Nach dem Beteiligungsvertrag kann die Kündigung durch die Aareal Bank erstmals mit Wirkung zum 31. Dezember 2007 erfolgen. Die Aareal Bank hat jedoch auf die Möglichkeit einer Kündigung mit Wirkung zu einem früheren Zeitpunkt als zum 31. Dezember 2013 gegenüber der Deutschen Bank verzichtet. Außerdem hat die Aareal Bank mit der Emittentin eine Änderungsvereinbarung zum Beteiligungsvertrag abgeschlossen, derzufolge die Aareal Bank die Stille Beteiligung frühestens mit Wirkung zum 31. Dezember 2013 kündigen kann. Die Änderungsvereinbarung bedarf der Zustimmung der Hauptversammlung der Aareal Bank (siehe „Beschreibung der Emissionsstruktur“ – „Beteiligungsvertrag“). Es ist nicht ausgeschlossen, dass die Hauptversammlung ihre Zustimmung zu der Änderungsvereinbarung verweigert und die Änderungsvereinbarung nicht wirksam wird. Die Bindung der Aareal Bank an den erklärten Verzicht auf die frühere Kündigungsmöglichkeit bliebe von einer etwaigen Verweigerung der Zustimmung durch die Hauptversammlung unberührt. Ob die Aareal Bank mit Wirkung zum 31. Dezember 2013 oder mit Wirkung zu einem späteren Zeitpunkt kündigen wird, wird von einer Vielzahl von bankinternen und externen Faktoren abhängen, die die Aareal Bank in ihre Entscheidung über die Kündigung einbeziehen wird. Zu diesen Faktoren zählen beispielsweise die Eigenkapitalausstattung und die Refinanzierungsmöglichkeiten der Aareal Bank, die bankaufsichtsrechtliche Beurteilung der Stillen Einlage, die Notwendigkeit der vorherigen Zustimmung der BaFin sowie die allgemeinen Zins- und Kapitalmarktverhältnisse im Zeitpunkt der Kündigungsmöglichkeit.

Die Rückzahlung der Stillen Beteiligung ist jedenfalls so lange ausgeschlossen, wie die Stille Einlage durch eine vorherige Verlustbeteiligung gemindert und nicht wieder aufgefüllt ist.

### **Begrenzter Sekundärmarkt**

Für diese Art von Teilschuldverschreibungen besteht kein etablierter Sekundärmarkt. Es lässt sich nicht vorhersagen, ob und wie sich ein Sekundärmarkt für diese Art von Teilschuldverschreibungen entwickeln und fortbestehen wird. Davon und von vielen anderen Faktoren hängen die Möglichkeit der Investoren zum Verkauf der Teilschuldverschreibungen und der für die Teilschuldverschreibungen zu erzielende Preis ab.

### **Mit der Geschäftstätigkeit der Aareal Bank verbundene Risiken**

*Nachfolgend werden mit der Geschäftstätigkeit der Aareal Bank verbundene Risiken beschrieben, die sich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie auf die Geschäftstätigkeit der Aareal Bank auswirken könnten. Da die Fähigkeit der Emittentin zur Zahlung von Zinsen und ggf. zur Tilgung von der Ertragslage der Aareal Bank abhängt, sollten Investoren diese Risiken bei einer Anlage in die Teilschuldverschreibungen berücksichtigen.*

### **Immobiliengeschäft**

Die Aareal Bank geht sowohl durch die Vergabe von Immobilienkrediten als auch durch den Erwerb von Immobilien oder Anteilen an Immobiliengesellschaften und in sonstigen rechtlichen Formen Immobilienrisiken ein. Um eine Verwertung von Kreditsicherheiten zu ungünstigen Marktpreisen zu vermeiden, erwirbt die Aareal Bank in Einzelfällen Immobilien, die sie finanziert hat, vom Kreditnehmer (wie Bürogebäude, Hotels oder Wohnimmobilien, sogenannte „Rettungserwerbe“).

Die Verkehrswerte von Immobilien unterliegen im Zeitverlauf erheblichen Schwankungen, insbesondere verursacht durch die allgemeine Konjunkturentwicklung. Obwohl die Aareal Bank ihr Kreditportfolio und die sonstigen Immobilienengagements nach eigener Ansicht breit diversifiziert hat (nach Art der Immobilien, nach Schuldnern und nach Ländern, in denen die Immobilie gelegen ist) und die Entwicklung ihres Immobilienfinanzierungsportfolios und dessen Risikogehalt ständig überwacht, könnten insbesondere bei längeren Phasen einer konjunkturellen Abschwächung oder starken Konjunkturerinbrüchen ausgereichte Darlehen bzw. von der Aareal Bank selbst gehaltene Immobilien von Wertminderungen betroffen sein, die sich auf die Vermögens- und Ertragslage der Aareal Bank nachteilig auswirken.

Bei den Rettungserwerben trägt die Aareal Bank das Weiterverkaufsrisiko sowie alle mit dem Eigentum verbundenen Risiken, wie beispielsweise das Risiko des Vorhandenseins von Umweltbelastungen.

Die Aareal Bank befindet sich derzeit in einer Phase der Umstrukturierung ihres deutschen Immobilienkreditgeschäfts. Aufgrund der Kapazitätsauslastung der betroffenen Mitarbeiter kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zu Fehlern bei der Bestandsbearbeitung, zu Einschränkungen bei der Akquisition von Neugeschäft und zu erhöhter Fluktuation von Leistungsträgern kommt.

Die Aareal Bank hat ein großes Immobilienportfolio international zum Verkauf ausgeschrieben. Aufgrund der bereits erfolgten Verkäufe und der zurzeit laufenden Verhandlungen geht die Aareal Bank davon aus, dass die Vermarktung weitgehend im zweiten Halbjahr 2002 erfolgreich abgeschlossen werden kann. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass sich der Verkauf verzögert oder nicht in vollem Umfang durchgeführt wird, solange nicht Verkaufsverträge rechtswirksam unterschrieben sind.

### **Kreditrisiken**

Wie andere Banken auch unterliegt die Aareal Bank dem Risiko, dass der Wert von Forderungen teilweise oder sogar ganz gemindert ist, weil sich die Bonität von Geschäftspartnern, die der Aareal Bank Geld, Wertpapiere oder andere Vermögensgegenstände schulden, verschlechtert hat (Adressenausfallrisiko). Dieses Risiko besteht sowohl bei dem bilanzwirksamen, traditionellen Kreditgeschäft wie auch bei bilanzunwirksamen Geschäften, wie z. B. im Avalkreditgeschäft. Gründe für die Nichterfüllung können sowohl die mangelnde wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Geschäftspartners (mangelnde Liquidität, Insolvenz etc.) als auch von der individuellen Bonität des Geschäftspartners unabhängige Gründe sein (Länderrisiken). Solche Länderrisiken beziehen sich auf die Gefahr, dass grenzüberschreitende Forderungen aufgrund übergeordneter, politischer und ökonomischer Entwicklungen nicht erfüllt werden. Obwohl die Aareal Bank für erhebliche Teile ihres Geschäftes über ein internes Ratingsystem verfügt, Länderlimits setzt, sich Sicherheiten stellen lässt

und die eigene Risikoposition ständig überwacht, könnten Fehleinschätzungen der Bonität bzw. der Länder-  
risiken Auswirkungen auf die Erträge der Aareal Bank haben.

## **Prospekthaftung, Handelspositionen und Übernahmerisiken**

In verschiedenen Bereichen unterliegen Unternehmen der Aareal Gruppe Risiken aus möglichen Prospekt-  
haftungsansprüchen. Derartige Risiken bestehen zum einen im Bereich der Deutsche Structured Finance  
GmbH, einer Tochtergesellschaft der Aareal Bank, die vor allem in der Auflegung und dem Management von  
Flugzeugleasingfonds tätig ist. Zum anderen gibt es diese Risiken aber auch im Bereich der Immobilienfonds.  
Die Aareal Gruppe hat beispielsweise über ihre Tochtergesellschaft Aareal Property Services B.V. die DePfa  
Europa Fonds Nr. 1 und Nr. 2 und über die Aareal Immobilien Management AG, die in Deutschland als  
Projektentwickler und -berater sowie Manager geschlossener Immobilienfonds tätig ist, u. a. Denkmalfonds in  
Berlin aufgelegt. Als Herausgeber von Prospekten, die im Rahmen des Vertriebs der jeweiligen Fonds an  
Investoren verteilt werden, besteht grundsätzlich das Risiko, dass die Aareal Bank für etwaige Unrichtigkeiten  
bzw. die Unvollständigkeit der Prospekte haftet. Es entspricht der Strategie der Aareal Bank, den Bereich  
„Asset Management“ weiter auszubauen, so dass diese Risiken zukünftig zunehmen werden. Prospekt-  
haftungsrisiken ergeben sich schließlich auch in dem Bereich der Refinanzierung, wie z. B. im Rahmen des  
Debt Issuance bzw. des Commercial Paper Programms der Aareal Bank.

## **Initiatorenrisiken bei Fonds der Deutsche Structured Finance GmbH**

Die Deutsche Structured Finance GmbH ist ein Spezialinstitut für strukturierte Finanzierungen und unterneh-  
merische Sachwertinvestitionen in ausgewählten Branchen, insbesondere in den Bereichen Luftfahrtindustrie,  
regenerative Energien sowie Spezialimmobilien. Ihr Geschäft besteht in der Akquisition von Investitionsobjek-  
ten/-projekten und deren anschließender Refinanzierung durch Syndizierung von Darlehen an Drittbanken  
und Platzierung von Eigenkapital bei privaten Investoren. Der Vertrieb des Eigenkapitals erfolgt dabei über  
Banken und ausgewählte freie Finanzdienstleister.

Als Initiatorin ist die Deutsche Structured Finance GmbH verantwortlich für die Richtigkeit und Vollständigkeit  
der von ihr erstellten Verkaufsprospekte. Bei allen bisher von ihr initiierten Projekten (u. a. Flugzeugfonds,  
Deutsche Operating Leasing AG und Windparkfonds) ist die Deutsche Structured Finance GmbH verantwort-  
lich für die Fondsverwaltung und das Projekt- und Objektmanagement und somit zur Erfüllung der im Rah-  
men der Geschäftsbesorgungsverträge übernommenen Aufgaben verpflichtet. Zu diesen Aufgaben gehören  
u. a. die Rechnungslegung und Steuererklärungen der Fondsgesellschaft, Abrechnungen mit Geschäftspart-  
nern, das Liquiditätsmanagement, die Erstellung von Rechenschaftsberichten und weitere Informationen, die  
den Anleger über den Verlauf seines Investments informieren, sowie die Sicherstellung des vertragsgemäßen  
technischen Zustands der Projekte/Objekte. Die Deutsche Structured Finance GmbH ist i. d. R. außerdem mit  
der Beschaffung von Anschlussleasingverträgen, der Veräußerung der Wirtschaftsgüter bzw. der Beteiligun-  
gen und teilweise mit der Akquisition von Neugeschäften beauftragt.

Bei einzelnen Transaktionen übernimmt die Deutsche Structured Finance GmbH nach erfolgter Fremdkapital-  
syndizierung und Eigenkapitalplatzierung Risikopositionen („Residualrisiken“) in Form von u. a. Restwert-  
garantien, Leasingratengarantien, Liquiditätslinien bei Flugzeugfonds oder Leistungsgarantien bei Windpark-  
fonds zu Gunsten der jeweiligen Fondsgesellschaften. Die Wahrscheinlichkeit des Eintritts der bisher von der  
Deutsche Structured Finance GmbH übernommenen Residualrisiken wird aufgrund der gewählten vor-  
sichtigen Ansätze von der Deutsche Structured Finance GmbH oder aufgrund von Rückabsicherung durch  
Geschäftspartner (z. B. Hersteller) derzeit als gering eingeschätzt. Dennoch kann bei einer dauerhaften  
Störung der relevanten Märkte und der damit einhergehenden länger als gewöhnlich dauernden Unterschrei-  
tung von zuvor vorsichtig geschätzten Prognosewerten (z. B. Leasingraten und Restwerte) bzw. bei einem  
Ausfall der Garantiegeber nicht ausgeschlossen werden, dass die Deutsche Structured Finance GmbH in  
Einzelfällen aus den übernommenen Garantien in Anspruch genommen wird.

Obwohl die von der Deutsche Structured Finance GmbH bei den Projekt-/Objektakquisitionen eingegan-  
genen Risiken bisher überwiegend an Banken syndiziert bzw. an private Investoren platziert worden sind,  
können unzutreffende Einschätzungen oder sich ändernde Marktverhältnisse bezüglich erzielbarer Beträge  
und Konditionen der erforderlichen Fremdkapitalyndizierung und Eigenkapitalplatzierung dazu führen, dass  
die Projekte über den vorgesehenen Zeitraum hinaus ganz oder teilweise in der Bilanz der Deutsche  
Structured Finance GmbH verbleiben.

Insbesondere vor dem Hintergrund der durch den 11. September 2001 ausgelösten Turbulenzen in der inter-  
nationalen Luftfahrtindustrie misst die Deutsche Structured Finance GmbH dem aktiven Fondsmanagement



eine große Bedeutung für die erfolgreiche Fondsentwicklung zu. Dies trug auch dazu bei, dass trotz der aktuellen Probleme in der Luftfahrtindustrie alle Flugzeuge des von der Deutsche Structured Finance GmbH verwalteten Portfolios im Einsatz sind. Die Leasingraten werden pünktlich bezahlt. In diesem Jahr sind planmäßig fünf Flugzeuge vom Typ Boeing 737-300 an Anschlussmieter zu platzieren. Bei den zwei Flugzeugen vom Typ Boeing 767, die die Deutsche Structured Finance GmbH betreut, ist die zukünftige Situation des gegenwärtigen Leasingnehmers nicht überschaubar, der nach dem Konkurs der Konzerngruppe im Juni dieses Jahres einen Eigentümerwechsel erfahren hat und dessen neue Geschäftsstrategie noch nicht transparent ist. Unter den gegenwärtig sehr schwierigen Marktbedingungen für Langstreckenflugzeuge dürfte es kaum möglich sein, kurzfristig Flugzeuge dieser Größenordnung an andere Betreiber zu angemessenen Konditionen weiter zu vermieten.

### **Refinanzierung der Immobilienaktivitäten**

Seit der Trennung der Immobilienaktivitäten von den Staatsfinanzierungsaktivitäten der DePfa Gruppe stellen beide Banken unabhängig voneinander die Finanzierung der jeweils eigenen Geschäftstätigkeit dar. Für die Aareal Bank, die bisher als Tochtergesellschaft der DePfa Gruppe am Kapitalmarkt aufgetreten ist, werden sich daraus neue Anforderungen ergeben. Zum einen war es notwendig, ein eigenes Rating auf stand alone-Basis, d. h. ohne Berücksichtigung der bisherigen Konzernzugehörigkeit, zu erhalten. Die Rating-Agentur FitchRatings hat der Aareal Bank ein Langfrist-Rating von A+ (und stable outlook) zugeteilt. Die Aareal Bank plant die Durchführung weiterer Ratingverfahren. Es ist davon auszugehen, dass diese Ratings leicht unterhalb der vor der Trennung der Geschäftsaktivitäten erfolgten Ratings der DePfa Gruppe (FitchRatings: AA-; Moody's: Aa3) liegen werden.

Zum anderen stellen sich aufgrund der Übertragung des Immobilienfinanzierungsportfolios neue Anforderungen an die Größenordnung der erforderlichen Refinanzierung. Um die Refinanzierung in der erforderlichen Höhe sicherzustellen, muss die Aareal Bank ihr Standing auf den internationalen Kapitalmärkten ausbauen. Da die Aareal Bank als Spezialbank für Immobilienfinanzierungen den Bestimmungen des deutschen Hypothekendarlehensgesetzes nicht unterliegt, wird sie selbst keine Pfandbriefe zu Refinanzierungszwecken ausgeben können. Der Vorstand der Aareal Bank hat sich dazu entschlossen, eine eigene Hypothekendarlehensbanktochter mit Sitz in Deutschland zu gründen. Vorerst wird die Fähigkeit zur Aufnahme langfristiger Refinanzierungsmittel der Immobilienbank begrenzt sein.

Obwohl die Geschäftstätigkeit der Aareal Bank nicht in gleicher Weise wie die der Staatsfinanzierungsbank von einem guten Rating abhängig ist, könnte eine mehr als leichte Verschlechterung des Ratings negative Auswirkungen auf die Refinanzierung haben. Es ist nicht gewährleistet, dass es der Aareal Bank gelingt, alle beschriebenen Aufgaben und Ziele hinsichtlich der Refinanzierung zu erreichen, was die Geschäftstätigkeit und die Ertragslage negativ beeinflussen kann.

### **Software und IT-Dienstleistungen für die Immobilienwirtschaft**

Die Aareon AG, eine Tochtergesellschaft der Aareal Bank, erbringt für Dritte Rechenzentrumsleistungen. Obwohl die Aareal Bank für die Erbringung dieser Dienstleistungen Vorkehrungen getroffen hat, im Fall eines Systemausfalls im Rechenzentrum oder eines Ausfalls des Datenfernübertragungsnetzes innerhalb von 48 Stunden einen vollen Ersatzbetrieb zu gewährleisten, besteht keine Gewähr dafür, dass es ihr im Fall eines eventuellen Störfalles tatsächlich gelingen wird, in diesem Zeitraum einen vollen Ersatzbetrieb zu errichten. Solche Systemausfälle können daher das geschäftliche Ansehen der Aareal Bank beschädigen oder zu Schadensersatzansprüchen von Kunden führen.

### **Zusammenarbeit der Aareon AG mit der SAP AG**

Zur Reduzierung der Softwareentwicklungskosten und -risiken hat die Aareon AG Anfang 2002 mehrere Verträge mit der SAP AG geschlossen, die eine langfristige und partnerschaftliche Entwicklungs- und Vertriebskooperation beinhalten. Die Aareon AG übernimmt den Vertrieb für die von der SAP AG zu entwickelnde Standardsoftware für die Immobilienwirtschaft. Zugleich soll die Aareon AG Ergänzungskomponenten, sog. Add-ons, entwickeln.

Die Aareon AG unterliegt einer nach Jahren gestaffelten Mindestabnahmeverpflichtung gegenüber der SAP AG mit einer Gesamtsumme von € 105 Mio. Es kann jedoch nicht gewährleistet werden, dass es der Aareon AG gelingen wird, die in den jeweiligen Jahren von der SAP AG zu beziehenden Abnahmemengen an die Endkunden zu vertreiben und die für den Bezug der Produkte aufgewandten Mittel zu amortisieren.



Es kann ferner nicht gewährleistet werden, dass die von der SAP AG zu entwickelnde Software rechtzeitig, d. h. zu den vertraglich vorgesehenen Zeitpunkten und in dem den Kunden kommunizierten Zeitrahmen, fertiggestellt ist, zum Zeitpunkt ihrer Einführung den neuesten technologischen Entwicklungen und Standards entspricht oder geeignet ist, den ständig wachsenden Bedürfnissen der Kunden gerecht zu werden. Erfüllt die neue Software diese Anforderungen nicht oder verletzt die SAP AG in sonstiger Weise die ihr obliegenden Vertragspflichten, könnte die Aareon AG gezwungen sein, die Standard-Software auf eigene Kosten zu entwickeln, wofür erhebliche Aufwendungen insbesondere in personeller Hinsicht geleistet werden müssten, die die Aareon AG nicht eingeplant hat.

Das gleiche Risiko gilt für den Fall, dass die Kooperation ordentlich oder kurzfristig aus wichtigem Grund durch die SAP AG gekündigt wird oder dass die SAP AG die betreffende Software nicht den technischen Entwicklungen entsprechend weiterentwickelt. Eine Wartung der Produkte bei Kunden, die die neue Standardsoftware bereits erworben haben, wird damit erheblich erschwert. Ohne die Standardsoftware der SAP AG ließen sich zudem die von der Aareon AG auf eigene Kosten entwickelten Add-ons nicht erfolgreich vertreiben. Es ist nicht auszuschließen, dass es der Aareon AG nicht in vollem Umfang gelingen wird, die im Rahmen der Kooperation mit der SAP AG zu entwickelnden Add-ons zeit- und marktgerecht fertig zu stellen.

Die nicht-ausschließlichen Vertriebsrechte der Aareon AG sind ferner auf die Bundesrepublik Deutschland beschränkt. Eine Verpflichtung von SAP-Gesellschaften anderer Länder zum Abschluss von Vertriebsverträgen mit der Aareon AG besteht nicht. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die geplante internationale Expansion der Aareon AG hierdurch erschwert wird.

Gewährleistungsansprüche oder Ansprüche von Endkunden wegen Produkthaftung gegen die Aareon AG kommen u.a. dann in Betracht, wenn sich aufgetretene Fehler auf die von der Aareon AG entwickelten Ergänzungs-Komponenten zurückführen lassen.

### **Interne Durchführung der Trennung der Immobilien- von den Staatsfinanzierungsaktivitäten der DePfa Gruppe**

Die Trennung der Staatsfinanzierungs- und Immobilienaktivitäten der ehemaligen DePfa Gruppe, die mit Zuteilung der Aktien der Aareal Bank an die Aktionäre der DEPFA BANK plc am 6. Juni 2002 gesellschaftsrechtlich abgeschlossen wurde, berührt zahlreiche Gesellschaften und Niederlassungen und deren Mitarbeiter in verschiedenen Ländern. Die DePfa Gruppe hatte zuvor kein Restrukturierungsvorhaben durchgeführt, das der Teilung ihrer Aktivitäten an Komplexität nahe kommt. Die interne Durchführung der Teilung berührt vor allem folgende fünf Bereiche: Interne Organisation, Geschäftsbesorgung, Übertragung von Verträgen, Übertragung von Wirtschaftsgütern und Trennung der IT-Systeme. Damit die Teilung in zwei separate Banken auch in operativer Hinsicht abgeschlossen werden kann, wurde es notwendig, die interne Organisation insbesondere in den Stäben und Servicebereichen anzupassen, Betriebsabläufe zu analysieren und ggf. neu zu definieren, Mitarbeiter und Verantwortlichkeiten neu zuzuordnen sowie neue Mitarbeiter – vor allem für Stabsfunktionen und im Bereich Treasury – einzustellen. Für bestimmte Bereiche – z.B. Verwaltung des bei der DePfa Deutsche Pfandbriefbank AG evtl. verbleibenden Immobilienfinanzierungsportfolios und Archivierung von Dokumenten durch die Aareal Bank – ist es notwendig, dass zwischen beiden Banken Geschäftsbesorgungsverträge abgeschlossen werden, um sicherzustellen, dass bestimmte Funktionen, die – aufgrund rechtlicher Hindernisse oder weil dies wirtschaftlich nicht sinnvoll wäre – nicht geteilt werden können, von einer Bank für die andere Bank wahrgenommen werden.

Im Rahmen der Teilung wurde es notwendig, zwischen Gesellschaften der Aareal Gruppe und der DEPFA BANK plc sowie ihren Tochtergesellschaften Wirtschaftsgüter, wie z. B. das Immobilienfinanzierungsportfolio, Beteiligungen, Immobilien, zu übertragen. Diese Übertragungsvorgänge sind noch nicht vollständig abgeschlossen. Für die wesentlichen Transaktionen wurden Bewertungsgutachten von unabhängigen Gutachtern erstellt. Insgesamt geht der Vorstand davon aus, dass die Trennung der Immobilienaktivitäten von den Staatsfinanzierungsaktivitäten, soweit die Vorgänge bisher abgeschlossen sind, zu angemessenen Bedingungen (im Sinne eines at-arm's-length-Prinzip) erfolgt ist. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass Dritte für einzelne der übertragenen Wirtschaftsgüter und Aktivitäten einen anderen als den bei der Bewertung ermittelten oder der Übertragung zugrundegelegten Preis zu bezahlen bereit gewesen wären.

Die Teilung macht es des Weiteren erforderlich, dass alle bei der DePfa Gruppe vorhandenen Verträge (z. B. Software-, Lizenz- und Mietverträge) einer der beiden Banken zugeordnet und – soweit erforderlich – auf die jeweils andere Bank übertragen werden. Ähnliches gilt für die Zuordnung und Übertragung von Wirtschaftsgütern, insbesondere Anlagegütern. Die Immobilienbank nutzt seit der Trennung im Wesentlichen die vorhandenen IT-Systeme. Die Aareal Bank hat über die Sicherstellung der internen Organisation dafür Sorge zu tragen,

dass sie weiterhin ihre Geschäftstätigkeit ohne Störungen oder Unterbrechungen des Geschäftsablaufs ausüben kann. Obwohl im Rahmen der diesbezüglichen Projekte bisher keine außergewöhnlichen Probleme aufgetreten sind, ist es nicht gewährleistet, dass dies der Aareal Bank gelingen wird oder dass es nicht zu zeitlichen Verzögerungen kommt, was die erhofften Vorteile aus der Trennung der Staatsfinanzierungs- und Immobilienaktivitäten für die Aareal Bank auf Dauer oder zeitweise vereiteln würde.

## **Übertragung des Immobilienfinanzierungsportfolios**

Teil der Trennung der Geschäftsaktivitäten ist die wirtschaftliche Auslagerung des Immobilienfinanzierungsrisikos der DePfa Deutsche Pfandbriefbank AG bei teilweiser Übertragung auf die Aareal Bank. Um alle Rechte und Pflichten aus den Kreditvereinbarungen auf die Aareal Bank zu übertragen, ist in aller Regel die Einwilligung des Kontrahenten (d. h. des Kunden) sowie gegebenenfalls der Sicherungsgeber erforderlich. Auch erfordert die Übertragung in vielen Fällen, dass die grundbuchrechtlichen Sicherheiten mit übertragen werden, was erhebliche Kosten verursachen kann. Es ist nicht auszuschließen, dass die Aareal Bank den erheblichen administrativen Aufwand nicht, nur teilweise oder erst mit zeitlicher Verzögerung wird bewältigen können. Soweit die Übertragung von Krediten rechtlich nicht möglich oder wirtschaftlich nicht sinnvoll ist, werden die betreffenden Kredite weiterhin in den Bilanzen der DePfa Deutsche Pfandbriefbank AG ausgewiesen. Für diese Fälle ist jedoch geplant, soweit insbesondere auch aufsichtsrechtlich möglich, dass die Aareal Bank und/oder konzernfremde Dritte das mit Immobiliendarlehen verbundene Risiko im Wege von Kreditderivaten bzw. im Falle der Aareal Bank auch durch Einzelhöchstbetragsgarantien ganz oder teilweise übernehmen und dass die Verwaltung dieser Kredite durch die Aareal Bank im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages geregelt wird. Sofern die Übertragung und/oder die wirtschaftliche Auslagerung des Immobilienfinanzierungsrisikos nicht oder nur teilweise gelingt, könnten für die Aareal Bank zusätzliche Kosten entstehen.

Es ist nicht auszuschließen, dass durch die Übernahme des Immobilienfinanzierungsrisikos das Neugeschäftspotenzial der Aareal Gruppe eingeschränkt wird oder das Rating durch geringere Eigenkapitalquoten negativ beeinflusst wird.

## **Veränderte Großkreditlinien**

Seit der Teilung der Staatsfinanzierungs- und Immobilienaktivitäten sind die Obergrenzen für die Vergabe von Großkrediten, die u. a. durch das Kreditwesengesetz vorgegeben werden, niedriger, als es bisher für die gesamte DePfa Gruppe der Fall war, da diese Grenzen vom haftenden Eigenkapital auf Einzelunternehmensebene und auf Konzernebene abhängen. Obwohl die DePfa Gruppe geplant hatte, im Rahmen der Teilung das Eigenkapital so zu verteilen, dass die Geschäftstätigkeit beider zukünftiger Banken möglichst nicht beeinträchtigt wird und die Aareal Bank in 2002 bislang zusätzliches bankaufsichtsrechtliches Eigenkapital aufgenommen hat sowie mit dem vorliegenden Angebot weiteres Kernkapital aufnehmen möchte, kann nicht gewährleistet werden, dass die Aareal Bank ihre Geschäftstätigkeit in der Weise ausüben bzw. erweitern kann, wie dies vor der Teilung der Fall war.

## **Kosten der Teilung**

Nach den Erwartungen der DePfa Gruppe sind der Restrukturierungsaufwand sowie die mit der Umsetzung der Teilung verbundenen Transaktionskosten (ca. € 20 Mio.), von denen die Aareal Bank 50 % tragen soll, bereits durch die in den vergangenen Jahren gebildeten Rückstellungen abgedeckt und dort bereits aufwandswirksam im HGB-Einzelabschluss zum 31. Dezember 2001 verbucht. Bei der Aareal Bank wurden die gebildeten Rückstellungen bisher zu rund 70 % in Anspruch genommen. Bei Verzögerungen oder unvorhersehbaren Ereignissen können die anfallenden Restrukturierungskosten jedoch höher ausfallen. Unter Umständen führen unerwartete Probleme und Kostensteigerungen in Verbindung mit der Herausforderung, auch während der Realisierung umfassender Restrukturierungsmaßnahmen das Tagesgeschäft weiterzuführen, zur Verzögerung bzw. Reduzierung der geschäftlichen Auswirkungen und des wirtschaftlichen Nutzens, die von der Teilung erwartet werden.

## **Steuerliche Auswirkungen**

Im Rahmen des Abschlusses der Teilung wurden und werden innerhalb der bisherigen DePfa Gruppe verschiedene Geschäftsanteile und Vermögensgegenstände verkauft bzw. übertragen. Alle diese Vorgänge haben steuerliche Auswirkungen, die aufgrund der Komplexität, der Berührung verschiedener Rechtsordnungen sowie möglicher Änderungen der steuerlichen Rahmenbedingungen schwer abzuschätzen sind. Obwohl sich die DePfa Gruppe bei der Planung der Strukturierung der Teilung steuerlich beraten ließ, kann nicht

gewährleistet werden, dass die Teilung keine steuerlichen Folgen hat, welche die Aareal Bank nicht oder anders eingeplant hat und die den Aufwand für die Teilung nachhaltig erhöhen.

## **Marken- und Namensrecht**

Die mit der Teilung der DePfa Gruppe einhergehende Umbenennung von Gesellschaften der DePfa Gruppe hatte für die Aareal Bank die neue Firma Aareal Bank AG zur Folge. Diese Firma ist im Handelsregister eingetragen. Die Bezeichnung „Aareal Bank“ wurde beim Markenamt zur Eintragung beantragt. Aufgrund der erst kürzlich vollzogenen Neufirmierung der Aareal Bank AG und der Aareon AG kann nicht ausgeschlossen werden, dass Marktteilnehmer nach ihrer Meinung bestehende Ansprüche auf Unterlassung der Verwendung der neuen Firma oder der neuen Marke gerichtlich geltend machen und die Aareal Bank, im Falle eines Unterliegens, gezwungen ist, ihre Firma erneut zu ändern.

## **Wettbewerb mit internationalen Großbanken und nationalen Banken**

Wettbewerber der Aareal Bank sind zum einen internationale Groß- und Investmentbanken und zum anderen nationale Banken in den jeweiligen lokalen Märkten, in denen die Aareal Bank tätig ist.

Die Aareal Bank sieht sich, sowohl national als auch international, einigen nach Eigenkapital und Kreditvolumen größeren Wettbewerbern, die insbesondere über originäre Platzierungskapazitäten verfügen, gegenüber. Seit dem Jahre 2001 findet daneben eine Konsolidierung des deutschen Hypothekenbankenmarktes statt, in deren Rahmen u.a. drei bedeutende Wettbewerber der Aareal Bank ihre Aktivitäten durch Fusion ihrer deutschen Hypothekenbanktöchter zusammenlegen. Zu berücksichtigen ist des Weiteren, dass es der Strategie der DePfa Gruppe entsprach, dass die jeweilige Bank nach der Teilung fokussiert auf einem, gegenüber dem Zustand vor der Teilung kleineren Geschäftsgebiet tätig ist. Neben dem Vorteil des Wegfallens der Bündelung zweier konträrer Geschäftsaktivitäten birgt dies das Risiko, dass die Aareal Bank vielfach nicht mehr in der Lage ist, wettbewerblichen Druck und den eventuellen Verlust von Marktanteilen in dem einen Bereich durch eine erfolgreiche Geschäftstätigkeit der Staatsfinanzierungsbank auszugleichen.

## **Wettbewerb im Bereich der Software für die Immobilienwirtschaft**

Die Aareon AG, eine Tochtergesellschaft der Aareal Bank, ist ein bedeutender Anbieter auf dem deutschen Markt für immobilienwirtschaftliche Standardsoftware und IT-Dienstleistungen für die Wohnungswirtschaft, einem sehr speziellen Marktsegment. Große nationale und internationale Software-Konzerne spielen – jedenfalls bisher – auf dem deutschen Markt nur eine untergeordnete Rolle. Durch die Kooperation mit der SAP AG hat sich die Eigenschaft der Aareon AG von einem Softwareentwickler hin zu einem Unternehmen der Beratungs- und Implementierungsdienstleistungen für SAP-Produkte gewandelt. Insbesondere im Segment der kleinen und Kleinstkunden gibt es jedoch noch eine Anzahl vor allem mittelständischer Konkurrenten. Es kann nicht gewährleistet werden, dass die Aareon AG durch verstärkten Wettbewerb nicht in erheblichem Maße Marktanteile verliert.

## **Änderungen des Zinsniveaus**

Die wesentliche Ertragsquelle der Immobilienaktivitäten ist das Zinsergebnis. Die Höhe des Zinsergebnisses hängt wesentlich von der Zinsmarge (d. h. der Differenz zwischen den auf verzinsliche Aktiva anfallenden Zinsen und den auf verzinsliche Passiva zu zahlenden Zinsen) und der Struktur der Refinanzierung ab. Unerwartete Veränderungen des Zinsniveaus über alle Laufzeiten (Veränderungen der Zinsstrukturkurve) auf den internationalen Geld- und Kapitalmärkten – auch durch außergewöhnliche Ereignisse wie z. B. Katastrophen bedingt – können sich sowohl positiv als auch negativ auf das Zinsergebnis der Aareal Bank auswirken, obwohl die Aareal Bank Zinssicherungsinstrumente einsetzt, die kurz-, mittel- und langfristige Zinsentwicklung in ihren Treasury-Einheiten ständig beobachtet, dort die Zinsrisiken verwaltet und diese in ihren Risikocontrolling-Einheiten ständig überwacht.

## **Informationstechnologien und Kommunikationsmedien**

Die Geschäftstätigkeit der Aareal Bank hängt hochgradig von der Unterstützung durch IT-Systeme sowie vom Einsatz von E-Mail, Internet, Telefon, Fax und anderen technischen Einrichtungen ab. Zum einen dienen IT-Systeme z. B. dazu, die ständige Überwachung der Risikopositionen der Aareal Bank zu ermöglichen und die große Anzahl von Immobilienkrediten zu verwalten. Zum anderen ist die Aareal Bank darauf angewiesen, ständig telefonisch, per Fax, E-Mail oder mittels Online-Kommunikation auf den internationalen Geld- und Finanzmärkten tätig zu sein. Diese Art der Abwicklung der Geschäftstätigkeit hängt weitgehend von der Funk-

tionsfähigkeit und Zuverlässigkeit der Rechner- und Telekommunikationssysteme sowie jener elektronischen Systeme ab, die ihrerseits Rechner- und Telekommunikationseinrichtungen unterstützen. Für den Fall eines Ausfalls des Stromnetzes stehen Notstromaggregate zur Verfügung, die autark eine Woche lang arbeiten können. Bei Störungen der Hauptsysteme steht ein zweites Rechenzentrum in der Nähe des Hauptgebäudes zur Verfügung. Die wichtigsten Systemkomponenten sind mindestens zweifach vorhanden. Zusätzlich werden die Datenbestände der Handelssysteme an verschiedene Standorte repliziert. Obwohl der lokale Ausfall von IT-Systemen durch diese Sicherungsmaßnahmen kompensiert werden kann, könnte der teilweise oder vollständige Ausfall der IT- oder der Telekommunikationssysteme zu einer erheblichen Störung des Geschäftsablaufs, einer (vorübergehenden) Einstellung des Geschäftsbetriebs (z. B. auch aufgrund der Anordnung von Überwachungsbehörden) oder auch zu Schadensersatzansprüchen und dem Verlust von Kunden führen.

## **Datensicherheit**

Die sichere Übermittlung vertraulicher Informationen über das Internet und öffentliche Fernmeldenetze ist ein wesentlicher Aspekt der Geschäftstätigkeit der Aareal Bank. Die im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit der Aareal Bank gesammelten Daten sind streng vertraulich und unterliegen dem Datenschutz, da sie Teil des Vertrauensverhältnisses zwischen Bank und Kunden sind. Die Aareal Bank hat eine Reihe von Maßnahmen ergriffen, um die bei ihrer Geschäftstätigkeit verarbeiteten und verwalteten Daten zu schützen. Es kann jedoch nicht gewährleistet werden, dass die IT-Systeme der Aareal Bank nicht manipuliert werden (z. B. durch Dritte, die sich unbefugten Zugang zu den Aareal-Systemen verschaffen) und damit die Vertraulichkeit der Daten verletzt wird.

## **Interne Überwachungssysteme**

Die Aareal Bank ist z. B. bei dem Handel an den internationalen Geld- und Finanzmärkten, bei der Kreditvergabe und bei der Steuerung der eigenen Risikopositionen darauf angewiesen, dass die internen Prozesse zur Steuerung und Überwachung von Risiken sowohl adäquat sind als auch tatsächlich eingehalten werden. Obwohl in der Vergangenheit in diesem Bereich keine wesentlichen Mängel aufgetreten sind, ist es nicht ausgeschlossen, dass durch – unbeabsichtigtes oder beabsichtigtes – Fehlverhalten von Mitarbeitern, kriminelle Handlungen oder konzeptionelle Schwächen die internen Überwachungssysteme versagen könnten.

## **Erlaubnis zum Betreiben von Bankgeschäften**

Für das Betreiben von Bankgeschäften ist in allen Ländern, in denen die Aareal Gruppe solche Geschäfte betreibt, eine Erlaubnis oder zumindest eine Anzeige an die jeweilige Aufsichtsbehörde erforderlich. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei wiederholten Verletzungen der Regeln des jeweiligen Landes über das Betreiben von Bankgeschäften oder auch sonstigen, z. B. politischen Gründen, eine Erlaubnis der Aareal Bank oder einer Tochtergesellschaft eingeschränkt oder gänzlich entzogen wird. Die Nichterteilung der Lizenz, insbesondere für das zukünftige Geschäft der neuen Hypothekenbank der Aareal Bank, bzw. der Entzug oder die Einschränkung der vorhandenen Lizenzen könnte für die Aareal Bank wesentliche nachteilige Auswirkungen aufgrund der Einstellung oder Einschränkung des Geschäftsbetriebes in dem betroffenen Land bzw. in den betroffenen Ländern haben.

## **Sonderprüfungen durch Aufsichtsbehörden**

Nach den Vorschriften der jeweiligen Länder, in denen Gesellschaften der Aareal Gruppe über eine Erlaubnis zum Betreiben von Bankgeschäften verfügen, können die zuständigen Aufsichtsbehörden regelmäßig unter bestimmten Voraussetzungen Sonderprüfungen durchführen. Solche Sonderprüfungen können sich z. B. auf organisatorische Abläufe oder auch die Werthaltigkeit von Vermögensgegenständen beziehen. Ergebnis solcher Sonderprüfungen kann es u. a. sein, dass die Aareal Gruppe organisatorische Abläufe ändern muss, was die Geschäftstätigkeit in der Phase der Umstellung behindern, hohe Kosten verursachen und die Ertragslage entsprechend belasten kann.

## **Möglichkeit erhöhter Eigenmittelanforderungen durch Basel II**

Der Baseler Ausschuss für Bankenaufsicht erarbeitet gegenwärtig eine Neufassung der Eigenkapitalvereinbarung (Basel II), die auf Grundlage der gegenwärtigen Planung voraussichtlich bis zum Ende des Jahres 2006 in nationales Recht umgesetzt sein soll. Durch Basel II soll die Wende von einer in erster Linie auf Grundlage quantitativer Kriterien erfolgenden aufsichtlichen Risikosteuerung zu einer stärker qualitativ ausgerichteten Aufsicht vollzogen werden. Das Konzept basiert auf drei Säulen: den Mindesteigenkapitalanforderungen, dem aufsichtsrechtlichen Überprüfungsprozess und der Stärkung der Marktdisziplin durch vermehrte Offenlegungs-

pflichten der Banken. Eigenkapital wird danach zur Unterlegung von drei Risikoarten nötig sein: Kreditrisiken, operative Risiken sowie Marktrisiken.

Für Kreditrisiken werden die Banken dazu verpflichtet, an Kunden ausgereichte Kredite in einer Höhe mit Eigenkapital zu unterlegen, die von der Bonität des jeweiligen Kunden abhängt. Zur Bestimmung der Bonität des Kunden können u.a. externe Bonitätsbeurteilungen unabhängiger Ratingagenturen oder bankinterne Verfahren verwendet werden. Von der Bankenaufsicht durchgeführte empirische Untersuchungen haben ergeben, dass manche der in die Untersuchung einbezogenen Banken (zu denen die Aareal Bank nicht gehört) ihr bankaufsichtsrechtliches Eigenkapital erhöhen oder ihr risikotragendes Geschäft reduzieren müssten, falls die neuen Regelungen in der gegenwärtig diskutierten Form umgesetzt werden.

Für die Aareal Bank ist gegenwärtig nicht absehbar, welche Auswirkungen die Umsetzung möglicher zukünftiger Vorgaben von Basel II auf die an sie gestellten aufsichtsrechtlichen Eigenkapitalanforderungen haben wird. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen sein, dass diese Anforderungen zu einem höheren Bedarf an Eigenkapital zur Unterlegung des dann aktuellen oder zukünftig geplanten Geschäftes führen werden, als dies gegenwärtig der Fall ist. In diesen Fall könnte die Aareal Bank gezwungen sein, zusätzliches Eigenkapital aufzunehmen. Es gibt auch keine Gewähr, dass der Aareal Bank in einem solchen Fall weitere Eigenmittel überhaupt oder zu akzeptablen Bedingungen zur Verfügung gestellt werden. Soweit dies nicht der Fall ist, könnte die Aareal Bank gezwungen sein, bestehende Risikoaktiva zu reduzieren oder langsamer als geplant zu wachsen.

### **Internationale Geschäftstätigkeit**

Die Aareal Bank ist in erheblichem Maße international tätig. Aus dieser internationalen Geschäftstätigkeit außerhalb des Euro-Raums ergeben sich für die Aareal Bank verschiedenste Risiken. Hierzu gehören z.B. Wechselkursschwankungen (wobei die Aareal Bank in erheblichem Maße Derivate zur Absicherung von Währungsrisiken einsetzt) und Währungskontrollen sowie die politischen und wirtschaftlichen Bedingungen in den jeweiligen Ländern, in denen die Aareal Bank tätig ist. Zu nennen ist ferner die Schwierigkeit, die Geschäftsführung und den Betrieb von Bankdienstleistungen in unterschiedlichen Ländern – insbesondere vor dem jeweils unterschiedlichen regulatorischen Hintergrund – zu koordinieren und den Steuergesetzen der unterschiedlichen Länder Rechnung zu tragen. Es ist Teil der Strategie der Aareal Bank, den Anteil der internationalen Geschäftstätigkeit zukünftig noch zu steigern.

### **Akquisitionen**

Die Aareal Bank untersucht laufend Möglichkeiten, durch Akquisitionen oder Zusammenarbeit mit Partnern die strategische Positionierung in Deutschland und international zu verbessern. Es ist unsicher, ob es der Aareal Bank gelingt, Akquisitionen zum Abschluss zu bringen, erworbene Unternehmen erfolgreich in ihr bestehendes Geschäft zu integrieren bzw. Unternehmen profitabel zu machen.

### **Abhängigkeit von Leistungsträgern**

Der künftige Erfolg der Aareal Bank hängt wesentlich von den gegenwärtigen und zukünftigen Mitgliedern des Vorstands und anderen Führungskräften der Aareal Bank sowie ihrer Tochterunternehmen ab. Einige dieser Mitglieder des Vorstands und Führungskräfte verfügen über langjährige Erfahrung und umfassende Kenntnis im Hinblick auf das Geschäft der Aareal Gruppe. Sollten mehrere dieser Personen die Aareal Bank verlassen, könnte sich ihr Ausscheiden negativ auf das Geschäft auswirken.

### **Unternehmensbesteuerung**

Die Betriebsprüfungen der Aareal Bank sind bis zum Jahre 1997 abgeschlossen. Für die Jahre ab 1998 wurde noch keine Nachfolgeprüfung angeordnet. Betriebsprüfungen können zu Steuernachzahlungen führen, die sich jedoch nicht quantifizieren lassen. Steuervorschriften unterliegen ständigen Änderungen und Ergänzungen durch den Gesetzgeber und die Steuerbehörden.

### **Wechsel der Rechnungslegungsvorschriften**

Die DePfa Gruppe hat in der Vergangenheit ihre Konzernabschlüsse nach den allgemeinen Rechnungslegungsvorschriften der USA (United States Generally Accepted Accounting Principles, US-GAAP) erstellt.

Ab dem Jahr 2005 sind Konzernabschlüsse deutscher kapitalmarktorientierter Unternehmen nach den International Accounting Standards (IAS) zu erstellen. Im Vorgriff darauf wird der Vorstand bereits ab dem Geschäftsjahr 2002 Konzernabschlüsse der Aareal Gruppe nach IAS erstellen. Der ungeprüfte Konzern-Zwischenabschluss zum 30. Juni 2002 wird danach der erste nach IAS erstellte Konzernabschluss der Aareal Bank sein.

Die Umstellung der Konzernrechnungslegung auf IAS erschwert die Vergleichbarkeit mit davor erstellten Konzernabschlüssen sowie den in diesem Prospekt enthaltenen ungeprüften Pro-Forma-Konzern-Finanzinformationen. Es ist davon auszugehen, dass es aufgrund des Wechsels der Rechnungslegung durch abweichende Normen zu Ausweis, Ansatz und Bewertung zu Veränderungen in der Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Aareal Bank kommt.

### **Schwankungen des Betriebsergebnisses**

Das Betriebsergebnis der Aareal Bank schwankt unter Umständen erheblich von Quartal zu Quartal bzw. von Jahr zu Jahr. Dies kann durch eine Reihe unterschiedlicher Faktoren begründet sein, darunter auch Faktoren, die nichts mit dem Betriebserfolg der Aareal Bank oder mit dem ihrer Wettbewerber zu tun haben. Zu diesen Faktoren zählen:

- Wandel der allgemeinen volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie spezifische Veränderungen auf den Immobilienmärkten der Welt, in denen die Aareal Bank oder ihre Kunden tätig sind;
- Entwicklung des internationalen Zinsniveaus;
- Fähigkeit der Aareal Bank, ihre Kapitalanforderungen zu erfüllen; und
- Wechselkursveränderungen.

Es ist schwer, wenn nicht gar unmöglich, diese Faktoren ebenso wie die allgemeinen wirtschaftlichen, politischen und marktbezogenen Bedingungen vorherzusagen; ihr Eintritt könnte sich jedoch negativ auf Ergebnisentwicklung, Finanzlage und Perspektiven der Aareal Bank auswirken und damit nachteilige Auswirkungen auf die Fähigkeit der Emittentin zu Zahlungen auf die Teilschuldverschreibungen haben.

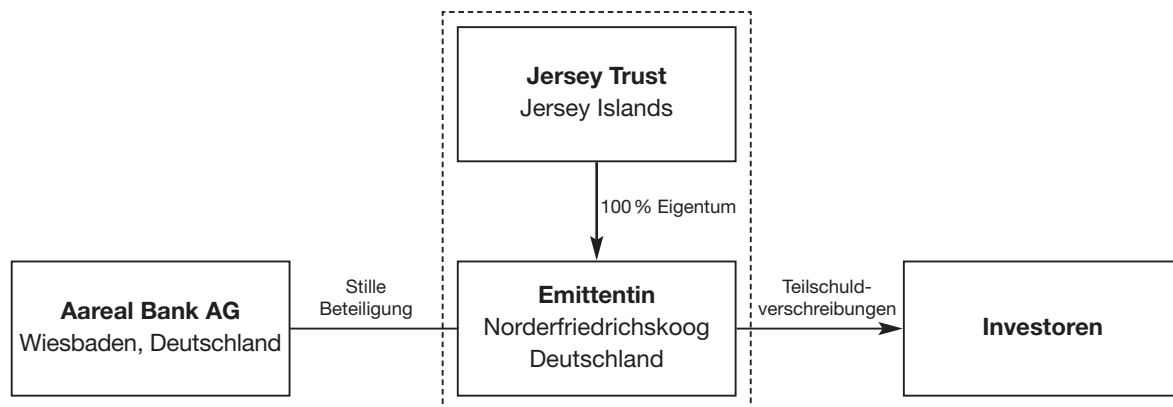
### **Beherrschung der Aareal Bank**

Nach Zuteilung der Aktien der Aareal Bank hielt die DePfa Holding Verwaltungsgesellschaft mbH 40,76 % der im Umlauf befindlichen Aktien der Aareal Bank. Infolgedessen ist die DePfa Holding Verwaltungsgesellschaft mbH in der Lage, maßgeblichen Einfluss auf die Geschäftsführung und -tätigkeit der Aareal Bank sowie Angelegenheiten auszuüben, welche die Zustimmung durch die Aktionäre erfordern, wie beispielsweise bestimmte Kapitalmaßnahmen und die Zustimmung zu bedeutsamen Geschäftsvorfällen.



# Beschreibung der Emissionsstruktur

## Überblick



## Beteiligungsvertrag

Die Emittentin wird den Erlös aus der Ausgabe der Teilschuldverschreibungen dazu verwenden, sich mit einer Einlage im Nennbetrag von € 180.000.000 am Unternehmen der Aareal Bank als typisch Stiller Gesellschafter zu beteiligen. Die Stille Einlage wird bei der Aareal Bank als haftendes Eigenkapital im Sinne des Kreditwesengesetzes behandelt. Aufgrund des Beteiligungsvertrages, der am 24./25. September 2002 unterzeichnet und am 4. Oktober 2002 in das Handelsregister eingetragen wurde, hat die Emittentin Anspruch auf eine jährliche Gewinnbeteiligung in Höhe von 12-Monats-EURIBOR (bzw. in Höhe eines linear interpolierten EURIBOR-Satzes in Bezug auf die Zinszahlung am ersten, auf die Emission der Teilschuldverschreibungen folgenden Fälligkeitstag) zuzüglich 2,1014 % p.a. für den entsprechenden Zahlungszeitraum.

Der Anspruch auf Zahlung einer Gewinnbeteiligung entfällt, wenn und soweit dadurch ein Jahresfehlbetrag bei der Aareal Bank entstehen würde. Ausgefallene Gewinnbeteiligungen werden nicht nachgezahlt. Im Falle eines Jahresfehlbetrags wird die Einlage des Stillen Gesellschafters verhältnismäßig mit anderen, an einem Verlust teilnehmenden Bestandteilen des haftenden Eigenkapitals vermindert. Die Auffüllung erfolgt aus künftigen Jahresüberschüssen.

Die Kündigung durch den Stillen Gesellschafter ist ausgeschlossen. Aufgrund des Beteiligungsvertrags kann die Aareal Bank die Stille Beteiligung mit einer Frist von zwei Jahren, erstmals mit Wirkung zum 31. Dezember 2007, kündigen. Die Aareal Bank hat sich jedoch gegenüber der Deutschen Bank verpflichtet, ihr Kündigungsrecht nicht früher als mit Wirkung zum 31. Dezember 2013 auszuüben. Außerdem hat die Aareal Bank mit dem Stillen Gesellschafter am 13. August 2002 eine Änderungsvereinbarung zum Beteiligungsvertrag abgeschlossen, derzufolge die Aareal Bank die Stille Beteiligung frühestens mit Wirkung zum 31. Dezember 2013 kündigen kann, um damit eine günstigere Behandlung der Stillen Einlage im Rahmen des haftenden Eigenkapitals der Aareal Bank sicherzustellen. Die Änderungsvereinbarung bedarf der Zustimmung der Hauptversammlung der Aareal Bank und der anschließenden Eintragung in das Handelsregister der Aareal Bank. Die Bindung der Aareal Bank an den erklärten Verzicht auf die frühere Kündigungsmöglichkeit bliebe von einer etwaigen Verweigerung der Zustimmung durch die Hauptversammlung unberührt. Die Kündigung bedarf jeweils der vorherigen Zustimmung der BAFin.

## Forderungskaufvertrag

Die Zahlung von Gewinnbeteiligungen unterliegt der Kapitalertragsteuer, die von der Aareal Bank einzubehalten und an das Finanzamt abzuführen ist. Die Emittentin hat gegenüber der Finanzverwaltung einen Anspruch auf Erstattung des einbehaltenen Betrages. Die Aareal Bank hat sich gegenüber der Emittentin in einem Forderungskaufvertrag verpflichtet, die Erstattungsforderung zeitgleich mit dem Einbehalt von der Emittentin zu erwerben. Die Gewinnbeteiligung nach Einbehalt der Kapitalertragsteuer entspricht zusammen mit dem Kaufpreis für den Steuererstattungsanspruch dem Bruttowert der Gewinnbeteiligung.

## Teilschuldverschreibungen

An jedem Fälligkeitstag wird die Emittentin aus der Jährlichen Gewinnbeteiligung (siehe „Beschreibung der Emissionsstruktur“ – „Emissionsbedingungen“) und dem Kaufpreisbetrag, die die Treuhänderin für Rechnung

der Emittentin erhalten hat, Zinsen auf die Teilschuldverschreibungen an die Investoren in Höhe von 12-Monats-EURIBOR (bzw. in Höhe eines linear interpolierten EURIBOR-Satzes in Bezug auf die Zinszahlung am ersten, auf die Emission der Teilschuldverschreibungen folgenden Fälligkeitstag) zuzüglich 2,10 % p. a. des Einlagenennbetrages zahlen, soweit sich die Zinszahlung nicht aufgrund einer niedrigeren Gewinnbeteiligung entsprechend vermindert. Der Zinssatz entspricht der Gewinnbeteiligung der Emittentin, vermindert um eine Marge in Höhe von 0,0014 % p. a. des Einlagenennbetrags, die die Emittentin als eigenen Gewinn erhält. Die Emittentin erzielt nur dann und nur insoweit einen Gewinn, als die Jährliche Gewinnbeteiligung zusammen mit dem Kaufpreis für den Steuererstattungsanspruch die an die Investoren zu zahlenden Zinsen übersteigt. Die Emittentin ist nicht verpflichtet, entfallene Zinszahlungen nachzuholen.

Die Teilschuldverschreibungen haben kein festes Rückzahlungsdatum. Die Rückzahlung der Teilschuldverschreibungen erfolgt bei Rückzahlung der Stillen Beteiligung in Höhe der von der Aareal Bank zurückgezahlten Stillen Einlage (siehe „Beschreibung der Emissionsstruktur“ – „Vertrag über eine Stille Beteiligung“). Die Rückzahlung ist ausgeschlossen, solange die Stille Einlage durch eine vorherige Verlustbeteiligung gemindert und nicht wieder aufgefüllt ist.

### **Treuhandvertrag**

Nach Maßgabe des Treuhandvertrages zwischen der Emittentin, der Aareal Bank und der Treuhänderin zu Gunsten der Inhaber der Teilschuldverschreibungen tritt die Emittentin der Treuhänderin alle bestehenden und künftigen Gewinnbeteiligungsansprüche, Verspätungszinsansprüche, Zahlungsansprüche und Beendigungsansprüche gegen die Aareal Bank zur Sicherung der Ansprüche der Investoren ab. Werden am jeweiligen Fälligkeitstag die auf die jeweiligen Abgetretenen Ansprüche (siehe „Beschreibung der Emissionsstruktur“ – „Treuhandvertrag“) zu leistenden Zahlungen nicht erbracht, so wird die Treuhänderin diese Ansprüche unverzüglich gegenüber der Aareal Bank geltend machen. Sie ist berechtigt, dazu gerichtliche und außergerichtliche Verfahren und Prozesse zu führen, die der Sicherung der Investoren dienen.

### **Aufwendungsersatzvereinbarung**

In einer separaten Vereinbarung hat sich die Aareal Bank zum Ersatz der mit dem Geschäftsbetrieb der Emittentin zusammenhängenden laufenden und notwendigen Aufwendungen verpflichtet.

## **Emissionsbedingungen**

### **§ 1 Stückelung, Verbriefung, Clearing**

(1) *Stückelung.* Die Emission der Capital Funding GmbH (vormals firmierend unter Real Fünfte Grundstücksgesellschaft mbH) (die „Emittentin“) im Gesamtnennbetrag von € 180.000.000 (in Worten: Euro einhundertachtzig Millionen) (der „Nennbetrag“) ist eingeteilt in 1.800.000 untereinander gleichrangige Teilschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von jeweils € 100 (die „Teilschuldverschreibungen“).

(2) *Verbriefung.* Die Teilschuldverschreibungen werden durch eine auf den Inhaber lautende Globalurkunde (die „Globalurkunde“) ohne Zinsscheine verbrieft. Effektive Urkunden über einzelne Teilschuldverschreibungen und Zinsscheine werden nicht ausgegeben. Eine Kopie der Globalurkunde ist für die Inhaber der Teilschuldverschreibungen (jeweils ein „Investor“) bei den Geschäftsstellen der Zahlstelle (§ 12) kostenlos erhältlich.

(3) *Clearing System.* Die Globalurkunde wird bis zur vollständigen Erfüllung sämtlicher Verpflichtungen der Emittentin aus den Teilschuldverschreibungen von der Clearstream Banking AG, Frankfurt am Main (das „Clearing System“), verwahrt. Die Teilschuldverschreibungen sind durch entsprechende Depotbuchungen gemäß den jeweiligen Bestimmungen des Clearing Systems und, außerhalb der Bundesrepublik Deutschland, Clearstream Banking S.A., Luxemburg, und Euroclear Bank S.A./N.V., Brüssel, übertragbar.

### **§ 2 Stille Beteiligung, Treuhand, Forderungskauf**

(1) *Beteiligungsvertrag.* Den Erlös aus der Ausgabe der Teilschuldverschreibungen wird die Emittentin ausschließlich zu dem Zweck verwenden, nach Maßgabe des Vertrags über die Errichtung einer Stillen Gesellschaft vom 24./25. September 2002 (der „Beteiligungsvertrag“) zwischen der Emittentin und der Aareal Bank AG, Wiesbaden, (die „Bank“), eine stille Beteiligung (die „Stille Beteiligung“) in Höhe von € 180.000.000 (Euro einhundertachtzig Millionen) (der „Einlagenennbetrag“) an der Bank zu begründen, die bei dieser als haftendes Eigenkapital dienen soll. Nach Maßgabe des Beteiligungsvertrags steht der Emittentin während der



Dauer des Beteiligungsvertrags als Gegenleistung für ihre Einlage eine Gewinnbeteiligung in jedem Gewinnzeitraum (die „Gewinnbeteiligung“) zu. Die Gewinnbeteiligungen werden jeweils jährlich nach Maßgabe des Beteiligungsvertrags ermittelt und ausgeschüttet (nach Abzug des Einbehalts gemäß § 2(3) jeweils eine „Jährliche Gewinnbeteiligung“). Die Ausschüttung der Jährlichen Gewinnbeteiligung erfolgt am jeweiligen Fälligkeitstag gemäß § 3(1) des Beteiligungsvertrags (jeweils der „Fälligkeitstag“). Erfolgt die Ausschüttung nach dem jeweiligen Fälligkeitstag wegen verspäteter Feststellung des für die Ermittlung der jeweiligen Jährlichen Gewinnbeteiligung maßgeblichen Jahresabschlusses, wird die Jährliche Gewinnbeteiligung nach Maßgabe des Beteiligungsvertrags verzinst (die „Verspätungszinsen“)<sup>1</sup>. Die Bestimmungen des Beteiligungsvertrags werden diesen Emissionsbedingungen sowie der Globalurkunde als Anlage beigefügt und bilden mit diesen jeweils eine Einheit. Eine Kopie des Beteiligungsvertrags in seiner jeweils gültigen Fassung liegt zur Einsichtnahme in den Geschäftsstellen der Zahlstelle (§ 12) aus. Soweit nicht anders bestimmt, haben Begriffe in diesen Emissionsbedingungen dieselbe Bedeutung wie im Beteiligungsvertrag.

(2) *Rechtsverhältnis.* Durch den Beteiligungsvertrag werden keine Rechte der Investoren gegenüber der Bank begründet. Die Bank übernimmt gegenüber den Investoren keine Haftung für die Weiterleitung von gegenüber der Emittentin geschuldeten Zahlungen.

(3) *Forderungskaufvertrag.* Bei der Ausschüttung der Gewinnbeteiligung an die Emittentin oder einer Auffüllung der Stillen Beteiligung nach Herabsetzung ihres Buchwerts behält die Bank gemäß § 43 Abs. 1 Nr. 3 EStG Kapitalertragsteuer auf die ausgeschütteten Beträge bzw. den Betrag der Wiederauffüllung ein, falls die Finanzverwaltung für Zahlungen an die Emittentin keine Befreiung erteilt hat. Dieser Einbehalt (der „Einbehalt“) wird als Vorauszahlung auf die von der Emittentin geschuldete Körperschaftsteuer angerechnet. In der Höhe, in der diese Vorauszahlung die tatsächliche Körperschaftsteuerschuld der Emittentin übersteigt, steht der Emittentin jeweils ein Rückerstattungsanspruch gegen die Finanzbehörden zu (der „Steuererstattungsanspruch“). Die Emittentin und die Bank haben am 24./25. September 2002 einen Vertrag über den Erwerb der Steuererstattungsansprüche der Emittentin durch die Bank abgeschlossen (der Forderungskaufvertrag)<sup>2</sup>, durch den die Emittentin ihre Steuererstattungsansprüche gegen die Finanzbehörden an die Bank verkauft und abtritt. Als Gegenleistung stehen der Emittentin Zahlungsansprüche gegen die Bank zu, die jeweils zum Zeitpunkt der Ausschüttung der Jährlichen Gewinnbeteiligung und in Höhe des jeweiligen Einbehalts zur Zahlung fällig werden (jeweils ein „Kaufpreisbetrag“). Bei einem Einbehalt, der aufgrund einer Auffüllung der Stillen Beteiligung nach Herabsetzung ihres Buchwerts erfolgt, ist der Kaufpreisbetrag für die Auffüllung der Stillen Beteiligung zu verwenden, indem er nicht ausgezahlt, sondern der Stillen Beteiligung gutgeschrieben wird. Die Bestimmungen des Forderungskaufvertrags werden diesen Emissionsbedingungen sowie der Globalurkunde als Anlage beigefügt und bilden mit diesen jeweils eine Einheit. Eine Kopie des Forderungskaufvertrags liegt zur Einsichtnahme in den Geschäftsstellen der Zahlstelle (§ 12) aus.

(4) *Treuhandvertrag.* Die Emittentin, die Bank und die Deutsche Bank Luxembourg S.A. (die „Treuhanderin“) haben am 1. Oktober 2002 einen Treuhandvertrag abgeschlossen (der „Treuhandvertrag“)<sup>3</sup>. Nach dem Treuhandvertrag hat die Emittentin alle ihre derzeitigen und künftigen Ansprüche auf die Jährlichen Gewinnbeteiligungen und eventuelle Verspätungszinsen und die ihr bei Beendigung der Stillen Beteiligung zustehenden Ansprüche auf Rückzahlung des Einlagenennbetrags und auf Zahlung der eventuell angefallenen Gewinnbeteiligung bzw. Zinsen unter dem Beteiligungsvertrag sowie ihre Ansprüche auf Zahlung der Kaufpreisbeträge unter dem Forderungskaufvertrag zur Sicherung der Zahlungen von Kapital und Zinsen unter diesen Emissionsbedingungen abgetreten. Die Treuhanderin wird die abgetretenen Ansprüche nach Maßgabe des Treuhandvertrags treuhänderisch für die Investoren halten. Die Bestimmungen des Treuhandvertrags werden diesen Emissionsbedingungen sowie der Globalurkunde als Anlage beigefügt und bilden mit diesen jeweils eine Einheit. Eine Kopie des Treuhandvertrags liegt zur Einsichtnahme in den Geschäftsstellen der Zahlstelle (§ 12) aus.

(5) *Aufwendungsersatzvereinbarung.* Nach Maßgabe einer zwischen der Emittentin und der Bank am 24./25. September 2002 abgeschlossenen Aufwendungsersatzvereinbarung hat die Bank sich gegenüber der Emittentin verpflichtet, der Emittentin eine jährliche Aufwandsentschädigung für bestimmte laufende und zur Aufrechterhaltung ihres Geschäftsbetriebs notwendige Aufwendungen zu zahlen.

<sup>1</sup> Siehe in diesem Prospekt „Beschreibung der Emissionsstruktur“ – „Vertrag über eine Stille Beteiligung“.

<sup>2</sup> Siehe in diesem Prospekt „Beschreibung der Emissionsstruktur“ – „Wesentliche Bestimmungen des Forderungskaufvertrags“. Von einem Abdruck des gesamten Vertrages wurde abgesehen.

<sup>3</sup> Siehe in diesem Prospekt „Beschreibung der Emissionsstruktur“ – „Treuhandvertrag“.

### § 3 Status, Bindung

(1) *Status.* Die Teilschuldverschreibungen begründen nicht besicherte und nicht nachrangige Verbindlichkeiten der Emittentin, die untereinander und mit allen anderen nicht besicherten und nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin gleichrangig sind, mit Ausnahme von Verbindlichkeiten, die nach geltenden Rechtsvorschriften vorrangig sind.

(2) *Bindung.* Die Teilschuldverschreibungen verbrieften die Verpflichtung der Emittentin, den Erlös aus der Ausgabe der Teilschuldverschreibungen zur Begründung der Stillen Beteiligung zu verwenden und die Jährlichen Gewinnbeteiligungen oder die Rückzahlung des Einlagenennbetrags sowie darauf eventuell aufgelaufene Zinsen, welche der Emittentin nach Maßgabe des Beteiligungsvertrags zustehen, sowie die Kaufpreisbeträge, welche der Emittentin nach Maßgabe des Forderungskaufvertrags zustehen, nach Abzug der von ihr zu tragenden Steuern zu verwenden, um ihre Zahlungsverpflichtungen gegenüber den Investoren nach Maßgabe dieser Emissionsbedingungen zu erfüllen. Die Emittentin ist unter keinen Umständen verpflichtet, Zahlungen an die Investoren zu leisten, wenn nicht die Treuhänderin die entsprechenden, der Emittentin nach Maßgabe des Beteiligungsvertrags oder des Forderungskaufvertrags zustehenden Beträge zuvor tatsächlich erhalten hat.

(3) *Vertragsänderungen.* Die Emittentin darf Änderungen des Beteiligungsvertrags und des Forderungskaufvertrags nur zustimmen, wenn dadurch die Rechte der Investoren nicht beeinträchtigt werden und die Treuhänderin der Änderung vorher schriftlich zugestimmt hat.

### § 4 Zinsen

(1) *Fälligkeit.* An jedem Fälligkeitstag wird die Emittentin aus der Jährlichen Gewinnbeteiligung und dem Kaufpreisbetrag, die die Treuhänderin für Rechnung der Emittentin jeweils tatsächlich erhalten hat, Zinsen auf die Teilschuldverschreibungen an die Investoren zahlen. Reichen die von der Bank gezahlten Beträge nicht aus, um nach Abzug der von der Emittentin zahlbaren Steuern Zinsen in Höhe von 12-Monats-EURIBOR (bzw. in Höhe eines linear interpolierten EURIBOR-Satzes in Bezug auf die Zinszahlung am ersten, auf die Emission der Teilschuldverschreibungen folgenden Fälligkeitstag) zuzüglich einer Marge von 2,10 % p. a. des Einlagenennbetrags zu zahlen, vermindert sich die Zinszahlung entsprechend. Erfolgt die Zahlung der zahlbaren Beträge an die Investoren nach dem jeweiligen Fälligkeitstag, weil am Fälligkeitstag der Jahresabschluss der Bank für das für die Ermittlung der Jährlichen Gewinnbeteiligung maßgebliche Geschäftsjahr noch nicht festgestellt war, wird die Emittentin an die Investoren den Betrag aus den Verspätungszinsen, den die Treuhänderin tatsächlich erhalten hat, als Zinsen auf die Teilschuldverschreibungen zahlen. Auf die einzelnen Teilschuldverschreibungen entfällt ein jeweils verhältnismäßiger Anteil aller vorstehend genannten zahlbaren Beträge (auf den nächsten vollen Cent abgerundet). Die Emittentin ist nicht verpflichtet, entfallene Zinszahlungen nachzuholen.

(2) *Anpassung des Gewinnbeteiligungssatzes.* Die Emittentin wird form- und fristgerecht von jeder Möglichkeit Gebrauch machen, den für die Berechnung der Gewinnbeteiligung unter dem Beteiligungsvertrag herangezogenen Gewinnbeteiligungssatz nach Maßgabe des Beteiligungsvertrags zu ihren Gunsten (der „Gewinnbeteiligungssatz“) anpassen zu lassen. Der Gewinnbeteiligungssatz kann nach Maßgabe des Beteiligungsvertrags insbesondere dann angepasst werden, falls die Emittentin zusätzliche Beträge (wie in § 8 definiert) zu zahlen hat.

(3) *Bekanntmachung der Anpassung des Gewinnbeteiligungssatzes.* Die Emittentin wird Anpassungen des Gewinnbeteiligungssatzes unverzüglich gegenüber den Investoren gemäß § 11 bekannt machen.

### § 5 Rückzahlung

(1) *Rückzahlung.* Am Rückzahlungstag der Stillen Beteiligung (wie im Beteiligungsvertrag definiert) wird die Emittentin die zum Einlagenennbetrag erfolgende Rückzahlung der Stillen Beteiligung sowie die darauf eventuell angefallene Gewinnbeteiligung bzw. eventuell aufgelaufene Zinsen auf die Stille Beteiligung, die ihr nach Maßgabe des Beteiligungsvertrags zustehen und die die Treuhänderin für Rechnung der Emittentin jeweils tatsächlich erhalten hat, zur Rückzahlung der Teilschuldverschreibungen bzw. zur Zahlung aufgelaufener Zinsen auf die Teilschuldverschreibungen an die Investoren verwenden. Durch die Zahlung eines Betrags in Höhe der Rückzahlung der Stillen Beteiligung sowie der darauf eventuell angefallenen Gewinnbeteiligung bzw. eventuell aufgelaufener Zinsen auf die Stille Beteiligung an die Investoren gelten das Kapital der Teilschuldverschreibungen als vollständig zurückgezahlt und alle Ansprüche der Investoren als erloschen. Erfolgt die Rückzahlung der Stillen Beteiligung sowie die Zahlung der darauf eventuell angefallenen Gewinnbeteiligung bzw.

eventuell aufgelaufener Zinsen an die Emittentin nach dem Rückzahlungstag, weil am Rückzahlungstag der Jahresabschluss der Bank für das zur Ermittlung der Höhe der Rückzahlung maßgebliche Geschäftsjahr noch nicht festgestellt war, werden die vorstehend genannten Beträge nach Maßgabe des Beteiligungsvertrags verzinst. Die Emittentin wird an die Investoren den Betrag aus dieser Verzinsung, den die Treuhänderin tatsächlich erhalten hat, zahlen. Auf die einzelnen Teilschuldverschreibungen entfällt ein jeweils verhältnismäßiger Anteil aller vorstehend genannten zahlbaren Beträge (auf den nächsten vollen Cent abgerundet).

(2) *Bekanntmachung.* Die Emittentin wird die Beendigung der Stillen Beteiligung und den Rückzahlungstag gegenüber den Investoren durch Mitteilung gemäß § 11 mit einer Frist von nicht weniger als 30 und nicht mehr als 60 Tagen bekannt machen.

## **§ 6 Zahlungen**

(1) *Zahlungen auf Kapital und Zinsen.* Zahlungen auf Kapital und Zinsen auf die Teilschuldverschreibungen erfolgen am jeweiligen Fälligkeitstag auf Anweisung der Treuhänderin durch die Bank an die Zahlstelle (§ 12) zur Weiterleitung an das Clearing System oder dessen Order in Euro zur Gutschrift auf den Konten der jeweiligen Kontoinhaber bei dem Clearing System.

(2) *Erfüllung.* Die Emittentin wird durch Leistung der Zahlung an das Clearing System oder dessen Order in Höhe der geleisteten Zahlungen von ihren Zahlungsverpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen befreit.

(3) *Bezugnahmen auf Kapital und Zinsen.* Bezugnahmen in diesen Emissionsbedingungen auf das Kapital der Teilschuldverschreibung bezeichnen die folgenden Beträge: den Einlagenennbetrag bzw. den gegebenenfalls geringeren Buchwert sowie darauf nach Maßgabe des Beteiligungsvertrags eventuell aufgelaufene Zinsen. Bezugnahmen in diesen Emissionsbedingungen auf Zinsen auf die Teilschuldverschreibung bezeichnen die folgenden Beträge: die der Emittentin nach Maßgabe des Beteiligungsvertrags zustehenden Beträge aus den Jährlichen Gewinnbeteiligungen in der den Investoren nach § 4 (1) zustehenden Höhe und den eventuell entstandenen Verspätungszinsen sowie die der Emittentin nach Maßgabe des Forderungskaufvertrags zustehenden Kaufpreisbeträge.

(4) *Hinterlegung von Kapital und Zinsen.* Die Emittentin ist berechtigt, beim Amtsgericht Frankfurt am Main Zins- oder Kapitalbeträge zu hinterlegen, auf die von einem Investor nicht innerhalb von zwölf Monaten nach dem vorgesehenen Fälligkeitstag Anspruch erhoben worden ist. Soweit die Emittentin auf das Recht zur Rücknahme der hinterlegten Beträge verzichtet hat, erlöschen die jeweiligen Ansprüche der Investoren gegen die Emittentin.

## **§ 7 Vorzeitige Kündigung und Rückzahlung**

(1) *Vorzeitige Kündigung und Rückzahlung.* Die Teilschuldverschreibungen können insgesamt, jedoch nicht teilweise, gegenüber den Investoren durch Mitteilung gemäß § 11 mit einer Frist von nicht weniger als 30 und nicht mehr als 60 Tagen zum 30. April eines jeden Jahres, erstmalig zum 30. April 2014, vorzeitig gekündigt und zum Nennbetrag zuzüglich aufgelaufener Zinsen auf die Teilschuldverschreibungen zurückgezahlt werden.

(2) *Vorzeitige Kündigung und Rückzahlung aus Steuergründen.* Die Teilschuldverschreibungen können ferner insgesamt, jedoch nicht teilweise, gegenüber den Investoren durch Mitteilung gemäß § 11 mit einer Frist von nicht weniger als 30 und nicht mehr als 60 Tagen zum Monatsende vorzeitig gekündigt und zum Nennbetrag zuzüglich aufgelaufener Zinsen auf die Teilschuldverschreibungen zurückgezahlt werden, falls die Emittentin als Folge einer Änderung oder Ergänzung der Steuer- oder Abgabengesetze und -vorschriften der Bundesrepublik Deutschland oder deren politischen Untergliederungen oder Steuerbehörden oder als Folge einer Änderung oder Ergänzung der Anwendung oder der offiziellen Auslegung dieser Gesetze und Vorschriften (vorausgesetzt, diese Änderung oder Ergänzung wird am oder nach dem Tag, an dem diese Teilschuldverschreibungen begeben werden, wirksam) am nächstfolgenden Fälligkeitstag zur Zahlung von zusätzlichen Beträgen (wie in § 8 definiert) verpflichtet sein wird und diese Verpflichtung nicht durch das Ergreifen vernünftiger, der Emittentin zur Verfügung stehender Maßnahmen vermieden werden kann.

(3) *Zulässigkeit der vorzeitigen Kündigung.* Die vorzeitige Kündigung gemäß § 7(1) oder (2) durch die Emittentin ist nur zulässig, sofern die Finanzierung der Rückzahlung der Teilschuldverschreibungen zum Nennbetrag zuzüglich der aufgelaufenen Zinsen auf die Teilschuldverschreibungen durch Ausgabe vergleichbarer Schuldverschreibungen oder auf andere Weise gesichert ist.

(4) *Kündigungserklärung.* Im Falle des § 7(2) darf eine Kündigung (i) nicht früher als 90 Tage vor dem frühestmöglichen Termin erfolgen, an dem die Emittentin verpflichtet wäre, zusätzliche Beträge im Sinne des § 8 zu zahlen, falls eine Zahlung auf die Teilschuldverschreibungen dann fällig sein würde, oder (ii) nicht mehr erfolgen, wenn zu dem Zeitpunkt, zu dem die Kündigung erfolgt, die Verpflichtung zur Zahlung von zusätzlichen Beträgen nicht mehr wirksam ist. Die Kündigung ist unwiderruflich und muss eine zusammenfassende Erklärung enthalten, welche die das Rückzahlungsrecht der Emittentin begründenden Umstände darlegt. Die vorzeitige Kündigung wird unwirksam, wenn am bekanntgemachten Rückzahlungstag der Nennbetrag der Teilschuldverschreibungen zuzüglich der aufgelaufenen Zinsen auf die Teilschuldverschreibungen nicht vollständig zurückgezahlt wird.

(5) *Zinszahlung.* Für den Anspruch auf Zinsen auf die Teilschuldverschreibungen gilt § 4 mit der Maßgabe, dass den Investoren Zinsen nur bis zu dem Zeitpunkt zustehen, zu dem die Teilschuldverschreibungen wirksam gekündigt werden.

## § 8 Steuern

Sämtliche auf die Teilschuldverschreibungen zu zahlenden Beträge sind ohne Einbehalt oder Abzug von oder aufgrund von gegenwärtigen oder zukünftigen Steuern oder sonstigen Abgaben gleich welcher Art zu leisten, die von oder in der Bundesrepublik Deutschland oder für deren Rechnung oder von oder für Rechnung einer politischen Untergliederung oder Steuerbehörde der oder in der Bundesrepublik Deutschland auferlegt oder erhoben werden, es sei denn, ein solcher Einbehalt oder Abzug ist gesetzlich vorgeschrieben. In diesem Fall wird die Emittentin diejenigen zusätzlichen Beträge (die „zusätzlichen Beträge“) zahlen, die erforderlich sind, damit die den Investoren zufließenden Nettobeträge nach einem solchen Einbehalt oder Abzug jeweils den Beträgen von Kapital und Zinsen auf die Teilschuldverschreibungen entsprechen, die ohne einen solchen Einbehalt oder Abzug von den Investoren empfangen worden wären; die Verpflichtung zur Zahlung solcher zusätzlichen Beträge besteht jedoch nicht für solche Steuern und Abgaben, die:

- (a) von einer als Depotbank oder Inkassobeauftragter des Investors handelnden Person zu entrichten sind oder die auf sonstige andere Weise als durch einen Einbehalt oder Abzug der Emittentin auf die von ihr zu leistenden Zahlungen auf die Teilschuldverschreibungen zu entrichten sind; oder
- (b) wegen einer gegenwärtigen oder früheren persönlichen oder geschäftlichen Beziehung des Investors zur Bundesrepublik Deutschland zu zahlen sind, und nicht allein deshalb, weil Zahlungen auf die Teilschuldverschreibungen aus Quellen in der Bundesrepublik Deutschland stammen (oder für Zwecke der Besteuerung so behandelt werden) oder dort besichert sind; oder
- (c) aufgrund (i) einer Richtlinie oder Verordnung der Europäischen Union betreffend die Besteuerung von Zinserträgen oder (ii) einer zwischenstaatlichen Vereinbarung über deren Besteuerung, an der die Bundesrepublik Deutschland oder die Europäische Union beteiligt ist, oder (iii) einer gesetzlichen Vorschrift, die diese Richtlinie, Verordnung oder Vereinbarung umsetzt oder befolgt, einzubehalten oder abzuziehen sind; oder
- (d) wegen einer Rechtsänderung zu zahlen sind, welche später als 30 Tage nach Fälligkeit der betreffenden Zahlung wirksam wird und die Zahlstelle die notwendigen Geldmittel erhalten hat.

## § 9 Kündigung

(1) *Kündigungsgründe.* Jeder Investor ist berechtigt, seine Teilschuldverschreibungen zu kündigen und deren Rückzahlung zum Nennbetrag zuzüglich aufgelaufener Zinsen auf seine Teilschuldverschreibungen zu verlangen, falls:

- (a) Kapital oder Zinsen, die nach §§ 4 und 5 an die Investoren weiterzuleiten sind, nicht innerhalb von 30 Tagen nach dem betreffenden Fälligkeitstag gemäß § 6(1) weitergeleitet wurden; oder
- (b) die Emittentin die ordnungsgemäße Erfüllung irgendeiner anderen Verpflichtung aus den Teilschuldverschreibungen unterlässt und diese Unterlassung länger als 60 Tage fort dauert, nachdem die Emittentin hierüber eine Benachrichtigung von einem Investor erhalten hat; oder
- (c) die Emittentin aufgelöst oder liquidiert wird, unabhängig davon, ob dies aufgrund eines Beschlusses ihrer Gesellschafter oder auf sonstige Weise erfolgt, es sei denn, die Auflösung oder Liquidation erfolgt im Zusammenhang mit einer Verschmelzung oder einer anderen Form des Zusammenschlusses, die

zum Ergebnis hat, dass alle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten auf die verbleibende Gesellschaft im Wege der Universalsukzession übergehen; oder

- (d) die Emittentin ihre Zahlungen einstellt und dies länger als 60 Tage fort dauert oder ihre Zahlungsunfähigkeit bekanntgibt; oder
- (e) ein Insolvenzverfahren gegen die Emittentin eröffnet wird, sofern dieses Verfahren nicht binnen 60 Tagen nach der Eröffnung endgültig oder vorläufig eingestellt wird, oder die Emittentin einen Antrag auf Eröffnung eines solchen Verfahrens stellt oder eine Umstrukturierung ihrer Verbindlichkeiten anbietet oder durchführt.

Das Recht zur Kündigung der Teilschuldverschreibungen erlischt, falls der Kündigungsgrund vor Ausübung des Rechts geheilt wurde.

(2) *Benachrichtigung.* Eine Benachrichtigung, einschließlich einer Kündigung der Teilschuldverschreibungen gemäß § 9(1), ist schriftlich in deutscher Sprache gegenüber der Emittentin zu erklären und persönlich oder per Einschreiben zu übermitteln. Der Benachrichtigung ist ein Nachweis beizufügen, aus dem sich ergibt, dass der betreffende Investor zum Zeitpunkt der Abgabe der Benachrichtigung Inhaber der Teilschuldverschreibungen ist. Der Nachweis kann durch eine Bescheinigung der Depotbank (§ 13(4)) oder auf andere geeignete Weise erbracht werden.

(3) *Wirksamkeit.* In den Fällen des § 9(1)(b) wird eine Benachrichtigung, durch welche die Teilschuldverschreibungen gekündigt werden, erst wirksam, wenn bei der Emittentin Kündigungserklärungen von Investoren eingegangen sind, die insgesamt ein Zehntel des Gesamtnennbetrags der zu diesem Zeitpunkt ausstehenden Teilschuldverschreibungen darstellen, sofern nicht bei deren Eingang zugleich einer der in § 9(1)(a), (c), (d) oder (e) bezeichneten Fälle, der die Investoren zur Kündigung ihrer Teilschuldverschreibungen berechtigt, vorliegt und fort dauert.

(4) *Zinszahlung.* Für den Anspruch auf Zinsen auf die Teilschuldverschreibungen gilt § 4 mit der Maßgabe, dass den Investoren Zinsen nur bis zu dem Zeitpunkt zustehen, zu dem die Teilschuldverschreibungen wirksam gekündigt werden.

## § 10 Ersetzung

(1) *Ersetzung.* Die Emittentin ist jederzeit berechtigt, sofern sie sich nicht mit einer Zahlung auf Kapital oder Zinsen auf die Teilschuldverschreibung in Verzug befindet, ohne Zustimmung der Investoren eine andere Gesellschaft an ihrer Stelle als Hauptschuldnerin und Hauptgläubigerin (die „Nachfolgerin“) für alle Verpflichtungen und Rechte aus und im Zusammenhang mit den Teilschuldverschreibungen, dem Beteiligungsvertrag, dem Forderungskaufvertrag und dem Treuhandvertrag sowie sonstigen, mit diesen Verträgen zusammenhängenden Verträge einzusetzen, vorausgesetzt, dass:

- (a) die Nachfolgerin alle Rechte und Verpflichtungen der Emittentin in Bezug auf die Teilschuldverschreibungen übernimmt;
- (b) die Emittentin und die Nachfolgerin alle erforderlichen Genehmigungen erlangt haben und berechtigt sind, die zur Erfüllung der Zahlungsverpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen zahlbaren Beträge in Euro zu zahlen, ohne verpflichtet zu sein, jeweils in dem Land, in dem die Nachfolgerin oder die Emittentin ihren Sitz oder Steuersitz haben, erhobene Steuern oder andere Abgaben jeder Art abzuziehen oder einzubehalten;
- (c) die Nachfolgerin sich verpflichtet hat, die Investoren hinsichtlich solcher Steuern, Abgaben oder behördlichen Lasten freizustellen, die den Investoren bezüglich der Ersetzung auferlegt werden;
- (d) die Treuhänderin der Ersetzung vorher schriftlich zugestimmt hat;
- (e) die Ersetzung nicht zu einer erhöhten Belastung der Nachfolgerin mit Kapitalertrag- oder sonstiger Abzugssteuer, etwaiger Vermögensteuer oder der Gewerbeertrag- oder sonstiger Ertragsteuer führt.

(2) *Bekanntmachung.* Jede Ersetzung ist unverzüglich gegenüber den Investoren gemäß § 11 bekannt zu machen.



(3) *Änderung von Bezugnahmen.* Im Fall einer Ersetzung gilt jede Bezugnahme in diesen Bedingungen auf die Emittentin ab dem Zeitpunkt der Ersetzung als Bezugnahme auf die Nachfolgerin und jede Bezugnahme auf das Land, in dem die Emittentin ihren Sitz oder Steuersitz hat, gilt ab diesem Zeitpunkt als Bezugnahme auf das Land, in dem die Nachfolgerin ihren Sitz oder Steuersitz hat. Im Fall einer Ersetzung gilt eine alternative Bezugnahme in § 8 und in § 7(2) auf die Bundesrepublik Deutschland als aufgenommen (zusätzlich zu der Bezugnahme nach Maßgabe des vorstehenden Satzes auf das Land, in dem die Nachfolgerin ihren Sitz oder Steuersitz hat).

## **§ 11 Mitteilungen**

(1) *Veröffentlichungen.* Alle die Teilschuldverschreibung betreffenden Mitteilungen werden in einem überregional erscheinenden Pflichtblatt der Frankfurter Wertpapierbörse, voraussichtlich der *Börsen-Zeitung*, veröffentlicht. Jede derartige Mitteilung gilt mit dem Tag der Veröffentlichung (oder bei mehreren Veröffentlichungen mit dem Tag der ersten solchen Veröffentlichung) als wirksam erfolgt.

(2) *Mitteilungen an das Clearing System.* Die Emittentin ist berechtigt, eine Zeitungsveröffentlichung nach § 11(1) durch eine Mitteilung an das Clearing System zur Weiterleitung an die Investoren zu ersetzen, vorausgesetzt, dass in Fällen, in denen die Teilschuldverschreibungen an einer Börse notiert sind, die Regeln dieser Börse diese Form der Mitteilung zulassen. Jede derartige Mitteilung gilt am siebten Tag nach dem Tag der Mitteilung an das Clearing System als den Investoren mitgeteilt.

(3) *Bekanntmachungen.* Die Emittentin wird einen vom Einlagenennbetrag abweichenden Buchwert und dessen jeweilige Veränderung jeweils unverzüglich gemäß diesem § 11 bekanntmachen, sobald sie davon Kenntnis erlangt. Die Emittentin wird alle ihr unter dem Beteiligungsvertrag zustehenden Rechte zur Erlangung einer solchen Kenntnis form- und fristgerecht ausüben. Die Emittentin wird Finanzinformationen der Bank, die sie im Zusammenhang mit der Stillen Beteiligung erhält, unverzüglich an die Zahlstelle (§ 12) weiterleiten, in deren Geschäftsstellen diese Finanzunterlagen zur Einsichtnahme ausgelegt werden.

## **§ 12 Zahlstelle**

(1) *Zahlstelle.* Die Deutsche Bank Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main, handelt als anfänglich bestellte Zahlstelle.

(2) *Änderung der Bestellung oder Abberufung.* Die Emittentin behält sich das Recht vor, jederzeit die Bestellung der Zahlstelle zu ändern oder zu beenden und eine andere Zahlstelle zu bestellen. Die Emittentin wird zu jedem Zeitpunkt eine Zahlstelle unterhalten. Eine Änderung, Abberufung, Bestellung oder ein sonstiger Wechsel wird nur wirksam (außer im Insolvenzfall, in dem eine solche Änderung sofort wirksam wird), sofern die Investoren hierüber gemäß § 11 vorab unter Einhaltung einer Frist von mindestens 30 und nicht mehr als 45 Tagen informiert wurden.

(3) *Beauftragte der Emittentin.* Die Zahlstelle handelt ausschließlich als Beauftragte der Emittentin und übernimmt keinerlei Verpflichtungen gegenüber den Investoren und es wird kein Auftrags- oder Treuhandverhältnis zwischen ihr und den Investoren begründet.

## **§ 13 Verschiedenes**

(1) *Anwendbares Recht.* Form und Inhalt der Teilschuldverschreibungen sowie die Rechte und Pflichten der Investoren und der Emittentin bestimmen sich in jeder Hinsicht nach deutschem Recht.

(2) *Gerichtsstand.* Ausschließlicher Gerichtsstand für alle Rechtsstreitigkeiten aus den in diesen Emissionsbedingungen geregelten Angelegenheiten ist, soweit gesetzlich zulässig, Frankfurt am Main.

(3) *Erfüllungsort.* Erfüllungsort ist Frankfurt am Main.

(4) *Gerichtliche Geltendmachung.* Jeder Investor kann in Rechtsstreitigkeiten gegen die Emittentin oder in Rechtsstreitigkeiten, an denen ein Investor oder die Emittentin beteiligt ist, im eigenen Namen seine Rechte aus den von ihm gehaltenen Teilschuldverschreibungen geltend machen und durchsetzen auf der Grundlage (a) einer Bescheinigung seiner Depotbank (wie nachstehend definiert), die (i) den vollen Namen und die volle Anschrift des Investors enthält, (ii) den Gesamtnennbetrag der Teilschuldverschreibungen, die am Ausstellungstag dieser Bescheinigung dem bei dieser Depotbank unterhaltenen Depot des Investors gutgeschrieben sind, angibt, und (iii) bestätigt, dass die Depotbank dem Clearing System und der Zahlstelle (§ 12) eine schrift-

liche Mitteilung gemacht hat, welche die Angaben gemäß (i) und (ii) enthält und Bestätigungsvermerke des Clearing Systems und des betreffenden Kontoinhabers trägt, und (b) einer Kopie der Globalurkunde, deren Übereinstimmung mit dem Original der Globalurkunde von einem Vertretungsberechtigten des Clearing Systems bestätigt wird. Im Sinne der vorstehenden Bestimmungen bedeutet „Depotbank“ eine Bank oder ein anderes Finanzinstitut mit einer Genehmigung für das Wertpapier-Depotgeschäft, bei dem der Investor ein Wertpapierdepot unterhält, auf dem Teilschuldverschreibungen verbucht sind; dieser Begriff schließt das Clearing System, Clearstream Banking S.A., Luxemburg, und Euroclear Bank S.A./N.V., Brüssel, ein.

(5) *Teilunwirksamkeit.* Sollte eine der Bestimmungen dieser Emissionsbedingungen ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so bleibt die Wirksamkeit oder Durchführbarkeit der übrigen Bestimmungen hiervon unberührt. In diesem Fall soll anstelle der unwirksamen Bestimmung, soweit rechtlich möglich, eine dem Sinn und wirtschaftlichen Zweck dieser Emissionsbedingungen zum Zeitpunkt der Begebung der Teilschuldverschreibungen entsprechende Bestimmung treten. Sollten diese Emissionsbedingungen eine Lücke enthalten, ist eine ergänzende Auslegung, die dem Sinn und Zweck dieser Emissionsbedingungen entspricht, unter angemessener Berücksichtigung der berechtigten Interessen der beteiligten Parteien vorzunehmen.

(6) *Sprache.* Allein der deutsche Wortlaut dieser Emissionsbedingungen ist rechtsverbindlich. Übersetzungen in die englische Sprache dienen lediglich der Information.

## Vertrag über eine Stille Beteiligung

*Die Bestimmungen des folgenden Vertrags werden den Emissionsbedingungen sowie der Globalurkunde als Anlage beigefügt und bilden mit diesen jeweils eine Einheit.*

**Vertrag über Stille Gesellschaft** (Teilgewinnabführungsvertrag im Sinne des § 292 Abs. 1 Nr. 2 AktG) zwischen **Real Fünfte Grundstücksgesellschaft mbH<sup>1</sup>** (der „**Stille Gesellschafter**“) und **Aareal Bank AG** (die „**Bank**“).

### Präambel:

Die Parteien dieses Vertrages beabsichtigen den Abschluss eines Stillen Gesellschaftsvertrages, mit dem sich der Stille Gesellschafter am Handelsgewerbe der Bank durch Leistung einer Stillen Einlage beteiligt. Die Stille Einlage soll bei der Bank auf Dauer als haftendes Eigenkapital (Kernkapital) im Sinne des deutschen Kreditwesengesetzes (KWG) und der Eigenmittelempfehlungen des Basler Ausschusses für Bankenaufsicht dienen. Der Stille Gesellschafter wird die Stille Einlage durch die Emission von Teilschuldverschreibungen (die „**Teilschuldverschreibungen**“), die beim Anlegerpublikum breit platziert werden sollen, refinanzieren.

Die Parteien haben sich sowohl über die Höhe der Stillen Einlage als auch über die von dem Stillen Gesellschafter zu beanspruchende Gewinnbeteiligung innerhalb nachfolgend definierter Ober- bzw. Untergrenzen verständigt. Die endgültigen Beträge sind jedoch von den Kapitalmarktverhältnissen im Zeitpunkt der Platzierung der Teilschuldverschreibungen abhängig und werden von den Parteien gemeinsam vor Leistung der Stillen Einlage festgelegt.

Dies vorausgeschickt, schließen die Parteien nachfolgenden

### Vertrag über eine Stille Beteiligung:

#### § 1 Vertragsgegenstand

1. Der Stille Gesellschafter ist berechtigt, sich am Handelsgewerbe der Bank als typischer Stiller Gesellschafter mit einer Vermögenseinlage (die „**Stille Einlage**“) in Höhe von mindestens € 100.000.000 (Euro einhundert Millionen) und höchstens € 250.000.000 (Euro zweihundertfünfzig Millionen) zu beteiligen. Die Stille Beteiligung beginnt mit Leistung der Stillen Einlage (das „**Anfangsdatum**“). Der „**Einlagenennbetrag**“ bezeichnet die Stille Einlage in der tatsächlich geleisteten Höhe. Die Feststellung des Einlagenennbetrags bedarf der schriftlichen Genehmigung der Vertragsparteien. Die schriftliche Genehmigung ist diesem Beteiligungsvertrag als Anlage beizufügen und wird der Anmeldung dieses Beteiligungsvertrags als Teilgewinnabführungsvertrag zur Eintragung in das Handelsregister der Bank beigefügt.

<sup>1</sup> Firma nach Umfirmierung: Capital Funding GmbH

2. Die Stille Einlage wird in bar erbracht. Die Stille Einlage geht in das Vermögen der Bank über. Sie soll bei der Bank auf Dauer als haftendes Eigenkapital (Kernkapital) im Sinne des KWG und der Eigenmittelempfehlungen des Basler Ausschusses für Bankenaufsicht dienen.
3. Die Bank wird dem Stillen Gesellschafter fernmündlich mit anschließender schriftlicher Bestätigung die Eintragung dieses Beteiligungsvertrags als Teilgewinnabführungsvertrag in das Handelsregister der Bank mitteilen. Sie wird die vorstehende Mitteilung unverzüglich nach Erhalt der Eintragungsnachricht des Handelsregisters vornehmen.

## § 2 Gewinnbeteiligung

1. Als Gegenleistung für die Stille Einlage stehen dem Stillen Gesellschafter vom Anfangsdatum bis zu dem Tag (einschließlich), an dem die Beteiligung des Stillen Gesellschafters am Handelsgewerbe der Bank endet bzw. nach § 6(5) Satz 2 als beendet gilt (der „**Beendigungstag**“), Gewinnbeteiligungen zu, die nach Maßgabe des § 2(2) bzw. des § 2(3) berechnet werden. „**Gewinnzeitraum**“ bezeichnet den Zeitraum, für den eine Gewinnbeteiligung ermittelt wird. Der erste Gewinnzeitraum beginnt am Anfangsdatum und dauert bis zum 31. Dezember 2002 (jeweils einschließlich) (der „**Erste Gewinnzeitraum**“). Danach dauert ein Gewinnzeitraum jeweils vom 1. Januar bis zum 31. Dezember eines Jahres (jeweils einschließlich) (dieser Zeitraum wird als das „**Geschäftsjahr**“ bezeichnet), sofern er nicht infolge wirk-samer Beendigung dieses Beteiligungsvertrags vorher endet.
2. Vorbehaltlich § 3 und nachfolgend Abs. 3 ist für einen Gewinnzeitraum eine Vergütung in Höhe eines variablen annualisierten Prozentsatzes des Einlagenennbetrags zu zahlen (die „**Gewinnbeteiligung**“). Die Gewinnbeteiligung ist in Form einer jährlichen Ausschüttung zu einem Zinssatz in Höhe des Angewandten EURIBOR-Satzes (wie nachfolgend definiert) zuzüglich einer Marge, bezogen auf den Ein-lagenennbetrag, zu zahlen. Die Marge wird durch die mit der Emission der Teilschuldverschreibungen beauftragte Bank nach den im Zeitpunkt der Emission aktuellen Kapitalmarktverhältnissen festgestellt und darf 3 % p. a.<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die Feststellung der Marge bedarf der schriftlichen Geneh-migung der Vertragsparteien. Die schriftliche Genehmigung ist diesem Beteiligungsvertrag als Anlage beizufügen und wird der Anmeldung dieses Beteiligungsvertrags als Teilgewinnabführungsvertrag zur Eintragung in das Handelsregister der Bank beigelegt.

Die Gewinnbeteiligung für ein Geschäftsjahr wird jeweils für einen Zahlungszeitraum (der „**Zahlungs-zeitraum**“) berechnet, der dem Zeitraum vom Anfangsdatum (einschließlich) bis zum ersten Ausschüt-tungstag (ausschließlich) (der „**Erste Zahlungszeitraum**“) bzw. einem Ausschüttungstag (einschließlich) bis zum nächstfolgenden Ausschüttungstag (ausschließlich) (jeweils ein „**Nachfolgender Zahlungs-zeitraum**“) entspricht. Die Berechnung der jeweils zahlbaren Gewinnbeteiligung erfolgt, auch im Falle der Nachfolgenden Zahlungszeiträume, auf Grundlage der tatsächlichen Anzahl der Tage in diesem Zahlungszeitraum, geteilt durch 360.

Der Angewandte EURIBOR-Satz wird bezüglich der Gewinnbeteiligung für ein Geschäftsjahr durch die Bank als Berechnungsstelle (die „**Berechnungsstelle**“) am zweiten Geschäftstag (wie nachfolgend in § 3(1) Satz 4 definiert) vor dem Beginn des Zahlungszeitraums für diese Gewinnbeteiligung festgelegt (jeweils ein „**Festsetzungstag**“).

An jedem Festsetzungstag ist der „**Angewandte EURIBOR-Satz**“ der Satz, der von der Berechnungs-stelle ermittelt wird in Bezug auf den Zahlungszeitraum, der dem Festsetzungstag unmittelbar folgt, unter Bezugnahme auf jene Sätze für Einlagen in Euro mit den unten genannten Laufzeiten, die gegen 11.00 Uhr (Brüsseler Ortszeit) auf der Telerate Seite 248 (oder einer anderen Bildschirmseite von Telerate oder einem anderen Informationsanbieter als Nachfolger, welcher als Ersatz für die Telerate Seite 248 zur Anzeige solcher Sätze bestimmt wird) (die „**Bildschirmseite**“) angezeigt werden. Werden die ent-sprechenden Sätze nicht zu der angegebenen Zeit auf der Bildschirmseite angezeigt, wird die Berech-nungsstelle die Hauptniederlassungen von fünf von der Berechnungsstelle ausgewählten, führenden Banken am Interbankenmarkt in der Eurozone (dazu zählt die Region der Mitgliedstaaten der Euro-päischen Union, die den Euro gemäß dem Vertrag zur Gründung der Europäischen Gemeinschaft in der durch den Vertrag über die Europäische Union (unterzeichnet in Maastricht am 7. Februar 1992) und den Vertrag von Amsterdam (unterzeichnet in Amsterdam am 2. Oktober 1997) geänderten Fassung eingeführt haben) (die „**Referenzbanken**“) bitten, ihr ihre jeweiligen Sätze zu nennen, zu denen sie Ein-lagen in Euro mit den genannten Laufzeiten in einer für eine einzelne Transaktion an diesem Markt zu

<sup>2</sup> Siehe hierzu „Zusammenfassung des Angebots“ – „Beteiligung der Emittentin am Gewinn der Aareal Bank“.



dieser Zeit repräsentativen Höhe gegenüber führenden Banken am Interbankenmarkt in der Eurozone um ca. 11.00 Uhr (Brüsseler Ortszeit) anbieten. Falls mindestens zwei solche Angebotssätze genannt werden, ist der Satz für diesen Zahlungszeitraum das arithmetische Mittel (falls erforderlich, auf- oder abgerundet auf ein Tausendstel Prozent, wobei 0,0005 aufgerundet wird) dieser Angebotssätze. Falls weniger als zwei Angebotssätze genannt werden, ist der für diesen Zahlungszeitraum festgesetzte Satz der von der Berechnungsstelle ermittelte Angebotssatz für Einlagen in Euro für diesen Zahlungszeitraum oder das arithmetische Mittel (falls erforderlich, auf- oder abgerundet auf ein Tausendstel Prozent, wobei 0,0005 aufgerundet wird) der Angebotssätze für Einlagen in Euro für diesen Zahlungszeitraum, den bzw. die eine oder mehrere Banken (die nach Ansicht der Berechnungsstelle und der Bank für diese Zwecke geeignet sind) der Berechnungsstelle als Sätze bekannt geben, die sie an diesem Festsetzungstag gegenüber führenden Banken in der Eurozone nennen (bzw. den diese Banken gegenüber der Berechnungsstelle nennen). Falls der Angewandte EURIBOR-Satz nicht gemäß den vorstehenden Bestimmungen ermittelt werden kann, ist der Angewandte EURIBOR-Satz der Angebotssatz oder das arithmetische Mittel der Angebotssätze auf der Bildschirmseite, wie vorstehend beschrieben, am letzten Tag vor dem Festsetzungstag, an dem diese Angebotssätze angezeigt wurden.

Der Angewandte EURIBOR-Satz für den Ersten Zahlungszeitraum wird durch Bezugnahme auf jenen auf der Bildschirmseite gezeigten Satz ermittelt, der hinsichtlich seiner Laufzeit der tatsächlichen Anzahl der Tage im Ersten Zahlungszeitraum entspricht. Soweit die tatsächliche Anzahl der Tage im Ersten Zahlungszeitraum zwischen zwei auf der Bildschirmseite angesprochenen Laufzeiten liegt, wird der Angewandte EURIBOR-Satz durch lineare Interpolation der Sätze ermittelt, die der nächstkürzeren bzw. der nächstlängeren auf der Bildschirmseite angezeigten Laufzeit entsprechen. Der Angewandte EURIBOR-Satz für jeden Nachfolgenden Zahlungszeitraum entspricht dem jeweiligen Satz, der einer Laufzeit von 12 Monaten entspricht.

Die Berechnungsstelle wird unverzüglich dem Stillen Gesellschafter den Satz mitteilen, nach dem sich die Gewinnbeteiligung in einem Zahlungszeitraum errechnet.

3. Sollte während des Bestehens dieses Beteiligungsvertrags eine Änderung der Gewerbeertragsteuer oder eine Einführung einer sonstigen Ertrag- oder Vermögensteuer beim Stillen Gesellschafter zur Erhöhung seiner Steuerschuld führen oder hat der Stille Gesellschafter aufgrund einer Kapitalertrag- oder einer sonstigen Abzugssteuer in bezug auf Zinszahlungen für die Teilschuldverschreibungen zusätzliche Beträge an die Inhaber der Teilschuldverschreibungen zu leisten, wird die prozentuale Gewinnbeteiligung gemäß § 2(2) auf Verlangen des Stillen Gesellschafters (soweit zulässig rückwirkend, andernfalls für künftige Gewinnzeiträume) soweit erhöht, dass durch die Erhöhung die zusätzliche Belastung des Stillen Gesellschafters (einschließlich etwaiger Zwischenfinanzierungskosten) vollständig ausgeglichen wird. Das Anpassungsverlangen muss vom Stillen Gesellschafter bei Steueränderungen innerhalb von 30 Tagen ab deren Wirksamwerden mit eingeschriebenem Brief gegenüber der Bank geltend gemacht werden. Ein entsprechendes Recht auf Anpassung der prozentualen Gewinnbeteiligung steht der Bank bei einer Verminderung der Belastung des Stillen Gesellschafters aufgrund einer Änderung der in Satz 1 dieses Absatzes genannten Steuern zu.
4. Eine Gewinnbeteiligung für einen Gewinnzeitraum entfällt, solange die Stille Einlage nach einer Herabsetzung des Buchwerts der Stillen Einlage gemäß § 5(1) (die „**Herabsetzung**“) noch nicht wieder vollständig gemäß § 5(3) aufgefüllt wurde.
5. Die Gewinnbeteiligung für einen Gewinnzeitraum entfällt ferner ganz oder teilweise, soweit durch sie in Bezug auf einen Gewinnzeitraum ein Jahresfehlbetrag bei der Bank entsteht oder sich erhöht. Wird in einem solchen Fall an die Aktionäre der Bank eine Dividende ausgeschüttet oder werden Zahlungen auf (a) andere Kernkapitalinstrumente der Bank, (b) nachrangige Garantien, Patronatserklärungen oder ähnliche von der Bank gestellte Sicherheiten (Gewährleistungen) für Kernkapitalinstrumente von Tochtergesellschaften oder (c) Kernkapitalinstrumente von Tochtergesellschaften, deren Bedienbarkeit maßgeblich von der Ertrags- oder Vermögenssituation der Bank bestimmt wird, erbracht (zusammen „**Andere Kernkapitalinstrumente**“) und erreicht der Solvabilitätskoeffizient der Bank auf Instituts- und Gruppenebene mindestens 9 %, so kann die Bank nach Maßgabe von § 301 Satz 2 AktG aus vorhandenen Gewinnrücklagen die erforderlichen Beträge entnehmen, um eine etwaige Herabsetzung zu vermeiden oder einen etwaigen herabgesetzten Buchwert der Stillen Einlage vollständig wieder aufzufüllen. Sofern die Bank von der vorgenannten Möglichkeit der Entnahme aus Gewinnrücklagen Gebrauch gemacht hat und ein etwaiger herabgesetzter Buchwert vollständig wieder aufgefüllt ist, kann hieran anschließend die Gewinnbeteiligung für den betreffenden Gewinnzeitraum gezahlt werden.

Für den Fall, dass die Gewinnbeteiligung auf die Stille Gesellschaft auch nach Maßgabe der vorstehenden Bestimmung nicht gezahlt werden kann, verpflichtet sich die Bank, keine Zahlungen auf Andere Kernkapitalinstrumente zu erbringen, sofern die Bank nicht zu solchen Zahlungen verpflichtet ist.

6. Die Bank ist nicht verpflichtet, entfallene Gewinnbeteiligungen nachzuzahlen.

### § 3 Zahlung der Gewinnbeteiligung

1. Gewinnbeteiligungen werden am 30. April des Geschäftsjahres, welches auf das dem Gewinnzeitraum entsprechende Geschäftsjahr der Bank folgt (der „**Ausschüttungstag**“), zur Auszahlung fällig. Handelt es sich bei diesem Tag nicht um einen Geschäftstag (wie nachfolgend definiert), werden Gewinnbeteiligungen am ersten auf den 30. April folgenden Geschäftstag fällig (der jeweils nach diesem Satz und dem Satz 1 dieses Paragraphen einschlägige Tag der „**Fälligkeitstag**“), wobei für diese Verschiebung keine zusätzlichen Zinsen zu zahlen sind. Sollte am jeweiligen Fälligkeitstag der Jahresabschluss der Bank für das dem Gewinnzeitraum entsprechende Geschäftsjahr noch nicht festgestellt sein, verschiebt sich die Auszahlung der Gewinnbeteiligung auf den ersten Geschäftstag nach dem Tag der Feststellung des Jahresabschlusses der Bank für das dem Gewinnzeitraum entsprechende Geschäftsjahr. „**Geschäftstag**“ bezeichnet jeden Tag, an dem das Trans-European Automated Real-Time Gross Settlement Express Transfer-Zahlungssystem (oder ein entsprechendes Nachfolgesystem) geöffnet ist und Geschäftsbanken und Devisenmärkte in Frankfurt im allgemeinen Geschäftsverkehr Zahlungen abwickeln.
2. Erfolgt die Zahlung der Gewinnbeteiligung nach dem Fälligkeitstag, weil am Fälligkeitstag der Jahresabschluss der Bank für das dem Gewinnzeitraum entsprechende Geschäftsjahr noch nicht festgestellt war, ist die Gewinnbeteiligung vom Fälligkeitstag (einschließlich) bis zum Tag der tatsächlichen Auszahlung (ausschließlich) mit 5 % p. a. über dem jeweils gültigen Basiszinssatz im Sinne des § 288 BGB zu verzinsen.

### § 4 Rangstellung der Stillen Einlage

Forderungen gegenüber der Bank aufgrund dieses Beteiligungsvertrags:

- (a) sind nachrangig gegenüber Forderungen aller bestehenden und künftigen Gläubiger der Bank (einschließlich Forderungen aus Genussrechten und ggf. anderen Kapitalinstrumenten des Ergänzungskapitals sowie sonstigen nachrangigen Verbindlichkeiten gemäß § 10 Abs. 5, Abs. 5a und Abs. 7 KWG);
- (b) sind (prozentual zum fälligen Betrag) mindestens gleichrangig mit allen Forderungen aus bestehenden und künftigen stillen Gesellschaften sowie mit Anderen Kernkapitalinstrumenten, die nach Maßgabe ihrer Bedingungen gleichrangig mit Gewinnbeteiligungen in Form von stillen Gesellschaften sind;
- (c) sind vorrangig vor allen Forderungen aus Aktien der Bank.

### § 5 Verlustbeteiligung, stille Reserven

1. An einem Jahresfehlbetrag nimmt der Stille Gesellschafter im Verhältnis des Buchwerts der Stillen Einlage zum Gesamtbuchwert des haftenden Eigenkapitals der Bank, das am Verlust teilnimmt, („**Haftkapital**“) teil. „**Buchwert**“ bezeichnet dabei den Buchwert der Stillen Einlage nach Maßgabe der Bilanz der Bank für das jeweilige Geschäftsjahr. Wenn sich bei Aufstellung der Bilanz der Bank die Entstehung eines Jahresfehlbetrags abzeichnet, so wird dieser Jahresfehlbetrag anteilig nach Maßgabe dieses § 5 vom Buchwert abgezogen.

Somit nehmen alle Stillen Gesellschafter, alle Inhaber von Genussrechten und alle Aktionäre der Bank am Jahresfehlbetrag mit dem gleichen Prozentsatz des Buchwertes ihrer Einlagen bzw. ihrer Rückzahlungsansprüche oder des sonstigen ausgewiesenen Eigenkapitals teil.

2. Die Gesamtverlustbeteiligung des Stillen Gesellschafters ist auf seine Vermögenseinlage beschränkt.
3. Nach einer etwaigen Herabsetzung wird die Stille Einlage in den der Herabsetzung nachfolgenden Geschäftsjahren der Bank bis zur vollständigen Höhe des Einlagenennbetrags wieder aufgefüllt, wenn hierdurch kein Jahresfehlbetrag entsteht oder sich erhöht. § 2 Abs. 5 bleibt unberührt.

Die Auffüllung der Stillen Einlage nach einer Herabsetzung geht der Auffüllung des Grundkapitals, der Zahlung von Dividenden und Einstellungen in Rücklagen (außer gesetzlich zu bildender Rücklagen) vor. Im Verhältnis zu Anderen Kernkapitalinstrumenten erfolgt die Auffüllung gleichrangig und im gleichen Verhältnis wie die Verlustbeteiligung. Im Verhältnis zu Inhabern von Genussrechten (§ 10 Abs. 5 KWG) ist die Auffüllung nachrangig, soweit die Genussrechtsbedingungen nicht einen Gleichrang vorsehen.

4. Auf die vor oder während der Laufzeit der Stillen Gesellschaft gebildeten stillen Reserven hat der Stille Gesellschafter kein Anrecht.
5. Die Bank ist nicht verpflichtet, stille Reserven aufzudecken, um eine Gewinnbeteiligung gemäß § 2 auszahlen zu können oder eine Verlustbeteiligung zu vermeiden.

## § 6 Dauer der stillen Gesellschaft, Kündigung

1. Dieser Beteiligungsvertrag wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.
2. Die Kündigung dieses Beteiligungsvertrags durch den Stillen Gesellschafter ist ausgeschlossen. Für den Fall der Unwirksamkeit des Kündigungsausschlusses wird vereinbart, dass die Kündigung nur mit vorheriger Zustimmung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) erfolgen kann. Für den Fall der Unwirksamkeit des vorstehenden Zustimmungsvorbehaltes wird vereinbart, dass die Kündigung des Stillen Gesellschafters mit einer Frist von zwei Jahren, erstmals zum Ende des Geschäftsjahres 2032, erfolgen kann.
3. Die Bank kann diesen Beteiligungsvertrag gegenüber dem Stillen Gesellschafter mit einer Frist von zwei Jahren zum Ende eines jeden Geschäftsjahres kündigen, wobei eine Kündigung keinesfalls vor dem 31. Dezember 2007<sup>3</sup> wirksam wird und zu ihrer Wirksamkeit der vorherigen Zustimmung durch die BaFin bedarf. Wenn eine Veränderung gemäß § 11 eintritt, kann die Bank diesen Beteiligungsvertrag unbeschadet des ersten Satzes dieses § 6(3) jederzeit mit einer Frist von zwei Jahren zum Monatsende gegenüber dem Stillen Gesellschafter kündigen mit der Maßgabe, dass eine Kündigung keinesfalls vor dem 31. Dezember 2007<sup>3</sup> wirksam wird und zu ihrer Wirksamkeit der vorherigen Zustimmung durch die BaFin bedarf. Falls die Stille Einlage nicht mehr als haftendes Eigenkapital (Kernkapital) im Sinne des KWG anerkannt wird, kann die Bank diesen Beteiligungsvertrag jederzeit mit einer Frist von zwei Monaten zum Ende eines jeden Geschäftsjahres kündigen.
4. Endet dieser Beteiligungsvertrag im Laufe eines Geschäftsjahres, ist die Stille Einlage vom Beendigungstag (ausschließlich) bis zum Ende des Geschäftsjahres (einschließlich), in dem die Beendigung erfolgt, in Höhe der nach Maßgabe des § 2(2) für das laufende Geschäftsjahr bereits festgesetzten und ggf. gemäß § 2(3) erhöhten Gewinnbeteiligung zu verzinsen.
5. Die Kündigung dieses Beteiligungsvertrags bedarf der Schriftform. Der Stille Gesellschafter behält bis zum Wirksamwerden einer Kündigung seine vollen Rechte unter diesem Beteiligungsvertrag. Unterschreitet der Buchwert den Einlagenennbetrag, gilt der Beteiligungsvertrag im Falle einer Kündigung erst dann als beendet, wenn die Stille Einlage nach § 5(3) bis zur vollständigen Höhe des Einlagenennbetrags wieder aufgefüllt ist.
6. Am Rückzahlungstag zahlt die Bank an den Stillen Gesellschafter den Rückzahlungsbetrag sowie die eventuell entstandene Gewinnbeteiligung bzw. Zinsen gemäß § 6(4). „**Rückzahlungstag**“ bezeichnet dabei den Fälligkeitstag in dem Geschäftsjahr, welches auf das Geschäftsjahr der Bank folgt, in das der Beendigungstag fällt bzw. – im Fall der Wiederauffüllung der Stillen Einlage bis zum vollen Einlagenennbetrag – den Fälligkeitstag in dem Geschäftsjahr, welches auf das Geschäftsjahr der Bank folgt, zu dessen Ende sich ein Jahresüberschuss ergibt, der zur Wiederauffüllung der Stillen Einlage führt. „**Rückzahlungsbetrag**“ bezeichnet den Buchwert der Stillen Einlage zum Ende des Geschäftsjahres, in dem die Stille Einlage endet. § 6(5) Satz 2 bleibt unberührt. Vorbehaltlich der Regelung in § 6(4) wird die Stille Einlage bzw. der Rückzahlungsbetrag für den Zeitraum vom Beendigungstag bis zum Rückzahlungstag nicht verzinst. Erfolgt die Zahlung des Rückzahlungsbetrags sowie der eventuell entstandenen Gewinnbeteiligung bzw. gemäß § 6(4) eventuell aufgelaufener Zinsen nach dem Rückzahlungstag, weil

<sup>3</sup> Die Aareal Bank hat sich gegenüber der Deutschen Bank verpflichtet, das Kündigungsrecht nicht früher als mit Wirkung zum 31. Dezember 2013 auszuüben. Sie hat außerdem mit dem Stillen Gesellschafter eine Änderungsvereinbarung zum Beteiligungsvertrag abgeschlossen, derzufolge die Aareal Bank die Stille Beteiligung frühestens mit Wirkung zum 31. Dezember 2013 kündigen kann (siehe „Risikofaktoren“ – „Kein fester Rückzahlungstermin“ und „Beschreibung der Emissionsstruktur“ – „Überblick“ – „Beteiligungsvertrag“).

am Rückzahlungstag der Jahresabschluss der Bank für das (zur Ermittlung des Rückzahlungsbetrags maßgebliche) Geschäftsjahr noch nicht festgestellt war, sind der Rückzahlungsbetrag sowie die eventuell entstandene Gewinnbeteiligung bzw. eventuell gemäß § 6(4) aufgelaufene Zinsen vom Rückzahlungstag (einschließlich) bis zum Tag der tatsächlichen Zahlung (ausschließlich) mit 5 % p. a. über dem jeweils gültigen Basiszinssatz entsprechend § 288 BGB zu verzinsen.

7. Von Maßnahmen nach dem Umwandlungsgesetz, (Teil-)Vermögensübertragungen, Änderungen der Rechtsform oder des Stammkapitals der Bank bleibt die Stille Gesellschaft unberührt.
8. Im Falle der Insolvenz oder Liquidation der Bank wird der Rückzahlungsbetrag der Stillen Einlage erst nach Befriedigung aller Gläubiger der Bank einschließlich der Inhaber von Genussrechten sowie der Gläubiger von längerfristigen nachrangigen Verbindlichkeiten und kurzfristigen nachrangigen Verbindlichkeiten, jedoch vor der Rückzahlung von Grundkapital zugunsten der Aktionäre ausgezahlt.

## **§ 7 Gesellschafterrechte**

1. Der Stille Gesellschafter ist berechtigt, (i) eine Abschrift des Jahresabschlusses der Bank (Bilanz mit Gewinn- bzw. Verlustrechnung sowie Anmerkungen) einschließlich Lagebericht sowie Konzernabschluss und Konzernlagebericht sowie Abschriften etwaiger Zwischenberichte der Gruppe zu verlangen und (ii) den Prüfungsbericht durch einen Wirtschaftsprüfer oder vereidigten Buchprüfer überprüfen zu lassen.
2. Zusammen mit dem Jahresabschluss erhält der Stille Gesellschafter eine Aufstellung über seine Gewinn- und Verlustbeteiligung. Auf Anfrage des Stillen Gesellschafters hat die Bank hierzu weitere Auskünfte zu erteilen.
3. Weitere Gesellschafterrechte stehen dem Stillen Gesellschafter nicht zu.

## **§ 8 Hinweis gemäß § 10 Abs. 4 Satz 1 Ziffer 6 KWG**

Nach Abschluss dieses Vertrages können (i) weder die Verlustbeteiligung zum Nachteil der Bank verändert (ii) noch die Nachrangigkeit eingeschränkt noch (iii) die Laufzeit oder Kündigungsfrist verkürzt werden.

Eine vorzeitige Rückzahlung ist der Bank ohne Rücksicht auf entgegenstehende Vereinbarungen zurückzugewähren, sofern nicht das Kapital durch die Einzahlung anderen, zumindest gleichwertigen haftenden Eigenkapitals ersetzt worden ist oder die BaFin der vorzeitigen Rückzahlung zustimmt.

## **§ 9 Begebung weiteren Haftkapitals**

Die Bank behält sich das Recht vor, Verträge über Andere Kernkapitalinstrumente zu gleichen oder anderen Bedingungen, insbesondere mit einer anderen Gewinnbeteiligung, oder Verträge über Genussrechte oder andere Verbindlichkeiten einzugehen, die Eigenmittel im Sinne des KWG und/oder der Eigenmittelempfehlungen des Basler Ausschusses für Bankenaufsicht sind oder nachrangige bzw. mit dieser Stillen Gesellschaft gleichrangige Garantien, Patronatserklärungen oder andere Gewährleistungen (Sicherheiten) für entsprechende Instrumente von Tochtergesellschaften der Bank einzugehen. Forderungen künftiger stiller Gesellschafter (bzw. der Inhaber von Sicherheiten für Kernkapitalinstrumente bei Tochtergesellschaften) dürfen den Forderungen des Stillen Gesellschafters aus diesem Beteiligungsvertrag nicht im Rang vorgehen.

## **§ 10 Übertragungsrechte des Stillen Gesellschafters**

Jede Abtretung oder anderweitige Verfügung (z.B. durch Verpfändung) über Forderungen des Stillen Gesellschafters aus diesem Beteiligungsvertrag bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Bank. Die Abtretung oder anderweitige Verfügung darf nicht zu einer erhöhten Belastung des Stillen Gesellschafters mit Kapitalertrag- oder sonstiger Abzugssteuer, etwaiger Vermögensteuer, Gewerbeertrag- oder sonstiger Ertragsteuer führen.

## **§ 11 Änderungen steuerlicher oder aufsichtsrechtlicher Vorgaben; Änderung des Geschäftsjahres**

1. Im Falle wesentlicher Änderungen in der steuerlichen oder aufsichtsrechtlichen Behandlung der Einlagen und ihrer Gewinn- und Verlustbeteiligung oder im Falle einer Erhöhung der Gewinnbeteiligung gem.

§ 2(3) werden die Parteien dieses Beteiligungsvertrags in einvernehmliche Verhandlungen zum Zweck einer Anpassung dieses Beteiligungsvertrags an die veränderte Rechtslage eintreten, sofern die Bank diesen Beteiligungsvertrag nicht wirksam gem. § 6(3) Satz 2 kündigt.

2. Im Falle einer Änderung des Geschäftsjahres der Bank werden die Parteien diesen Vertrag anpassen, soweit dies erforderlich ist, um der Änderung des Geschäftsjahres Rechnung zu tragen. Dabei ist der Ausschüttungstag jeweils so anzupassen, dass als Zeitpunkt für den Ausschüttungstag der letzte Tag des vierten Monats nach Ende des betreffenden Geschäftsjahres bzw. Rumpfgeschäftsjahres festzulegen ist.

## § 12 Besteuerung

Alle aufgrund dieses Vertrages fälligen Zahlungen werden ohne Einbehaltung oder Abzug aufgrund derzeitiger oder künftiger Steuern oder Abgaben gleich welcher Art geleistet, die durch Einbehaltung oder Abzug durch die oder im Auftrag der Bundesrepublik Deutschland, ihrer politischen Untergliederungen oder der zur Erhebung von Steuern befugten Behörden auferlegt oder erhoben werden, es sei denn, die Einbehaltung oder der Abzug sind gesetzlich vorgeschrieben.

## § 13 Geltendes Recht, Erfüllungsort und Gerichtsstand

Das Gesellschaftsverhältnis und alle sich aus diesem Beteiligungsvertrag ergebenden Rechte und Pflichten unterliegen ausschließlich dem Recht der Bundesrepublik Deutschland. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Frankfurt am Main.

## § 14 Salvatorische Klausel

Sollte eine Vertragsbestimmung ganz oder teilweise unwirksam oder unvollständig sein oder werden, so wird hierdurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Anstelle der unwirksamen oder unvollständigen Bestimmung tritt eine Regelung, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmung in rechtlich zulässiger Weise am nächsten kommt bzw. die Bestimmung in Übereinstimmung mit dem mutmaßlichen Parteiwillen so gut wie möglich ergänzt.

## Treuhandvertrag

*Die Bestimmungen des folgenden Vertrags werden den Emissionsbedingungen sowie der Globalurkunde als Anlage beigefügt und bilden mit diesen jeweils eine Einheit.*

**Treuhandvertrag** zwischen **Real Fünfte Grundstücksgesellschaft mbH<sup>1</sup>** (der „**Stille Gesellschafter**“), Deutsche Bank Luxembourg S.A. (die „**Treuhänderin**“) und **Aareal Bank AG** (die „**Bank**“)

## Präambel

1. Der Stille Gesellschafter und die Bank haben am 24./25. September 2002 einen Vertrag über die Errichtung einer Stillen Gesellschaft abgeschlossen (der „Beteiligungsvertrag“, diesem Treuhandvertrag beigefügt als Anlage 1), durch den eine stille Beteiligung (die „Stille Beteiligung“) des Stillen Gesellschafters an der Bank begründet wird. Die Einlage in Höhe von € 180.000.000 (Euro einhundertachtzig Millionen) soll bei der Bank als haftendes Eigenkapital dienen. Nach Maßgabe des Beteiligungsvertrags steht dem Stillen Gesellschafter während der Dauer des Beteiligungsvertrags als Gegenleistung für seine Einlage eine Gewinnbeteiligung in jedem Gewinnzeitraum (die „Gewinnbeteiligung“) zu. Die in jedem Gewinnzeitraum entstehenden Gewinnbeteiligungen werden jeweils jährlich nach Maßgabe des Beteiligungsvertrags ermittelt und am jeweiligen Fälligkeitstag ausgeschüttet (nach Abzug des Einhalts gemäß Nr. 2 unten jeweils eine „Jährliche Gewinnbeteiligung“). Erfolgt die Ausschüttung der Jährlichen Gewinnbeteiligung nach dem jeweiligen Fälligkeitstag wegen verspäteter Feststellung des für die Ermittlung der jeweiligen Jährlichen Gewinnbeteiligung maßgeblichen Jahresabschlusses, hat der Stille Gesellschafter nach Maßgabe des Beteiligungsvertrags gegen die Bank einen Anspruch auf Verzinsung der Jährlichen Gewinnbeteiligung (der „Verspätungszinsanspruch“). Bei Beendigung des Beteiligungsvertrags hat der Stille Gesellschafter nach Maßgabe des Beteiligungsvertrags gegen die Bank Ansprüche auf Rückgewähr seiner Einlage sowie auf Zahlung der nach Maßgabe des Beteiligungsvertrags eventuell angefallenen Gewinnbeteiligung bzw. Zinsen gemäß § 6(4) des Beteiligungsvertrags (die „Beendigungsansprüche“).

<sup>1</sup> Firma nach Umfirmierung: Capital Funding GmbH



2. Bei der Ausschüttung der Gewinnbeteiligung an den Stillen Gesellschafter oder einer Auffüllung der Stillen Beteiligung nach Herabsetzung ihres Buchwerts muss die Bank gemäß § 43 Abs. 1 Nr. 3 EStG Kapitalertragsteuer auf die ausgeschütteten Beträge bzw. auf den Betrag der Wiederauffüllung einbehalten. Dieser Einbehalt (der „Einbehalt“) wird als Vorauszahlung auf die vom Stillen Gesellschafter geschuldete Körperschaftsteuer angerechnet. In der Höhe, in der diese Vorauszahlung die tatsächliche Körperschaftsteuerschuld des Stillen Gesellschafters übersteigt, steht dem Stillen Gesellschafter jeweils ein Rückerstattungsanspruch gegen die Finanzbehörden zu (jeweils ein „Steuer-Rückerstattungsanspruch“). Der Stille Gesellschafter und die Bank haben am 24./25. September 2002 einen Vertrag über den Erwerb der Steuer-Rückerstattungsansprüche des Stillen Gesellschafters durch die Bank abgeschlossen (der „Forderungskaufvertrag“, diesem Treuhandvertrag beigefügt als Anlage 2), durch den der Stille Gesellschafter seine Steuer-Rückerstattungsansprüche gegen die Finanzbehörden an die Bank verkauft und abtritt. Als Gegenleistung stehen dem Stillen Gesellschafter Zahlungsansprüche gegen die Bank zu, die jeweils zum Zeitpunkt der Ausschüttung der Jährlichen Gewinnbeteiligung und in Höhe des jeweiligen Einbehalts fällig werden (die „Zahlungsansprüche“).
3. Zur Finanzierung seiner Einlage begibt der Stille Gesellschafter Teilschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von € 180.000.000 (Euro einhundertachtzig Millionen) (die „Teilschuldverschreibungen“). Nach Maßgabe von deren Emissionsbedingungen (die „Emissionsbedingungen“, diesem Treuhandvertrag beigefügt als Anlage 3) erhalten die Inhaber der Teilschuldverschreibungen (die „Investoren“) Zinsen auf die Teilschuldverschreibungen (die „Zinsansprüche“). Bei Rückzahlung der Stillen Beteiligung bzw. bei Kündigung der Teilschuldverschreibungen haben die Investoren nach Maßgabe der Emissionsbedingungen Ansprüche auf Rückzahlung der Teilschuldverschreibungen und auf Zahlung eventuell aufgelaufener Zinsen auf die Teilschuldverschreibungen sowie, im Falle der Rückzahlung der Stillen Beteiligung, auf Zahlung des gemäß § 6(4) des Beteiligungsvertrags eventuell angefallenen Verzinsungsbetrags (die „Rückzahlungsansprüche“).
4. Zur Sicherung der Zahlungen auf die Zinsansprüche und die Rückzahlungsansprüche der Investoren aus den Teilschuldverschreibungen sollen alle gegenwärtigen und zukünftigen Ansprüche auf die Jährlichen Gewinnbeteiligungen (die „Gewinnbeteiligungsansprüche“) in dem nachfolgend beschriebenen Umfang, Verspätungszinsansprüche, Zahlungsansprüche und die Beendigungsansprüche des Stillen Gesellschafters gegen die Bank nach Maßgabe dieses Treuhandvertrags vom Stillen Gesellschafter an die Treuhänderin abgetreten und von dieser treuhänderisch für die Investoren gehalten werden. Am jeweiligen Fälligkeitstag werden die auf die jeweiligen Ansprüche zu leistenden Zahlungen nach Maßgabe der Emissionsbedingungen an die Investoren erbracht.

## DIE PARTEIEN SCHLIESSEN DEN FOLGENDEN VERTRAG:

### § 1 Definitionen

Soweit nicht anders bestimmt, haben Begriffe in diesem Treuhandvertrag dieselbe Bedeutung wie im Beteiligungsvertrag, im Forderungskaufvertrag oder in den Emissionsbedingungen.

### § 2 Abtretung

1. Der Stille Gesellschafter tritt hiermit an die Treuhänderin alle (gegenwärtigen und künftigen, bedingten und unbedingten) Gewinnbeteiligungsansprüche, Verspätungszinsansprüche, Zahlungsansprüche und die Beendigungsansprüche des Stillen Gesellschafters gegen die Bank ab. Soweit die Jährliche Gewinnbeteiligung zusammen mit dem betreffenden Zahlungsanspruch sowie einem etwaigen Verspätungszinsanspruch den Zinsanspruch der Investoren für den maßgeblichen Zahlungszeitraum übersteigt, reduziert sich die Abtretung des jeweiligen Gewinnbeteiligungsanspruchs um den übersteigenden Betrag.
2. Mit Abschluss dieses Treuhandvertrags gehen etwaige bereits bestehende Gewinnbeteiligungsansprüche in dem nach § 2(1) Satz 2 geltenden Umfang und Zahlungsansprüche auf die Treuhänderin über. Alle künftigen Gewinnbeteiligungsansprüche, Verspätungszinsansprüche, Zahlungsansprüche und die Beendigungsansprüche gehen im Zeitpunkt ihrer Entstehung (und im Hinblick auf die Gewinnbeteiligungsansprüche in dem nach § 2(1) Satz 2 geltenden Umfang) auf die Treuhänderin über.

### § 3 Sicherungszweck

Die Abtretung der Ansprüche nach Maßgabe des § 2 dient der Sicherung der Zinsansprüche und der Rückzahlungsansprüche der Investoren aus den Teilschuldverschreibungen.

#### **§ 4 Rechtsstellung der Treuhänderin**

1. Die Treuhänderin wird die ihr nach Maßgabe des § 2 abgetretenen Ansprüche (die „Abgetretenen Ansprüche“) treuhänderisch für die Investoren zur Sicherung der Zahlungen auf deren Zins- und Rückzahlungsansprüche aus den Teilschuldverschreibungen halten.
2. Die Treuhänderin wird, vorbehaltlich der Regelungen dieses Treuhandvertrags, nicht ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Stillen Gesellschafters und der Bank über die Abgetretenen Ansprüche verfügen.
3. Die Treuhänderin wirkt dabei mit, dass die am jeweiligen Fälligkeitstag auf die Abgetretenen Ansprüche zu leistenden Zahlungen nach Maßgabe der Emissionsbedingungen an die Investoren erbracht werden. Insbesondere wird sie form- und fristgemäß sämtliche Erklärungen und sonstigen Maßnahmen vornehmen, die erforderlich sind, um die auf die Abgetretenen Ansprüche zu leistenden Zahlungen gemäß § 6(1) der Emissionsbedingungen über die Zahlstelle an die Investoren zu leisten. Werden am jeweiligen Fälligkeitstag die auf die jeweiligen Abgetretenen Ansprüche zu leistenden Zahlungen nicht erbracht, so wird die Treuhänderin diese Ansprüche unverzüglich gegenüber der Bank geltend machen.
4. Die Treuhänderin ist berechtigt, die Abgetretenen Ansprüche betreffende gerichtliche und außergerichtliche Verfahren und Prozesse zu führen, die der Verwirklichung des Sicherungszwecks gemäß § 3 dienen.
5. Die Treuhänderin übernimmt gegenüber den Investoren keine über ihre ausdrücklichen Pflichten aus diesem Treuhandvertrag hinausgehenden Verpflichtungen.
6. Die Treuhänderin haftet für die Erfüllung ihrer Pflichten aus diesem Treuhandvertrag mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns.

#### **§ 5 Rechtsstellung des Stillen Gesellschafters**

1. Der Stille Gesellschafter wird nach Abschluss dieses Treuhandvertrags nicht über die Abgetretenen Ansprüche verfügen, diese insbesondere nicht mit Rechten Dritter belasten, oder Handlungen vornehmen, welche die Abgetretenen Ansprüche beeinträchtigen oder gefährden könnten.
2. Der Stille Gesellschafter wird die Treuhänderin unverzüglich schriftlich informieren, wenn die Rechte der Treuhänderin an den Abgetretenen Ansprüchen durch Handlungen Dritter beeinträchtigt oder gefährdet werden und wird der Treuhänderin sämtliche zum Schutz ihrer Rechte erforderlichen Informationen und Unterlagen zur Verfügung stellen. Der Stille Gesellschafter wird solche Dritte unverzüglich schriftlich über die Rechte der Treuhänderin an den Abgetretenen Ansprüchen informieren.
3. Der Stille Gesellschafter wird der Treuhänderin jederzeit Einsicht in alle Unterlagen gewähren, die sich auf die Abgetretenen Ansprüche beziehen und die dem Stillen Gesellschafter vorliegen.
4. Der Stille Gesellschafter bleibt berechtigt, das Anpassungsverlangen gemäß § 2(3) des Beteiligungsvertrags geltend zu machen.
5. Der Stille Gesellschafter wirkt dabei mit, dass die am jeweiligen Fälligkeitstag auf die Abgetretenen Ansprüche zu leistenden Zahlungen nach Maßgabe der Emissionsbedingungen an die Investoren erbracht werden. Insbesondere wird er form- und fristgemäß sämtliche Erklärungen und sonstigen Maßnahmen vornehmen, die erforderlich sind, um die auf die Abgetretenen Ansprüche zu leistenden Zahlungen gemäß § 6(1) der Emissionsbedingungen über die Zahlstelle an die Investoren zu leisten.

## § 6 Gewährleistungen des Stillen Gesellschafters

Der Stille Gesellschafter gewährleistet und garantiert der Treuhänderin im Wege eines selbständigen Garantieversprechens, dass

- (a) der Stille Gesellschafter uneingeschränkter und unbeschränkter Inhaber der Abgetretenen Ansprüche ist und über die Abgetretenen Ansprüche frei verfügen kann, soweit in diesem Treuhandvertrag nichts anderes geregelt ist;
- (b) die Abgetretenen Ansprüche nicht bereits an einen Dritten abgetreten oder verpfändet worden sind und dass keine Rechte oder Ansprüche Dritter an den Abgetretenen Ansprüchen bestehen.

## § 7 Einreden und Einwendungen

Der Stille Gesellschafter und die Bank verzichten hiermit ausdrücklich auf die Einrede der Anfechtbarkeit und der Aufrechenbarkeit und auf alle anderen Einreden und Einwendungen, die der Stille Gesellschafter oder die Bank im Zusammenhang mit den Abgetretenen Ansprüchen haben könnten.

## § 8 Kosten

Der Stille Gesellschafter verpflichtet sich, die Treuhänderin von allen Kosten und Auslagen freizustellen, die ihr im Zusammenhang mit der Durchsetzung und Ausübung von Rechten aus diesem Treuhandvertrag entstehen und die sie dem Stillen Gesellschafter unter Vorlage einer Quittung nachweist.

## § 9 Rechtsnachfolge

Keine der Vertragsparteien ist ohne vorherige schriftliche Zustimmung der übrigen Vertragsparteien zur Abtretung ihre Rechte aus diesem Treuhandvertrag berechtigt. Verfügungen über die Teilschuldverschreibungen lassen diesen Treuhandvertrag unberührt.

## § 10 Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung dieses Treuhandvertrags teilweise oder vollständig nichtig oder unwirksam sein oder werden, bleiben die anderen Bestimmungen dieses Treuhandvertrags davon unberührt. Die nichtige oder unwirksame Bestimmung ist durch eine wirksame zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Zweck der nichtigen oder undurchsetzbaren Bestimmung soweit wie möglich entspricht. Das Gleiche gilt, wenn in diesem Treuhandvertrag bestimmte Fragen nicht geregelt worden sind, die die Parteien geregelt hätten, wenn sie sich der Lücke bei Vertragsschluss bewusst gewesen wären.

## § 11 Sonstiges

1. Dieser Treuhandvertrag unterliegt deutschem Recht.
2. Für alle Klagen oder Gerichtsverfahren aus oder im Zusammenhang mit diesem Treuhandvertrag ist das Landgericht Frankfurt am Main zuständig.
3. Änderungen dieses Treuhandvertrags bedürfen der Schriftform.
4. Allein der deutsche Wortlaut dieses Treuhandvertrags ist rechtsverbindlich. Übersetzungen in die englische Sprache dienen lediglich der Information.

## Anlagen

**Anlage 1:** Vertrag über die Errichtung einer Stillen Beteiligung<sup>2</sup>

**Anlage 2:** Forderungskaufvertrag<sup>3</sup>

**Anlage 3:** Emissionsbedingungen<sup>4</sup>

<sup>2</sup> Siehe in diesem Prospekt „Beschreibung der Emissionsstruktur“ – „Vertrag über eine Stille Beteiligung“.

<sup>3</sup> Siehe in diesem Prospekt „Beschreibung der Emissionsstruktur“ – „Wesentliche Bestimmungen des Forderungskaufvertrags“: Von einem Abdruck des gesamten Vertrags wurde abgesehen.

<sup>4</sup> Siehe in diesem Prospekt „Beschreibung der Emissionsstruktur“ – „Emissionsbedingungen“.



## **Wesentliche Bestimmungen des Forderungskaufvertrags**

Der Forderungskaufvertrag wird den Emissionsbedingungen sowie der Globalurkunde als Anlage beigefügt und bildet mit diesen jeweils eine Einheit. Eine Kopie des Forderungskaufvertrags liegt zur Einsichtnahme in den Geschäftsstellen der Zahlstelle aus.

Bei der Ausschüttung der Gewinnbeteiligung an die Emittentin oder einer Auffüllung der Stillen Beteiligung nach Herabsetzung ihres Buchwerts behält die Aareal Bank gemäß § 43 Abs. 1 Nr. 3 EStG Kapitalertragsteuer auf die ausgeschütteten Beträge bzw. den Betrag der Wiederauffüllung ein, falls die Finanzverwaltung für Zahlungen an die Emittentin keine Befreiung erteilt hat.

Der Einbehalt wird als Vorauszahlung auf die von der Emittentin geschuldete Körperschaftsteuer angerechnet. In der Höhe, in der die Vorauszahlung die tatsächliche Körperschaftsteuerschuld der Emittentin übersteigt, steht der Emittentin jeweils ein Rückerstattungsanspruch gegen die Finanzbehörden zu.

Die Emittentin und die Aareal Bank haben am 24./25. September 2002 einen Vertrag über den Erwerb der Steuererstattungsansprüche der Emittentin durch die Aareal Bank abgeschlossen, durch den die Emittentin ihre Steuererstattungsansprüche gegen die Finanzbehörden an die Aareal Bank verkauft und abtritt.

Als Gegenleistung stehen der Emittentin Zahlungsansprüche gegen die Aareal Bank zu, die jeweils zum Zeitpunkt der Ausschüttung der jährlichen Gewinnbeteiligung und in Höhe des jeweiligen Einhalts zur Zahlung fällig werden. Bei einem Einbehalt, der aufgrund einer Auffüllung der Stillen Beteiligung nach Herabsetzung ihres Buchwerts erfolgt, ist der Kaufpreisbetrag für die Auffüllung der Stillen Einlage zu verwenden und wird der Stillen Einlage unmittelbar gutgeschrieben.

Bringt die Finanzverwaltung bei der Erstattung des Steuerguthabens die Körperschaftsteuerschuld der Emittentin in Abzug, hat die Emittentin den entsprechenden Betrag an die Aareal Bank zu erstatten.

## **Wesentliche Bestimmungen der Aufwendungsersatzvereinbarung**

Der Geschäftsbetrieb des Stillen Gesellschafters beschränkt sich auf das Halten sowie die Verwaltung der Stillen Beteiligung und auf die sich aus der Emission der Teilschuldverschreibungen ergebenden Tätigkeiten.

Nach Maßgabe einer zwischen der Emittentin und der Aareal Bank am 24./25. September 2002 abgeschlossenen Aufwendungsersatzvereinbarung hat die Aareal Bank sich gegenüber der Emittentin verpflichtet, der Emittentin eine jährliche Aufwandsentschädigung für bestimmte laufende und zur Aufrechterhaltung ihres Geschäftsbetriebs notwendige Aufwendungen zu zahlen. Zahlungen des Stillen Gesellschafters auf die Teilschuldverschreibungen gehören nicht zu den nach dieser Vereinbarung zu ersetzenden Aufwendungen.

Im Vorgriff auf die jährliche Aufwandsentschädigung erhält der Stille Gesellschafter von der Aareal Bank monatliche Vorauszahlungen. Im Falle unvorhergesehener zusätzlicher Kosten kann die Emittentin die Anpassung der monatlichen Vorauszahlung verlangen. Der Stille Gesellschafter hat sich zu einer wirtschaftlichen und effizienten Führung des Geschäftsbetriebs verpflichtet.

# Allgemeine Informationen über die Emittentin

## Gründung, Sitz, Dauer und Gegenstand

Die Capital Funding GmbH wurde am 26. Juni 2001 unter der Firma Real Fünfte Grundstücksgesellschaft mbH gegründet und am 9. Oktober 2001 in das Handelsregister in Wiesbaden, Deutschland, unter der Nr. 21 HRB 12716 eingetragen. Sie ist auf unbestimmte Dauer errichtet.

Mit Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 15. August 2002 hat die Emittentin die Firma der Gesellschaft in „Capital Funding GmbH“ geändert und ihren Sitz von Wiesbaden nach Norderfriedrichskoog verlegt. Die Firmenänderung wurde am 23. August 2002 im Handelsregister in Wiesbaden eingetragen. Die Eintragung der Sitzverlegung nach Norderfriedrichskoog ist am 17. September 2002 beim Handelsregister in Husum erfolgt.

Geschäftsgegenstand der Emittentin ist satzungsgemäß, sich als Stiller Gesellschafter an einem Kreditinstitut im Sinne von § 1 KWG zu beteiligen und hierzu Kapital durch Ausgabe von Schuldverschreibungen aufzunehmen. Die Emittentin ist darüber hinaus berechtigt, sämtliche Hilfsgeschäfte zu betreiben, die den Geschäftsgegenstand fördern. Vermittlungsgeschäfte sind ausgeschlossen. Die Emittentin betreibt keine Geschäfte, die nach dem KWG oder § 34c der Gewerbeordnung erlaubnispflichtig sind.

## Stammkapital

Das Stammkapital der Emittentin beträgt € 25.000.

## Gesellschafter

Alleiniger Gesellschafter der Emittentin ist die Deutsche International Corporate Services Limited als Treuhänderin (trustee) für den Capital Funding Charitable Trust, einen unabhängigen, gemeinnützigen Trust mit Sitz in Jersey. Er hat mit Vertrag vom 19. August 2002 alle Anteile der Emittentin von der Aareal Bank erworben.

## Wesentliche Aktivitäten

Die wesentlichen Aktivitäten der Emittentin entsprechen dem in der Satzung festgelegten Geschäftsgegenstand. Die Emittentin beschäftigt keine Arbeitnehmer.

## Geschäftsleitung

Die Emittentin handelt durch ihren Geschäftsführer. Der Geschäftsführer vertritt die Gesellschaft stets allein. Derzeitiger Geschäftsführer ist:

Name	Alter	Funktion
Margret Dircks	49 Jahre	Geschäftsführerin

Die vorstehend genannte Person ist unter der Adresse der Emittentin, Koogstraat 4, 25870 Norderfriedrichskoog, Deutschland, zu erreichen.

## Geschäftsjahr

Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

## Abschlussprüfer

Der Abschlussprüfer der Emittentin ist die NORD-TAX Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Rathausplatz 15, 24937 Flensburg.

## Rechtsstreitigkeiten

Die Emittentin ist weder in Rechtsstreitigkeiten noch in Schiedsverfahren verwickelt, die Folgen für die Finanzlage des Unternehmens seit 31. Dezember 2001 gehabt hätten. Die Emittentin hat ferner keinerlei Kenntnis, dass solche Prozesse oder Schiedsverfahren anhängig oder angedroht sind.

## Wesentliche Veränderungen

Soweit in diesem Prospekt keine anderen Angaben gemacht wurden, hat sich die Finanzlage der Emittentin seit 31. Dezember 2001 nicht wesentlich verändert.

### Eröffnungsbilanz zum 26. Juni 2001

Aktivseite		Passivseite	
	26.06.01 EUR		26.06.01 EUR
A. Umlaufvermögen		A. Eigenkapital	
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen, davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	25.000,00 0,00	I. Gezeichnetes Kapital	25.000,00
	25.000,00		25.000,00

### Jahresbilanz zum 31. Dezember 2001

Aktivseite		Passivseite	
	31.12.01 EUR		31.12.01 EUR
A. Umlaufvermögen		A. Eigenkapital	
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen, davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	24.001,21 0,00	I. Gezeichnetes Kapital	25.000,00
	24.001,21	II. Jahresfehlbetrag	-998,79
			24.001,21

### Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 26.06.2001 bis 31.12.2001

	2001 EUR
1. sonstige betriebliche Aufwendungen	-998,79
2. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-998,79
3. Jahresfehlbetrag	-998,79

# Allgemeine Informationen über die Aareal Bank AG

## Unternehmensgeschichte, Sitz und Gegenstand

Die Aareal Bank wurde am 20. Juli 1923 unter dem Namen „Deutsche Wohnstättenbank Aktiengesellschaft“ vom Reichsverband der preußischen Wohnungsfürsorgegesellschaften und der Preußischen Landespfandbriefanstalt, der Vorgängerin der heutigen DePfa Deutsche Pfandbriefbank AG, zur Förderung und Finanzierung des Wohnungsbaus gegründet. Im Jahre 1926 wurde die Aareal Bank in Deutsche Bau- und Bodenbank AG umbenannt. Bereits 1929 wurde die Deutsche Bau- und Grundstücks-AG als Tochtergesellschaft gegründet. Als spätere Aktionäre der Aareal Bank kamen einige Länder, die Reichsbahn, die Reichspost und andere Banken hinzu. Im Jahre 1945 hielt das Deutsche Reich eine Mehrheitsbeteiligung von rund 83 %.

Nach dem Ende des Zweiten Weltkrieges ging diese Beteiligung auf den Bund über. Zu diesem Zeitpunkt musste die Aareal Bank ihren Geschäftsbetrieb einstellen. In West-Berlin wurde 1949 zur Weiterführung der Geschäfte in Westdeutschland die Berliner Bau- und Bodenbank AG gegründet. Im Jahre 1955 wurde die Aareal Bank erneut als Bank zugelassen und konnte ihre Tätigkeit wieder aufnehmen. Der Schwerpunkt der Tätigkeit lag zu dieser Zeit im Ausbau der Zwischenfinanzierung von Bausparmitteln. In den 60er Jahren wurden ein neues System für die Anlauffinanzierung größerer Bauvorhaben sowie die Vorfinanzierung von nachträglich anzusparendem Eigenkapital entwickelt. Hinzu kamen die Förderung des Wohnungsbaus, die die Aareal Bank treuhänderisch im öffentlichen Auftrag bis Anfang der 80er Jahre betrieb, sowie die Dienstleistungen rund um die Immobilie, die sie über Tochtergesellschaften und das bankeigene Rechenzentrum anbot.

In enger Zusammenarbeit mit der damaligen DePfa Gruppe wurde ab 1970 die langfristige Finanzierung in das Finanzierungsangebot aufgenommen. Anfang 1979 übernahm die Deutsche Pfandbriefanstalt, die heutige DePfa Deutsche Pfandbriefbank AG, eine Mehrheitsbeteiligung an der Aareal Bank. Die Aareal Bank wurde damit zu einer Gesellschaft der DePfa Gruppe und entwickelte sich als Führungsgesellschaft der Immobilienaktivitäten zu einem der wichtigsten Konzernunternehmen. Am 21. Juli 1998 hat die Aareal Bank mit der DePfa Deutsche Pfandbriefbank AG als Obergesellschaft einen Teilgewinnabführungsvertrag in der Form eines Vertrages über eine atypische stille Gesellschaft abgeschlossen, der durch Einbringung der atypischen stillen Beteiligung in die Aareal Bank im Rahmen der Trennung der Immobilienaktivitäten von den Staatsfinanzierungsaktivitäten mit Vertrag vom 3. Januar 2002 aufgelöst wurde.

In der Hauptversammlung vom 20. Juli 1998 beschlossen die Aktionäre, die Firma der Aareal Bank in DePfa Bank AG zu ändern. Die Änderung wurde am 5. Januar 1999 in das Handelsregister eingetragen.

Zur Durchführung der gesellschaftsrechtlichen Trennung wurde die DEPFA BANK plc, seinerzeit firmierend als DePfa Holding plc, zur Leitung des Staatsfinanzierungsgeschäftes der DePfa Gruppe am 9. Oktober 2001 in Dublin gegründet. Die DEPFA BANK plc hat ab dem 19. Januar 2002 bis zum 20. Februar 2002 bzw. 13. März 2002 allen Aktionären der DePfa Deutsche Pfandbriefbank AG angeboten, ihre Aktien im Verhältnis von 1:1 in Aktien der DEPFA BANK plc zu tauschen. Das Umtauschangebot wurde von 98,1 % der Aktionäre der DePfa Deutsche Pfandbriefbank AG angenommen, wodurch die DEPFA BANK plc zur Obergesellschaft der DePfa Gruppe wurde.

Im Rahmen der Trennung der Immobilien- und Staatsfinanzierungsaktivitäten der DePfa Gruppe hat die DePfa Deutsche Pfandbriefbank AG ihre Beteiligung an der Aareal Bank mit Vertrag vom 19. April 2002 an die irische Obergesellschaft DEPFA BANK plc veräußert. Die anschließende Kapitalherabsetzung bei der DEPFA BANK plc führte zu einer Zuteilung der Aktien der Aareal Bank in Form einer Sachausschüttung an die Aktionäre der DEPFA BANK plc mit dem Ziel, die Aareal Bank zu einer unabhängigen Immobilienbank zu machen. Die Kapitalherabsetzung wurde mit Eintragung der Entscheidung des irischen High Court zusammen mit einem gerichtlich bestätigten Vermerk durch den Registrar of Companies in Dublin im irischen Handelsregister am 6. Juni 2002 wirksam, wodurch die endgültige Trennung der Staatsfinanzierungs- von den Immobilienaktivitäten erreicht wurde.

Am 3. Januar 2002 hat die Hauptversammlung der Aareal Bank beschlossen, die Firma in „Aareal Bank AG“ zu ändern. Die Firmenänderung wurde am 22. Januar 2002 in das Handelsregister eingetragen.

Am 14. Juni 2002 ist das gesamte Grundkapital der Aareal Bank, eingeteilt in 35.334.843 auf den Inhaber lautende Stückaktien, zum Börsenhandel mit amtlicher Notierung an der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen worden. Die Notierungsaufnahme erfolgte am 17. Juni 2002.

Sitz der Aareal Bank ist Wiesbaden. Die Anschrift lautet Paulinenstraße 15, 65189 Wiesbaden.

Gegenstand der Aareal Bank ist der Betrieb von Bankgeschäften jedweder Art, von Finanz- und sonstigen Dienstleistungen sowie die Förderung internationaler Wirtschaftsbeziehungen. Die Aareal Bank kann in diesen Bereichen selbst oder durch die Beteiligung an anderen Gesellschaften tätig werden. Die Aareal Bank kann Dienstleistungen aller Art vornehmen und Zweigniederlassungen im In- und Ausland errichten, andere Unternehmen gründen, erwerben oder sich an ihnen beteiligen. Die Aareal Bank kann Unternehmen, an denen sie beteiligt ist, strukturell verändern, unter einheitlicher Leitung zusammenfassen oder sich auf deren Verwaltung beschränken sowie über ihren Beteiligungsbesitz verfügen. Sie kann ihren Betrieb ganz oder teilweise in Beteiligungsunternehmen ausgliedern.

Die Aareal Bank ist eine Aktiengesellschaft deutschen Rechts. Sie ist auf unbestimmte Zeit errichtet.

Der in diesem Prospekt an anderer Stelle abgedruckte Vertrag über die Errichtung einer Stillen Beteiligung (vgl. „Beschreibung der Emissionsstruktur“ – „Vertrag über eine Stille Beteiligung“) sowie der Forderungskaufvertrag und die Aufwendungsersatzvereinbarung zwischen der Aareal Bank und der Emittentin (vgl. „Beschreibung der Emissionsstruktur“ – „Wesentliche Bestimmungen des Forderungskaufvertrages“ bzw. „Wesentliche Bestimmungen der Aufwendungsersatzvereinbarung“) waren Gegenstand einer außerordentlichen Hauptversammlung der Aareal Bank vom 4. Juni 2002. Den genannten Verträgen, die der Hauptversammlung jeweils im Entwurf vorlagen, wurde einstimmig zugestimmt. Als Teilgewinnabführungsvertrag im Sinne von § 292 Abs. 1 Nr. 2 AktG bedarf der Vertrag über die Stille Beteiligung der Eintragung im Handelsregister der Aareal Bank. Der Vertrag wurde am 24./25. September 2002 unterzeichnet und am 4. Oktober 2002 in das Handelsregister eingetragen.

## **Geschäftsjahr**

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

## **Kapitalverhältnisse**

### **Grundkapital**

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 8. Mai 2000 wurde das seit 1994 in Höhe von DM 160.000.000,- bestehende Grundkapital der Aareal Bank auf Euro umgestellt. Zugleich wurde das Grundkapital um € 1.393.299,- auf € 83.200.000,- aus Gesellschaftsmitteln erhöht.

Die außerordentliche Hauptversammlung der Aareal Bank hat am 3. Januar 2002 beschlossen, das Grundkapital der Aareal Bank von € 83.200.000,- gegen Sacheinlage um € 7.800.000,- auf € 91.000.000,- zu erhöhen. Am gleichen Tag haben die DePfa Deutsche Pfandbriefbank AG und die Aareal Bank mit Zustimmung der Aufsichtsräte beider Gesellschaften einen Einbringungsvertrag geschlossen, durch den die DePfa Deutsche Pfandbriefbank AG ihre atypische stille Beteiligung an der Aareal Bank auf diese gegen Zeichnung und Übernahme von insgesamt 300.000 neuen, im Rahmen der Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage zu schaffenden, auf den Namen lautenden Aktien im Nennbetrag von jeweils € 26,- einbringt und überträgt. Die Ausgabe der neuen Aktien erfolgte zum Nennbetrag. Die Differenz zwischen dem Buchwert der eingebrachten atypisch stillen Beteiligung einerseits und dem Nennbetrag der dafür ausgegebenen Aktien der Aareal Bank wurde gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 1 HGB der Kapitalrücklage zugewiesen.

Das Amtsgericht Berlin-Charlottenburg hat die PwC Deutsche Revision AG mit Beschluss vom 20. November 2001 zum Sacheinlageprüfer nach § 183 Abs. 3 AktG bestellt. Der Bericht der PwC Deutsche Revision AG vom 10. Dezember 2001 enthält folgende Erklärung:

„Nach dem abschließenden Ergebnis unserer pflichtgemäßen Prüfung nach §§ 183 Abs. 3 und 34 Abs. 2 AktG bestätigen wir aufgrund der uns vorgelegten Urkunden, Bücher und Schriften sowie der uns erteilten Aufklärungen und Nachweise, dass der Wert der Sacheinlage der Pfandbriefbank den Nennbetrag der dafür zu gewährenden Aktien der Aareal Bank erreicht.“

Die Durchführung der Kapitalerhöhung wurde am 4. Januar 2002 in das Handelsregister des Amtsgerichts Berlin-Charlottenburg eingetragen.

Die ordentliche Hauptversammlung der Aareal Bank hat am 29. April 2002 beschlossen, das Grundkapital der Aareal Bank von Namensaktien auf Inhaberstückaktien mit einem rechnerischen Wert von € 3,00 umzustellen und von € 91.000.000,- jeweils aus Gesellschaftsmitteln um € 870.591,80 (unter Ausgabe von 334.843 neuen Aktien) und um weitere € 14.133.937,20 (ohne Ausgabe von Aktien) auf € 106.004.529,- durch Umwandlung von Teilbeträgen der Kapitalrücklage zu erhöhen. Die Eintragung im Handelsregister erfolgte am 13. Mai 2002.

Das aktuelle Grundkapital der Aareal Bank beträgt somit € 106.004.529,-. Es ist eingeteilt in 35.334.843 Stückaktien, die frei übertragbar sind. Die Aktien lauten auf den Inhaber und sind in einer Globalurkunde, die bei Clearstream Banking AG, Frankfurt am Main, hinterlegt ist, verbrieft.

Es können Sammelurkunden ausgegeben werden. Der Anspruch der Aktionäre auf Verbriefung ihrer Aktien und Gewinnanteile ist ausgeschlossen, soweit nicht eine Verbriefung nach den Regeln erforderlich ist, die an einer Börse gelten, an der die Aktien zum Handel zugelassen sind.

### **Genehmigtes Kapital**

Der Vorstand ist ermächtigt, in der Zeit bis zum 30. November 2006 mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital der Aareal Bank durch Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender Aktien gegen Bareinlage oder Sacheinlage einmalig oder mehrmals, jedoch insgesamt höchstens um einen Nennbetrag von € 40.000.000,- (Genehmigtes Kapital) zu erhöhen. Der Vorstand ist ferner ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates über den Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre zu entscheiden. Ein Bezugsrechtsausschluss ist jedoch nur zulässig für einen Betrag von insgesamt höchstens € 8.000.000,-, wenn der Ausgabebetrag den Börsenpreis nicht wesentlich unterschreitet, für Spitzenbeträge, soweit sie bei der Festlegung des jeweiligen Bezugsverhältnisses entstehen, zur Gewährung von neuen Aktien im Rahmen von ausgegebenen Wandel- und Optionsanleihen, für einen Betrag von bis zu € 4.000.000,- zum Angebot von Aktien gegenüber Mitarbeitern der Aareal Bank (oder verbundener Unternehmen) und für einen Betrag von bis zu € 8.000.000,- für eine Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen zum Beteiligungserwerb.

### **Bedingtes Kapital**

Das Grundkapital ist um bis zu € 20.000.000,- bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber von bis zum 30. November 2006 zu begebenden Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen oder Optionsscheinen von ihrem Wandlungs- oder Optionsrecht Gebrauch machen.

Der Vorstand ist ermächtigt, bis zum 30. November 2006 einmalig oder mehrmals Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen bzw. -genussrechte im Gesamtbetrag von € 500.000.000,- auszugeben, die Options- bzw. Umtauschrechte auf Stammaktien der Aareal Bank mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu € 20.000.000,- gewähren. Der Vorstand ist ermächtigt, Aktionäre vom Bezugsrecht insoweit auszuschließen, (a) als es erforderlich ist, um Spitzenbeträge auszugleichen; (b) als es erforderlich ist, um den Inhabern von Umtausch- und/oder Optionsrechten zu bereits begebenen oder noch zu begebenden Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen der Aareal Bank und/oder eines mit ihr verbundenen Unternehmens ein Bezugsrecht in dem Umfang zu gewähren, wie es ihnen nach Ausübung des Umtausch- und/oder Optionsrechts zustehen würde; und (c) sofern der Ausgabepreis den nach anerkannten finanzmathematischen Methoden ermittelten theoretischen Marktwert der Teilschuldverschreibungen nicht wesentlich unterschreitet.



## Aktionäre der Aareal Bank

Am 6. Juni 2002 (unmittelbar nach Durchführung der Kapitalherabsetzung der DEPFA BANK plc gegen Sachausschüttung der Aktien der Aareal Bank an die Aktionäre der DEPFA BANK plc) hatte die Aareal Bank nach ihrer Kenntnis im wesentlichen die folgende Aktionärsstruktur:

59,24 % Streubesitz (institutionelle und private Investoren)

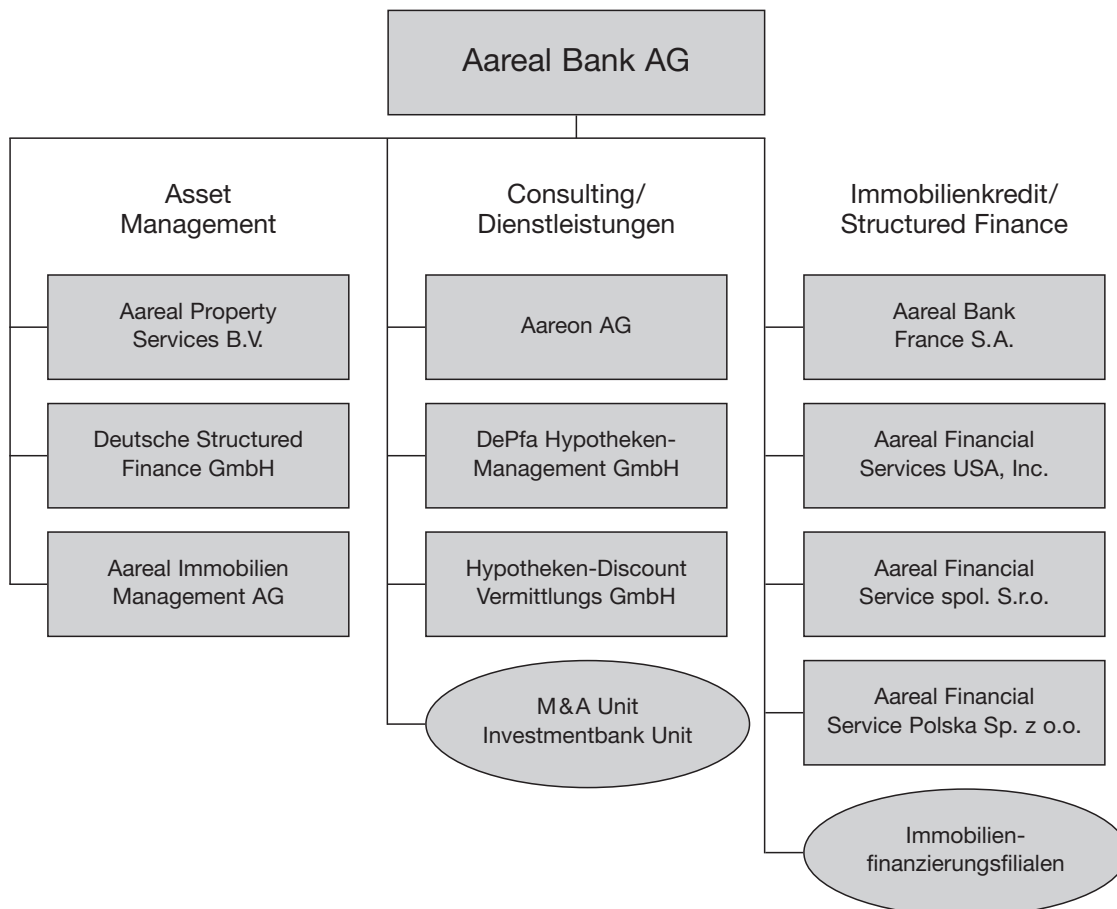
40,76 % DePfa Holding Verwaltungsgesellschaft mbH

davon (d.h. mittelbare Beteiligung an der Aareal Bank):

- 8,50 % Bayerische Beamten-Lebensversicherung aG
- 8,50 % Schweizerische Lebensversicherungs- und Rentenanstalt
- 6,36 % Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder
- 5,78 % Bankhaus Lampe KG
- 4,99 % Deutscher Ring Beteiligungs-Holding
- 2,73 % Schmidt-Bank
- 2,61 % Entenial S.A.
- 1,29% Condor Lebensversicherungs-AG

## Konzernstruktur

Zum 30. Juni 2002 hatte die Aareal Gruppe folgende Konzernstruktur:



Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die direkt oder indirekt von der Aareal Bank gehaltenen Beteiligungen zum 31. Dezember 2001.

lfd. Nr.	Name der Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital zuge-rechnet	gehalten über Nr. (AB = gehalten von Aareal Bank AG)	Eigenkapital (gem § 266 HGB) 31.12.2001 Mio. €
1	Aufbaugesellschaft Prager Straße mbH	Dresden	100,0	49	1,2
2	B & P/DSF Windpark GbR	Frankfurt	50,0	62	5,8
3	Barnimer Grundstücksgesellschaft mbH	Frankfurt	100,0	7	0,0
4	Barnimer Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Erste KG	München	100,0	7 124	0,0
5	Barnimer Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Zweite KG	München	100,0	7 124	0,0
6	Bau- und Bodenverwaltungs-gesellschaft GbR	Wiesbaden	100,0	7 AB	1,9
7	BauBo Bau- und Bodenverwertungs- und -verwaltungsgesellschaft mbH Berlin	Berlin	100,0	AB	50,4
8	BauBo-Immobilien Projekt GmbH	Frankfurt	100,0	7	0,0
9	BauConsult DV- und Unternehmens-beratung Bayern GmbH	München	50,0	51	0,7
10	BauConsult DV- und Unternehmens-beratung Hannover GmbH	Hannover	51,0	51	1,6
11	BauConsult DV- und Unternehmens-beratung Mainz GmbH	Mainz	51,0	51	2,0
12	BauConsult DV- und Unternehmens-beratung Stuttgart GmbH	Stuttgart	74,0	51	0,6
13	BauContact Immobilien GmbH	Wiesbaden	100,0	AB	22,0
14	BauSecura Versicherungsmakler GmbH	Hamburg	51,0	51	1,4
15	BGB-Gesellschaft Friedrichshain Block-A-Nord	Berlin	100,0	49 47	-0,8
16	BGB-Gesellschaft Friedrichshain Block-A-Süd	Berlin	100,0	49 47	-7,1
17	BGB-Gesellschaft Friedrichshain Block-B-Nord	Berlin	100,0	49 47	2,3
18	BGB-Gesellschaft Friedrichshain Block-B-Süd	Berlin	100,0	49 47	2,0
19	BGB-Gesellschaft Friedrichshain Block-E-Nord	Berlin	100,0	49 47	1,8
20	BGB-Gesellschaft Friedrichshain Block-E-Süd	Berlin	100,0	49 47	2,9
21	BGB-Gesellschaft Friedrichshain Block-G-Nord	Berlin	100,0	49 47	-1,1
22	BGB-Gesellschaft Friedrichshain Block-G-Süd (1)	Berlin	100,0	49 47	-0,8
23	BGB-Gesellschaft Friedrichshain Block-G-Süd (2)	Berlin	100,0	49 47	0,6
24	BGB-Gesellschaft Spindlers Hof Berlin	Berlin	100,0	7 47 49	-18,5
25	BGB-Gesellschaft Wohnpark Stralau VI	Berlin	42,4	45	0,1
26	BHG Gesellschaft zur Betreuung von Haus- und Grundbesitz mbH	Bonn	100,0	61	0,0
27	BioTechPark Charlottenburg GmbH & Co. KG	Berlin	50,0	64	k.A.
28	BioTechPark Charlottenburg Management GmbH	Berlin	25,0	73	k.A.
29	BioTechPark Charlottenburg Verwaltung GmbH	Berlin	50,0	74	k.A.

lfd. Nr.	Name der Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital zuge- rechnet	gehalten über Nr. (AB = gehalten von Aareal Bank AG)	Eigenkapital (gem § 266 HGB) 31.12. 2001 Mio. €
30	BOUYGUES Immobilien - DEPFA Bank Objekt Main Triangel GmbH	Frankfurt	50,0	AB	8,8
31	Bürozentrum Parkstadt München-Schwabing KG	München	33,3	AB	12,7
32	Centimanen Vastgoed B.V.	Rotterdam	100,0	7	k.A.
33	Chariton Vastgoed B.V.	Velp	100,0	7	-0,6
34	Conti Bau Gesellschaft mit beschränkter Haftung	Bonn	100,0	61	0,0
35	Delphi Vastgoed B.V.	Velp	100,0	7	-0,9
36	Delphi Vastgoed B.V.-Meteora Vastgoed B.V. GbR	Frankfurt	100,0	35 100	1,6
37	DePfa Bank Capital Funding LLC	Wilmington	100,0	AB	k.A.
38	DePfa Bank Capital Funding Trust	Wilmington	100,0	AB	k.A.
39	DePfa Bau-, Verwaltungs- und Controlling GmbH	Hamburg	100,0	AB	1,7
40	DePfa Capital Japan K.K.	Tokio	66,7	AB	470,9 Mio. JPY
41	DePfa Financial Service Polska Sp.z o.o.	Warschau	100,0	AB	1,8 Mio. PLN
42	DePfa Financial Service spol sr.o.	Prag	100,0	AB	9,9 Mio. CZK
43	DePfa Financial Services USA, Inc.	Wilmington	100,0	AB	k.A.
44	DePfa Hypotheken-Management GmbH	Mannheim	100,0	AB	0,6
45	DePfa Immobilien Anlagen GmbH	Wiesbaden	100,0	49	0,0
46	DePfa Immobilien Beteiligungs GmbH	Wiesbaden	100,0	49	0,0
47	DePfa Immobilien Fonds GmbH	Wiesbaden	60,0	49	0,2
48	DePfa Immobilien Fonds GmbH & Co. Dresden-Klotzsche Baufeld C/D KG	Berlin	93,2	AB 47 49	22,1
49	DePfa Immobilien Management AG	Wiesbaden	100,0	AB	15,4
50	DePfa Immobilien Projektentwicklungs GmbH	Wiesbaden	50,0	49	0,0
51	DePfa IT Services AG	Mainz	100,0	AB	34,6
52	DePfa IT Services Italia S.r.l.	Rom	100,0	51 55	0,9
53	DePfa IT Services Polska sp.z.oo	Posen	100,0	51	0,9
54	DePfa IT Services UK Ltd.	Coventry	100,0	51	2,0
55	DePfa Systems GmbH	Mainz	100,0	51	26,5
56	DePfa UK Ltd.	London	100,0	57	0,3 Mio. GBP
57	DePfa USA Inc.	Wilmington	100,0	AB	3,0 Mio. USD
58	DePfa Partecipazioni S.p.A.	Rom	100,0	AB	6,6
59	DePfa-Bank France S.A.	Paris	100,0	AB	44,5
60	Deutsche Aircraft Leasing GmbH	Frankfurt	100,0	62	0,0
61	Deutsche Bau- und Grundstücks- Aktiengesellschaft	Berlin	94,9	AB	9,4
62	Deutsche Structured Finance GmbH	Frankfurt	100,0	AB	9,4
63	Deutsche Structured Finance GmbH & Co. Ataiar KG	Frankfurt	100,0	62	0,0
64	Deutsche Structured Finance GmbH & Co. Denebola KG	Frankfurt	100,0	62	0,0
65	Deutsche Structured Finance GmbH & Co. Io KG	Frankfurt	100,0	66	k.A.
66	Deutsche Structured Finance GmbH & Co. Phönix KG	Frankfurt	100,0	62	-1,6
67	Deutsche Structured Finance GmbH & Co. Skorpion KG	Frankfurt	100,0	62	0,8
68	Deutsche Structured Finance GmbH & Co. Titan KG	Frankfurt	100,0	62	k.A.

lfd. Nr.	Name der Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital zuge- rechnet	gehalten über Nr. (AB = gehalten von Aareal Bank AG)		Eigenkapital (gem § 266 HGB) 31.12.2001 Mio. €
69	DP Consult S.A.	Buenos Aires	100,0	57		k.A.
70	Dresden-Klotzsche Baufeld B GbR	Berlin	99,0	AB	47 49	-12,1
71	Dresden-Klotzsche Baufeld F GbR	Berlin	99,0	AB	47 49	-7,7
72	DSF Beteiligungsgesellschaft mbH	Frankfurt	100,0	62		0,1
73	DSF Immobilienverwaltung GmbH	Frankfurt	100,0	62		k.A.
74	DSF Verwaltungsgesellschaft mbH	Frankfurt	100,0	62		0,0
75	DSF Zweite Verwaltungs- gesellschaft mbH	Frankfurt	100,0	62		k.A.
76	Edilbox S.r.l.	Rom	60,0	52		-0,4
77	EUROPA-Forum II Gesellschaft für Immobilienentwicklung mbH	Grünwald	33,3	13		0,4
78	Fachklinik Lenggries für Neurologie und Physikalisch-rehabilitative Medizin GmbH	Lenggries	100,0	AB		-1,3
79	Friedrich-Ebert-Allee Bonn GbR	Bochum	22,5	49		96,6
80	GbR Melchendorfer Straße	Wiesbaden	75,0	45	50	-1,5
81	GbR STADTEINGANG ESCHBORN SÜDOST	Wiesbaden	65,0	49		k.A.
82	GbR Wienerplatz MK 4 Dresden	Wiesbaden	100,0	49	46	0,0
83	GbR Wienerplatz MK 5 Dresden	Wiesbaden	100,0	49	46	k.A.
84	GbR Wienerplatz MK 6 W 1 Dresden	Wiesbaden	100,0	49	46	k.A.
85	GbR Wienerplatz MK 6 W 2 Dresden	Wiesbaden	100,0	49	46	k.A.
86	GbR Wienerplatz MK 6 W 3 Dresden	Wiesbaden	100,0	49	46	k.A.
87	GbR Wienerplatz MK 6 W 4 Dresden	Wiesbaden	100,0	49	46	k.A.
88	GbR Wienerplatz MK 6 W 5 Dresden	Wiesbaden	100,0	49	46	k.A.
89	Grundstücksgesellschaft Heidenkampsweg 74-76 GmbH & Co.KG	Hamburg	49,0	AB		k.A.
90	GWE Gesellschaft für Wohnen im Eigentum AG	Stuttgart	30,0	AB		0,0
91	HM DePfa-Service GmbH	Wiesbaden	100,0	44		k.A.
92	Hypotheken-Discount Vermittlungs GmbH	Mannheim	92,9	AB		-0,4
93	IBS Innovative Banking Solutions AG	Wiesbaden	49,0	AB		1,5
94	IMMO Consulting S.p.A.	Rom	70,0	AB		0,2
95	Immobilien Scout GmbH	Berlin	30,2	13		0,5
96	InfraLease Leasinggesellschaft für Infrastruktureinrichtungen mbH	Wiesbaden	100,0	AB		5,3
97	IVC Immobilienverwaltungs- und Controlling GmbH	Hamburg	100,0	39		0,0
98	Lucascribe Participations S.A.R.L.	Paris	100,0	59		-0,2
99	Mareon AG	Mainz	100,0	51		-2,2
100	Meteora Vastgoed B.V.	Velp	100,0	7		-0,3
101	Objektgesellschaft FFA-Wohnungen Freiburg GbR	Wiesbaden	100,0	49	47	-1,0
102	Parkhotel Altenburg GbR	Stuttgart	100,0	AB	7	-3,2
103	Participation Fünfte Beteiligungs AG	Wiesbaden	100,0	AB		0,0
104	Participation Sechste Beteiligungs AG	Wiesbaden	100,0	AB		0,0
105	Participation Siebte Beteiligungs AG	Wiesbaden	100,0	AB		0,0
106	Participation Vierte Beteiligungs AG	Wiesbaden	100,0	AB		0,0
107	PREM S.A.S	Orléans	70,0	51		1,0
108	Real Erste Grundstücksgesellschaft mbH	Frankfurt	100,0	AB		0,0

lfd. Nr.	Name der Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital zuge- rechnet	gehalten über Nr. (AB = gehalten von Aareal Bank AG)	Eigenkapital (gem § 266 HGB) 31.12. 2001 Mio. €
109	Real Fünfte Grundstücksgesellschaft mbH	Wiesbaden	100,0	AB	0,0
110	Real Neunte Grundstücksgesellschaft mbH	Wiesbaden	100,0	AB	0,0
111	Real Siebte Grundstücksgesellschaft mbH	Wiesbaden	100,0	AB	0,0
112	Real Zweite Grundstücksgesellschaft mbH	Wiesbaden	100,0	AB	-0,2
113	Regenerative Energien Verwaltungs- gesellschaft Nummer Eins mbH	Frankfurt	100,0	62	k.A.
114	Regenerative Energien Verwaltungs- gesellschaft Nummer Drei mbH	Frankfurt	100,0	62	k.A.
115	Rimo Consulting AG	Ried-Neerach	100,0	51	-0,8
116	RusBauTec	Moskau	80,0	55	0,0 Mio. RUR
117	RusKomBauConsult GmbH	Moskau	50,0	51	-10,8 Mio. RUR
118	SCI rue de Genève	Bobigny	50,0	98	0,0
119	SEMU Beteiligungsgesellschaft mbH	Frankfurt	33,0	7	3,9
120	Stadtentwicklungsgesellschaft Weimar mbH	Weimar	50,0	61	0,1
121	Suhl I GbR	Wiesbaden	100,0	AB	7 -0,3
122	Terrain Herzogpark und Partner Erschließungs-GmbH	München	67,0	123	0,8
123	Terrain-Aktiengesellschaft Herzogpark	München	99,8	7	1,6
124	Terrain-Verwaltungs-GmbH Herzogpark	München	100,0	123	0,1
125	Tower Plaza Limited	London	67,0	59	0,0 Mio. GBP
126	Treu Verwaltungsgesellschaft mbH	Bad Salzungen	49,0	AB	0,0
127	Treu Verwaltungsgesellschaft mbH Heimstatt & Co.KG	Bad Salzungen	49,0	AB	0,0
128	Verwaltung DePfa Euro- Immobilienfonds 1 GmbH	Hamburg	100,0	AB	0,0
129	Westhafen-Gelände Frankfurt am Main GbR	Frankfurt	25,0	49	4,0
130	Westhafen Haus GmbH & Co. Projektentwicklungs KG	Frankfurt	25,0	49	0,7
131	Windpark Ahlerstedt Verwaltungs- gesellschaft mbH	Frankfurt	20,0	62	0,0
132	Windpark Borsum Verwaltungs- gesellschaft mbH	Frankfurt	20,0	62	0,0
133	Windpark Rhede Verwaltungs- gesellschaft mbH	Frankfurt	20,0	62	k.A.
134	WP Wohnpark Immobilien GmbH	Wiesbaden	100,0	AB	k.A.
135	ZMP Zentral Messepalast Entwicklungs GbR	Leipzig	100,0	AB	7 -37,9

Die Aareal Bank verfügt nach Abschluss der Umstrukturierungsmaßnahmen im Rahmen des Trennungskonzeptes der Immobilien- und Staatsfinanzierungsaktivitäten der ehemaligen DePfa Gruppe über nachfolgend aufgeführtes Tochterunternehmen, das mindestens 10 % zum Jahresergebnis beitrug. Es werden Firma, Sitz, Hauptgeschäftstätigkeit, Umfang der direkten und indirekten Beteiligung der Gesellschaft am ausgegebenen Kapital, Buchwert, die Forderungen und Verbindlichkeiten der Aareal Bank gegenüber der Tochtergesellschaft zum 31. Dezember 2001 sowie die Höhe der im Geschäftsjahr 2001 an die Aareal Bank gezahlten Dividenden (vereinnahmte Erträge) aufgeführt.

## Aareon AG

<b>Sitz</b>	Mainz
<b>Hauptgeschäftsfeld</b>	Software- und IT-Dienstleistungen für die Immobilienwirtschaft
<b>Grundkapital</b>	€ 13 Mio.
<b>Anteil am Grundkapital</b>	100 %
<b>Buchwert der Beteiligung</b>	€ 13 Mio.
<b>Forderungen</b>	€ 61 Mio. <sup>1</sup>
<b>Verbindlichkeiten</b>	€ 85 Mio.
<b>Gezahlte Dividenden in 2001</b>	€ 0

<sup>1</sup> Als „Forderungen“ sind Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von € 42,4 Mio., sonstige Vermögensgegenstände von € 4 Mio. sowie Guthaben bei Kreditinstituten von € 0,8 Mio. angegeben. Ferner wurde die unter „Finanzanlagen“ ausgewiesenen sonstigen Ausleihungen von € 14 Mio. hinzugerechnet.

## Organe

Die Organe der Aareal Bank sind der Vorstand, der Aufsichtsrat und die Hauptversammlung. Die Zuständigkeiten dieser Organe sind im Aktiengesetz und in der Satzung der Aareal Bank geregelt.

### Der Vorstand

Der Vorstand der Aareal Bank besteht aus mindestens zwei Mitgliedern. Der Aufsichtsrat bestellt die Vorstandsmitglieder und bestimmt ihre Zahl. Er kann stellvertretende Mitglieder bestellen. Der Aufsichtsrat kann ein Vorstandsmitglied zum Vorsitzenden oder zum Sprecher des Vorstands ernennen. Zur Vertretung der Aareal Bank sind zwei Vorstandsmitglieder gemeinsam oder ein Vorstandsmitglied in Gemeinschaft mit einem Prokuristen befugt.

Der Vorstand setzt sich zurzeit aus folgenden Personen zusammen:

<b>Name</b>	<b>Alter</b>	<b>Beginn der Amtszeit</b>
Karl-Heinz Glauner (Vors.)	55	1. Januar 1999
Michael A. Kremer (stellv. Vors.)	50	1. Februar 2000
Dr. Ralph Hill	40	2. April 2001
Hermann Josef Merkens	35	2. April 2001
Christof M. Schörnig	35	14. Juni 2002

### Konzerninterne Mandate

#### *Karl-Heinz Glauner*

Aareal Bank France S.A.	Président du Conseil d'Administration et Président Directeur Général
Aareon AG	Vorsitzender des Aufsichtsrats
Aareal Property Services B.V.	Mitglied des Aufsichtsrats
Aareal Financial Service spol s r.o.	Vorsitzender des Aufsichtsrats
Aareal Financial Service Polska Sp. z.o.o.	Mitglied des Aufsichtsrats



**Michael A. Kremer**

---

Aareal Immobilien Management AG	Vorsitzender des Aufsichtsrats
Aareon AG	Mitglied des Aufsichtsrates
Deutsche Bau- und Grundstücks AG	Vorsitzender des Aufsichtsrats
Deutsche Structured Finance GmbH	Vorsitzender des Beirats
Aareal Property Services B.V.	Vorsitzender des Aufsichtsrats

---

**Dr. Ralph Hill**

---

Aareal Bank France S.A.	Mitglied des Conseil d'Administration
Aareal Financial Services USA Inc.	Chairman des Board of Directors
Aareal Financial Service Polska Sp. z o.o.	Vorsitzender des Aufsichtsrats
Aareal Financial Service spol s r.o.	Mitglied des Aufsichtsrats

---

**Hermann Josef Merkens**

---

Aareal Immobilien Management AG	Mitglied des Aufsichtsrats
Deutsche Bau- und Grundstücks AG	Mitglied des Aufsichtsrats
Aareal Bau-, Verwaltungs- und Controlling GmbH	Mitglied des Beirats
Deutsche Structured Finance GmbH	Mitglied des Beirats

---

**Christof M. Schörnig**

---

Aareal Bank France S.A.	Mitglied des Conseil d'Administration
Aareon AG	Mitglied des Aufsichtsrats

---

**Sonstige Mandate****Karl-Heinz Glauner**

---

Deutsche Interhotel Holding GmbH & Co. KG	Mitglied des Beirats
Entenial S.A.	Mitglied des Conseil d'Administration

---

**Michael A. Kremer**

---

AVECO Holding GmbH	Mitglied des Aufsichtsrates
DOL Deutsche Operating Leasing AG	Vorsitzender des Aufsichtsrates
Eurofactor AG	Mitglied des Aufsichtsrates

---

**Dr. Ralph Hill**

---

– –

---

**Hermann Josef Merkens**

---

Deutsche Interhotel Holding GmbH & Co. KG	Mitglied des Beirats
---	----------------------

---

**Christof M. Schörnig**

---

– –

---

**Anstellungsverträge**

Im Jahre 2001 haben Vorstandsmitglieder der im Juni 2002 durch Trennung der DePfa Gruppe verselbständigten Aareal Bank von Gesellschaften der DePfa Gruppe laufende Vergütungen und Zahlungen erhalten, wobei die Festanteile eine Höhe von insgesamt € 895.862,09 und die variablen Anteile eine Höhe von insgesamt € 4.418.683,82 ausmachten.

Darüber hinaus gab es in der Vergangenheit in der DePfa Gruppe ein langfristiges Beteiligungsmodell (sog. Long Term Incentive Plan), das in ähnlicher oder abgewandelter Form bei der Aareal Bank fortgeführt werden soll.

Die derzeitigen Mitglieder des Vorstands hielten am 23. August 2002 insgesamt 303.644 Aktien der Aareal Bank. Die Aareal Bank hatte zu diesem Zeitpunkt an die derzeitigen Mitglieder des Vorstands (inkl. Long Term Incentive Plan) Darlehen in Höhe von insgesamt € 3.696.915 gewährt.

## **Der Aufsichtsrat**

Der Aufsichtsrat der Aareal Bank besteht derzeit aus 21 Mitgliedern.

Die Wahl der Aufsichtsratsmitglieder erfolgt längstens für die Zeit bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das vierte Geschäftsjahr nach dem Beginn der Amtszeit beschließt; hierbei wird das Geschäftsjahr, in dem die Amtszeit beginnt, nicht mitgerechnet. Eine Wiederbestellung ist zulässig. Ausscheidende Mitglieder sind wieder wählbar. Im Falle einer Ersatzwahl endet die Amtszeit des neu gewählten Mitglieds spätestens mit Ablauf der Amtszeit des ausgeschiedenen Mitglieds. Jedes Mitglied des Aufsichtsrates kann sein Amt durch schriftliche Erklärung an den Vorsitzenden des Aufsichtsrates oder an den Vorstand unter Einhaltung einer Frist von einem Monat niederlegen. Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes kann die Niederlegung fristlos erfolgen.

Jedes Mitglied des Aufsichtsrates erhält neben dem Ersatz barer Auslagen eine jährliche Aufsichtsratsvergütung. Die Höhe der Aufsichtsratsvergütung setzt die Hauptversammlung fest. Der Aufsichtsrat wählt aus seiner Mitte den Vorsitzenden und bis zu drei Stellvertreter jeweils für die Dauer ihrer Mitgliedschaft im Aufsichtsrat. Der Aufsichtsrat kann aus seiner Mitte Ausschüsse bilden und diesen, soweit gesetzlich zulässig, auch Entscheidungsbefugnisse des Aufsichtsrates übertragen.

Die Sitzungen des Aufsichtsrates werden durch den Vorsitzenden oder einen seiner Stellvertreter schriftlich oder über Einrichtungen des Fernmeldewesens einberufen. Der Aufsichtsrat ist beschlussfähig, wenn mindestens die Hälfte der Mitglieder an der Beschlussfassung teilnimmt. Die Beschlüsse des Aufsichtsrates und seiner Ausschüsse werden mit einfacher Stimmenmehrheit gefasst.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates sind gegenwärtig:

### **Dr. Jürgen Westphal<sup>1), 3)</sup>, Hamburg**

Vorsitzender

Rechtsanwalt, Richter am Hamburgischen Verfassungsgericht

### **Christian Graf von Bassewitz<sup>1), 3)</sup>, Düsseldorf**

stellv. Vorsitzender

Persönlich haftender Gesellschafter und Sprecher der Geschäftsleitung der Bankhaus Lampe KG

### **Dr. Richard Brantner<sup>1), 2), 3)</sup>, Schramberg**

Bankvorstand a. D.

### **Lutz Briegel<sup>1), 4)</sup>, Frankfurt**

Aareal Bank AG

### **York-Detlef Bülow<sup>4)</sup>, Katzenelnbogen**

stellv. Vorsitzender

Aareal Bank AG

### **Prof. Dr. Johann Eekhoff, Bonn**

Staatssekretär a. D.

### **Wolfgang Fauter<sup>3)</sup>, Hamburg**

Vorsitzender der Vorstände der Deutsche Ring Versicherungen

### **Erwin Flieger, Geretsried**

Vorsitzender der Vorstände der Bayerische Beamten Lebensversicherung a.G. und der BBV Holding AG

**Lutz Freitag, Berlin**

Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V.

**Dr. Friedrich-Adolf Jahn, Münster**

Präsident des Zentralverbandes der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V.

**Ralf Kupka<sup>3), 4)</sup>, Inning am Ammersee**

Aareal Bank AG

**Dr. Peter Lammerskitten<sup>2), 3)</sup>, Königstein**

Mitglied des Vorstands der DePfa Deutsche Pfandbriefbank AG und der Aareal Bank AG a. D.

**Jacques Lebhar, Paris**

Président-Directeur Général der Entenial

**Kurt Pfeiffelmann<sup>2), 4)</sup>, Mainz**

Aareal Bank AG

**Hans W. Reich, Kronberg**

Vorstandssprecher der Kreditanstalt für Wiederaufbau

**Klaus-Peter Sell<sup>3), 4)</sup>, Burkardroth**

Aareal Bank AG

**Jürgen Strauß<sup>1), 2)</sup>, München**

Generaldirektor und Hauptbevollmächtigter für Deutschland der Schweizerische Lebensversicherungs- und Rentenanstalt a. G.

**Professor Dr. Dr. h.c. mult. Hans Tietmeyer, Königstein**

Bundesbankpräsident a. D.

**Wolf R. Thiel, Berlin**

Präsident der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder

**Reiner Wahl<sup>3), 4)</sup>, Wiesbaden**

Aareal Bank AG

**Anja Wölbart<sup>4)</sup>, Limburg**

Aareal Bank AG

<sup>1)</sup> Mitglied des Präsidialausschusses

<sup>2)</sup> Mitglied des Bilanz- und Prüfungsausschusses

<sup>3)</sup> Mitglied des Ausschusses für Kredit- und Marktrisiken

<sup>4)</sup> von den Arbeitnehmern gewählt

Die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrates sind unter der Geschäftsadresse der Aareal Bank zu erreichen.

Die derzeitigen Mitglieder des Aufsichtsrates hielten am 23. August 2002 insgesamt 8.650 Aktien der Aareal Bank. Die Aareal Bank hatte zu diesem Zeitpunkt an die derzeitigen Mitglieder des Aufsichtsrates keine Darlehen gewährt.

## Hauptversammlung

Satzungsgemäß findet die Hauptversammlung der Aareal Bank am Sitz der Gesellschaft oder am Sitz einer deutschen Wertpapierbörse statt. Die ordentliche Hauptversammlung ist in den ersten acht Monaten eines jeden Geschäftsjahres vom Vorstand einzuberufen. Die Hauptversammlung wird vom Vorstand einberufen, soweit nicht nach dem Gesetz auch andere Personen hierzu befugt sind.

## Gewinnverwendung und Dividendenpolitik

Die Beschlussfassung über die Ausschüttung von Dividenden für ein Geschäftsjahr, deren Höhe und den Zeitpunkt der Zahlung obliegt unter Bindung an den festgelegten Jahresabschluss der ordentlichen Hauptversammlung des darauf folgenden Geschäftsjahres. Diese entscheidet auf gemeinsamen Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat, ohne jedoch an den Vorschlag gebunden zu sein.

Dividenden dürfen nur aus dem Bilanzgewinn, wie er in dem regelmäßig von Vorstand und Aufsichtsrat festgestellten Einzeljahresabschluss ausgewiesen ist, festgesetzt und gezahlt werden. Bei der Ermittlung des zur Ausschüttung zur Verfügung stehenden Betrages ist der Jahresüberschuss um Gewinn-/Verlustvorträge des Vorjahres sowie um Entnahmen aus bzw. Einstellungen in Rücklagen zu korrigieren. Bestimmte Rücklagen sind kraft Gesetzes zu bilden und müssen bei der Berechnung des zur Ausschüttung verfügbaren Bilanzgewinns abgezogen werden.

Der Jahresüberschuss betrug im Geschäftsjahr 1999 € 39.802.074, im Geschäftsjahr 2000 € 10.152.000 und im Geschäftsjahr 2001 € 151.023.301. Für das Geschäftsjahr 1999 hat die Aareal Bank eine Dividende in Höhe von insgesamt rund € 8,2 Mio., für das Geschäftsjahr 2000 in Höhe von insgesamt € 9,2 Mio. und für das Geschäftsjahr 2001, bedingt durch die Umstrukturierung der DePfa Gruppe, eine außerordentliche Dividende in Höhe von insgesamt € 122 Mio. gezahlt.

Die in der Vergangenheit ausgeschütteten Dividenden sind nicht indikativ für künftige Dividendenzahlungen.

Die Aareal Bank geht davon aus, dass – wie schon bei der DePfa Deutsche Pfandbriefbank AG – zukünftig Dividenden in Abhängigkeit von der Ertragslage und dem Kapitalbedarf der Gesellschaft gezahlt werden. Weiterhin soll eine relativ hohe Thesaurierungsquote beibehalten werden, um auch über Innenfinanzierung eine ausreichende Kapitalbasis für weiteres Wachstum zu sichern.

## Abschlussprüfer

Die entsprechend dem deutschen Handelsgesetzbuch aufgestellten Jahresabschlüsse der Aareal Bank für die Geschäftsjahre, die zum 31. Dezember 1999, 31. Dezember 2000 und 31. Dezember 2001 endeten, wurden von der PwC Deutsche Revision Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Olof-Palme-Straße 35, 60439 Frankfurt am Main, geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen, der jeweils unter „Finanzinformationen der Aareal Bank AG“ abgedruckt ist.

Die Aareal Bank war bis zur Trennung von der DePfa Gruppe gemäß § 291 Abs. 1 HGB nicht verpflichtet, einen Konzernabschluss aufzustellen, da sie in die befreienden Konzernabschlüsse der DePfa Deutsche Pfandbriefbank AG einbezogen wurde.

## Ausgewählte Finanzinformationen der Aareal Bank AG

*Die nachfolgenden ausgewählten Finanzdaten für die Aareal Bank sollten in Verbindung mit den Abschlüssen sowie den entsprechenden Erläuterungen der Aareal Bank gelesen werden, die an anderer Stelle im vorliegenden Prospekt enthalten sind.*

*Die Aareal Bank war als Unternehmen der DePfa Gruppe nicht verpflichtet, einen Konzernabschluss oder einen Konzernzwischenabschluss aufzustellen. Stattdessen hat die Aareal Bank jeweils einen Einzelabschluss nach HGB erstellt. Im Folgenden werden daher wesentliche Finanzinformationen der Gewinn- und Verlustrechnung und Bilanz für die Geschäftsjahre 2001, 2000 und 1999 der Aareal Bank sowie wesentliche ungeprüfte Pro-Forma-Konzern-Finanzinformationen für die Geschäftsjahre 2001 und 2000 der Aareal Gruppe dargestellt, die auf Grundlage der US-GAAP abgeleitet wurden. Die Darstellung der Pro-Forma-Konzern-Finanzinformationen entspricht nicht den Anforderungen des Art. 11 der Regulation S-X des US Securities Act 1933, was auch nicht beabsichtigt ist.*

### **Geprüfte Finanzinformationen für die Geschäftsjahre 2001, 2000 und 1999 nach HGB**

*Die nachfolgenden Finanzdaten sind den in diesem Prospekt enthaltenen geprüften HGB-Einzelabschlüssen der Aareal Bank für die Geschäftsjahre 2001 und 2000 entnommen. Die Abschlüsse der Aareal Bank für die Geschäftsjahre 2001 und 2000 einschließlich Vergleichszahlen für das Geschäftsjahr 1999 wurden von PwC Deutsche Revision Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt/M., als unabhängigem Wirtschaftsprüfer geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen, der unter „Finanzinformationen der Aareal Bank AG“ abgedruckt ist.*

In den nachfolgenden Tabellen werden die wesentlichen Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung und Bilanz für die Geschäftsjahre 2001, 2000 und 1999 gezeigt. Die Daten wurden den nach deutschem Handelsgesetzbuch (HGB) erstellten Jahresabschlüssen der Aareal Bank entnommen.

## Gewinn- und Verlustrechnung

	1. Januar – 31. Dezember		
	2001 (geprüft)	2000 (geprüft) (jew. in Mio. €)	1999 (geprüft)
Zinserträge und ähnliche Erträge aus			
– Kredit- und Geldmarktgeschäften	1.051,9	855,5	726,9
– festverzinslichen Wertpapieren	447,6	244,3	138,0
Zinsaufwendungen und ähnliche Aufwendungen	1.276,0	883,7	611,2
<b>Zinsergebnis</b>	<b>223,5</b>	<b>216,1</b>	<b>253,7</b>
Erträge aus nicht festverzinslichen Wertpapieren und Anteilsrechten	13,1	67,4	12,1
Provisionserträge	105,3	90,3	90,3
Provisionsaufwendungen	20,2	5,0	5,3
Saldo der sonstigen Erträge und Aufwendungen	61,6	– 40,7	– 100,6
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	185,2	164,6	144,9
Davon:			
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	64,1	52,3	46,9
Soziale Aufwendungen	14,0	14,7	12,0
Andere Verwaltungsaufwendungen	107,1	97,6	86,0
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	5,7	6,3	6,9
<b>Betriebsergebnis vor Risikovorsorge</b>	<b>192,4</b>	<b>157,2</b>	<b>98,4</b>
Risikovorsorge im Kreditgeschäft	64,0	146,7	– 0,8
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>128,4</b>	<b>10,5</b>	<b>99,2</b>
Ertragsteuern	– 22,6	0,3	59,4
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>151,0</b>	<b>10,2</b>	<b>39,8</b>
<b>Einstellung in die Gewinnrücklagen</b>	<b>–</b>	<b>1,0</b>	<b>15,6</b>
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>–</b>	<b>9,2</b>	<b>24,2</b>



## Bilanz

	Zum 31. Dezember		
	2001 (geprüft)	2000 (geprüft) (jew. in Mio. €)	1999 (geprüft)
<b>Aktiva</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Zentralnotenbanken	839,3	831,3	762,4
Schuldtitel öffentlicher Stellen und Wechsel, die zur Refinanzierung bei Zentralnotenbanken zugelassen sind	–	–	–
Forderungen an Kreditinstitute	2.842,8	4.711,4	4.362,1
Forderungen an Kunden	15.724,5	11.701,8	10.032,5
Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	10.105,3	6.207,1	3.820,4
Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	383,7	358,0	395,0
Beteiligungen	230,9	528,3	455,8
Immaterielle Vermögensgegenstände	15,3	17,9	20,9
Sachanlagen	19,3	19,2	21,3
Sonstige Aktiva	2.813,5	3.182,9	1.794,7
Zinsabgrenzung und Rechnungsabgrenzungsposten	21,3	15,8	18,6
<b>Summe der Aktiva</b>	<b>32.995,9</b>	<b>27.573,7</b>	<b>21.683,7</b>
<b>Passiva</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.096,7	8.185,7	7.073,3
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	10.089,4	8.606,1	7.548,0
Verbrieftete Verbindlichkeiten	8.067,3	6.423,6	4.008,7
Sonstige Passiva	2.697,6	2.860,4	1.732,2
Zinsabgrenzung und Rechnungsabgrenzungsposten	63,9	55,4	57,7
Rückstellungen	103,0	95,1	88,4
Hybrides Kapital	794,4	460,1	312,7
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	458,3	403,9	379,9
Kapitalrücklage	45,8	45,7	47,1
Gewinnrücklagen	428,5	428,5	411,5
Bilanzgewinn	–	9,2	24,2
Jahresüberschuss	151,0	–	–
<b>Summe der Passiva</b>	<b>32.995,9</b>	<b>27.573,7</b>	<b>21.683,7</b>

## **Ungeprüfte Pro-Forma-Konzern-Finanzinformationen nach US-GAAP zum 31. Dezember 2001 und 31. Dezember 2000 für die Aareal Gruppe**

*Die ungeprüften Pro-Forma-Konzern-Finanzinformationen für die Aareal Gruppe wurden aus den nach US-GAAP (United States Generally Accepted Accounting Principles) erstellten, geprüften Konzernabschlüssen der DePfa Deutsche Pfandbriefbank AG abgeleitet. Die US-GAAP unterscheiden sich in wesentlichen Gesichtspunkten von den deutschen Bilanzierungsgrundsätzen. (Siehe „Für die ungeprüften Pro-Forma-Konzern-Finanzinformationen der Aareal Gruppe wesentliche Unterschiede zwischen US-GAAP und HGB“)*

*Die Darstellung und Analyse der Finanzinformationen für die Aareal Gruppe enthält zukunftsbezogene Aussagen, die mit Risiken und Unwägbarkeiten verbunden sind. Die tatsächliche Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie die Entwicklung der Aareal Bank können aus einer Vielzahl von Gründen erheblich von der für die Pro-Forma-Perioden dargestellten Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie Entwicklung abweichen. Einige dieser Gründe werden unter „Risikofaktoren“ sowie an anderen Stellen in diesem Prospekt erläutert.*

*Die Erstellung der Pro-Forma-Konzern-Finanzinformationen erfordert Schätzungen und Annahmen, welche die Beträge der Vermögenswerte, der Schulden, des Eigenkapitals und der sonstigen finanziellen Verpflichtungen zu den jeweiligen Pro-Forma-Bilanzstichtagen sowie die Erträge und Aufwendungen der Pro-Forma-Berichtsperioden beeinflussen. Die wesentlichsten Annahmen sind nachfolgend aufgeführt. Darüber hinaus basiert die Erstellung der Pro-Forma-Konzern-Finanzinformationen auf Annahmen im Hinblick auf die Zuordnung der Geschäftstätigkeit, des Vermögens, der Verbindlichkeiten, der Erträge und Aufwendungen der Vergangenheit zu der Aareal Gruppe einerseits oder des Konzerns der DEPFA BANK plc andererseits. Der Vorstand ist davon überzeugt, dass die Zuordnung angemessen ist. Die Pro-Forma-Konzern-Finanzinformationen nehmen nicht für sich in Anspruch, die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Aareal Gruppe so darzustellen, wie sie sich entwickelt hätte, wenn die beiden Konzerne vor Beginn der ersten dargestellten Periode tatsächlich getrennt gewesen wären. Ebenso wenig sollen sie eine Vorstellung von der zukünftigen Entwicklung der Aareal Gruppe vermitteln. Die Darstellung der Pro-Forma-Konzern-Finanzinformationen entspricht nicht den Anforderungen des Art. 11 der Regulation S-X des US Securities Act 1933, was auch nicht beabsichtigt ist. Die hier vorgenommene Pro-Forma-Darstellung entspricht der deutschen Praxis, für die es keine Standards gibt.*

*Bereits in dem Börsenzulassungsprospekt der DEPFA BANK plc (damals firmierend als DePfa Holding plc) vom 15. Januar 2002 waren Pro-Forma-Konzern-Finanzinformationen für die dort als „Immobilienbank“ bezeichnete Aareal Bank AG und ihre Tochtergesellschaften enthalten (für die neun Monate zum 30. September 2001 und 30. September 2000). Aufgrund einer gegenüber dem Börsenzulassungsprospekt der DEPFA BANK plc vom Januar 2002 erhöhten Konkretisierung der geplanten Umstrukturierungsschritte wurden die Prämissen in der folgenden Pro-Forma-Darstellung zum 31. Dezember 2001 bzw. 31. Dezember 2000 in den unten aufgeführten Punkten aktualisiert.*

### **Grundsätzliche Annahmen**

Die Erstellung der ungeprüften Pro-Forma-Konzern-Finanzinformationen der Aareal Gruppe erfolgt auf Grundlage der US-GAAP. Ausgangspunkt sind die geprüften Konzernabschlüsse zum 31. Dezember 2001 und 31. Dezember 2000 der DePfa Deutsche Pfandbriefbank AG (DePfa Gruppe) nach US-GAAP.

Im Rahmen der ungeprüften Pro-Forma-Konzern-Finanzinformationen erfolgt die Darstellung der Aareal Gruppe so, als sei die Abspaltung vom Konzern der DEPFA BANK plc und die auf der außerordentlichen Hauptversammlung am 15. Januar 2001 beschlossenen mit der Trennung verbundenen gesellschaftsrechtlichen Übertragungen von Tochterunternehmen bereits vor der ersten dargestellten Pro-Forma-Periode vollständig vollzogen worden.

Der Konsolidierungskreis der Aareal Gruppe zum 31. Dezember 2001 bzw. 31. Dezember 2000 umfasst somit diejenigen Gesellschaften, die voraussichtlich dem künftigen Konsolidierungskreis der Aareal Gruppe angehören werden. Nicht im Zusammenhang mit der Trennung der DePfa Gruppe stehende Veränderungen des Konsolidierungskreises werden in den ungeprüften Pro-Forma-Konzern-Finanzinformationen zeitlich wie in den Ist-Abschlüssen abgebildet.

Konzerninterne Forderungen und Verbindlichkeiten bzw. Erträge und Aufwendungen innerhalb der Pro-Forma-Aareal Gruppe werden konsolidiert. Keine Konsolidierung erfolgt in den ungeprüften Pro-Forma-Konzern-Finanzinformationen für solche Posten, die zwischen Unternehmen der Pro-Forma-Aareal Gruppe und den übrigen Unternehmen der DePfa Gruppe bestehen.

Die getroffenen Annahmen entsprechen grundsätzlich dem Kenntnisstand zum Stichtag der ungeprüften Pro-Forma-Konzern-Finanzinformationen und reflektieren die zu diesem Zeitpunkt bestehenden Erwartungen hinsichtlich der Vorgänge und Entscheidungen. Zukünftige Entscheidungen können dazu führen, dass sich die in den ungeprüften Pro-Forma-Konzern-Finanzinformationen dargestellten Zahlen in anderer Weise präsentiert hätten, wenn diese Entscheidungen bereits in den vorliegenden ungeprüften Pro-Forma-Konzern-Finanzinformationen in dieser Form berücksichtigt worden wären. Es werden keine Annahmen getroffen, die veränderte wirtschaftliche Rahmenbedingungen oder ein verändertes Kundenverhalten berücksichtigt.

Die den ungeprüften Pro-Forma-Konzern-Finanzinformationen zugrunde liegenden wesentlichen Annahmen sowie die daraus abgeleiteten Pro-Forma-Anpassungen werden nachfolgend im Einzelnen dargestellt.

### **Refinanzierung von Pro-Forma Erwerben/Anlage von Pro-Forma Mitteln**

Bei der Erstellung der ungeprüften Pro-Forma-Konzern-Finanzinformationen der Pro-Forma-Aareal Gruppe wird unterstellt, dass Zugänge von Vermögensgegenständen aus Pro-Forma-Anpassungen in der Aareal Gruppe durch die Aufnahme von Verbindlichkeiten (Pro-Forma-Verbindlichkeiten) refinanziert werden und Zahlungsmittelzuflüsse aus dem Transfer von Vermögenswerten in Pro-Forma-Vermögenswerten angelegt werden. Die aus der unterstellten Refinanzierung und Anlage resultierenden Aktiva und Passiva werden in der ungeprüften Pro-Forma-Rechnung saldiert als Pro-Forma-Aktiva beziehungsweise Pro-Forma-Passiva abgebildet. Es erfolgt keine Verzinsung dieser Posten.

### **Übertragung von Beteiligungen**

Die Übertragung von Beteiligungen im Rahmen der Trennung der DePfa Gruppe wird auf Grundlage der ermittelten Verkehrswerte oder, sofern noch keine Verkehrswertberechnungen vorliegen, aus Vereinfachungsgründen auf Basis der Buchwerte (für Terrain Herzogpark und Partner AG, Berliner Allee und Hatrium GmbH & Co. KG) abgebildet. Für die ungeprüften Pro-Forma-Konzern-Finanzinformationen der Aareal Gruppe werden, nach den Grundsätzen der „Transaction under Common Control“, die bisherigen Konzernbuchwerte des Konzerns der DEPFA BANK plc fortgeführt. Der Differenzbetrag zwischen den gezahlten bzw. erhaltenen Kaufpreisen und dem bilanzierten Buchwert wird als Eigenkapitalminderung/Eigenkapitalerhöhung abgebildet.

Im Wesentlichen handelt es sich bei den Übertragungen um den Verkauf der 60 %-Beteiligung an der DePfa Investment Bank Ltd, der Beteiligung an der DePfa Capital Japan K.K. und der DePfa USA Inc. von der Aareal Gruppe an den Konzern der DEPFA BANK plc sowie im umgekehrten Fall den Verkauf der Beteiligung an der Aareal Property Services B.V. und der GEV GmbH (mit ihren Tochtergesellschaften) an die Aareal Gruppe. Darüber hinaus werden weitere Gesellschaften mit geringfügiger Geschäftstätigkeit sowie Beteiligungen von weniger als 50 % des gezeichneten Kapitals übertragen.

### **Einbringung der atypisch stillen Beteiligung**

Die Beteiligung der DePfa Deutsche Pfandbriefbank AG als atypisch stiller Gesellschafter der Aareal Bank AG wurde nach deutschem Handelsrecht im Wege einer Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage Anfang 2002 zum Buchwert in die Aareal Bank AG eingebracht. Gleichzeitig wurde die zum 31. Dezember 2001 bestehende Verpflichtung aus der stillen Einlage eliminiert. In den vorliegenden ungeprüften Pro-Forma-Konzern-Finanzinformationen wird unterstellt, dass diese Transaktion bereits vor Beginn der ersten dargestellten Pro-Forma-Periode erfolgt ist. Die tatsächlich vorhandene Verzinsung der stillen Einlage wird in den ungeprüften Pro-Forma-Konzern-Finanzinformationen entsprechend nicht als Zinsaufwand, sondern als Dividendenausschüttung berücksichtigt.

### **Dividendenausschüttung der Aareal Bank AG**

Es werden grundsätzlich die tatsächlichen Ausschüttungen der jeweiligen Geschäftsjahre berücksichtigt. Für eine in 2002 durchgeführte Dividendenausschüttung der Aareal Bank AG an die DePfa Deutsche Pfandbriefbank AG in Höhe von € 122 Mio. zur Eigenkapitalallokation im Rahmen der Trennung der DePfa Gruppe wird unterstellt, dass diese bereits vor Beginn der ersten dargestellten Pro-Forma-Periode erfolgt ist. Darüber hinaus werden Veränderungen des Nettovermögens aufgrund von Gewinn- und Verlust-Wirkungen aus Pro-Forma-Anpassungen durch entsprechende Mehr- oder Minderausschüttungen ausgeglichen.

## Übertragung der Objekte des Asset Pools

Im Jahr 2000 wurden durch die DePfa Gruppe Grundstücke und Gebäude, deren Weiterveräußerung beabsichtigt ist, in einem so genannten Asset Pool zusammengefasst. Auf der Basis einer detaillierten geplanten Vorgehensweise betreibt die Aareal Bank die kurzfristige Veräußerung dieser Objekte. Im Zeitraum 1. Januar 2002 bis zum 14. Juni 2002 wurde mehr als ein Drittel der zum 31. Dezember 2001 im Bestand befindlichen Objekte veräußert. In den ungeprüften Pro-Forma-Konzern-Finanzinformationen ist der bis 31. Dezember 2001 noch im Bestand der Aareal Bank befindliche Asset Pool in der Position „Sonstige Aktiva“ ausgewiesen. Pro-Forma-Anpassungen wurden insoweit berücksichtigt, als die Objekte einschließlich der mit diesen verbundenen Erfolge unabhängig von ihrer rechtlichen Zugehörigkeit zum jeweiligen Stichtag vollständig dem Aareal Bank-Pro-Forma-Konzern zugeordnet wurden. Eine endgültige Aussage, ob der vollständige Verkauf tatsächlich im geplanten Zeitrahmen und mit den erwarteten Erlösen stattfinden wird, kann derzeit nicht getroffen werden.

## Übertragung des Immobilienkreditportfolios

Die DePfa Deutsche Pfandbriefbank AG hielt zum 31. Dezember 2001 ein Immobilienkreditportfolio mit einem Gesamtbetrag von rund € 12 Mrd. Es ist beabsichtigt, Teile dieses Portfolios beziehungsweise Risiken daraus im Rahmen der Trennung der Staatsfinanzierungs- und Immobilienaktivitäten, soweit dies rechtlich möglich und wirtschaftlich sinnvoll ist, auf die Aareal Gruppe bzw. Dritte zu übertragen. Die unterschiedlichen Übertragungsarten machen eine Einzelfallbeurteilung der übertragenen Kredite erforderlich. In der vorliegenden ungeprüften Pro-Forma-Konzern-Finanzinformationen wurden hinsichtlich des Immobilienkreditportfolios keine Anpassungen vorgenommen, sondern nur diejenigen Kredite berücksichtigt, die bis 31. Dezember 2001 (€ 0,79 Mrd.) bzw. 31. Dezember 2000 (€ 0,05 Mrd.) bereits auf die Aareal Bank AG übertragen wurden. Der Umfang weiterer Übertragungen ab dem Jahr 2002 kann derzeit noch nicht abschließend beziffert werden. Sofern im Einzelfall Finanzderivate im Zusammenhang mit Immobilienkrediten stehen, wurden bzw. werden diese ebenfalls übertragen.

## Steuerliche Auswirkungen

Die steuerlichen Auswirkungen aus Ergebnisänderungen in der Pro-Forma-Konzern-Finanzinformationen gegenüber dem Ist-Abschluss werden im Rahmen der ungeprüften Pro-Forma-Konzern-Finanzinformationen berücksichtigt.

Die steuerlichen Auswirkungen aus der Herstellung der Ausschüttungsbelastung im Zusammenhang mit der in 2002 erfolgten Sonderausschüttung in Höhe von € 122 Mio. sind im Kapital der ungeprüften Pro-Forma-Konzern-Informationen 2001 und 2000 berücksichtigt.

## Pro-Forma-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnungen der Aareal Gruppe:

	2001	2000
	(ungeprüft)	
	(in Mio. €)	
Erweiterter Zinsüberschuss	258	258
Provisionsüberschuss	195	183
Handelsergebnis	79	-35
<b>Gesamte Erträge</b>	<b>532</b>	<b>406</b>
Verwaltungsaufwendungen	-311	-283
Sonstige Erträge und Aufwendungen	23	-34
<b>Betriebsergebnis vor Risikovorsorge</b>	<b>244</b>	<b>89</b>
Risikovorsorge im Kreditgeschäft	-96	-79
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>148</b>	<b>10</b>
Ertragsteuern	-27	-4
Konzernfremden Gesellschaftern zustehende Gewinne	-3	-1
<b>Konzern-Jahresüberschuss</b>	<b>118</b>	<b>5</b>

**Pro-Forma-Konzern-Bilanzen der Aareal Gruppe  
zum 31. Dezember 2001 und 2000**

	2001	2000
	(ungeprüft)	
<b>Aktiva</b>	(in Mio. €)	
Kassenbestand und Guthaben bei Zentralnotenbanken	841	832
Forderungen an Kreditinstitute	2.686	4.585
Forderungen an Kunden	15.885	11.352
Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	10.413	6.258
Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	295	342
Beteiligungen	108	333
Immaterielle Vermögensgegenstände	50	43
Sachanlagen	65	8
Sonstige Aktiva	1.928	1.496
Zinsabgrenzung und Rechnungsabgrenzungsposten	300	365
<b>Summe der Aktiva</b>	<b>32.571</b>	<b>25.614</b>

	2001	2000
	(ungeprüft)	
<b>Passiva</b>	(in Mio. €)	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.695	8.192
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	10.041	8.570
Verbriefte Verbindlichkeiten	8.311	6.356
Sonstige Passiva	1.103	448
Zinsabgrenzung und Rechnungsabgrenzungsposten	193	385
Rückstellungen	209	143
Hybrides Kapital	626	521
Anteile anderer Gesellschafter	257	8
Eigenkapital	1.136	991
<b>Summe der Passiva</b>	<b>32.571</b>	<b>25.614</b>
<b>Eventualverbindlichkeiten und Unwiderrufliche Kreditzusagen</b>		
Eventualverbindlichkeiten aus Bürgschaften und aus Gewährleistungsverträgen	1.140	701
Unwiderrufliche Kreditzusagen	4.822	1.963

**Für die ungeprüften Pro-Forma-Konzern-Finanzinformationen der Aareal Gruppe  
wesentliche Unterschiede zwischen US-GAAP und HGB**

Nachfolgend werden die Abweichungen zwischen deutschem Handelsrecht (HGB) und den US-GAAP – sofern diese für die Aareal Bank relevant sind – dargestellt.

**Wertpapiere**

Nach SFAS 115 (Accounting for Certain Investments in Debt and Equity Securities) sind Wertpapiere abhängig vom Zweck des Ankaufs in drei Kategorien einzuteilen: Held-to-Maturity, Available-for-Sale und Trading.

Held-to-Maturity Wertpapiere werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. Im Rahmen der Bewertung von Available-for-Sale Wertpapieren werden Marktwertveränderungen ergebnisneutral im Other Comprehensive Income, bei Trading Wertpapieren ergebniswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Dauerhafte Wertminderungen führen grundsätzlich zu ergebniswirksamen Buchwertabschreibungen. Spätere Wertaufholungen sind für Held-to-Maturity Wertpapiere nicht zulässig. Wertaufholungen für Available-for-Sale Wertpapiere sind über das Other Comprehensive Income, für Trading Wertpapiere über die Gewinn- und Verlustrechnung vorzunehmen.

Die handelsrechtliche Untergliederung der Wertpapiere erfolgt in die Kategorien Anlagebestand, Liquiditätsreserve und Handelsbestand. Die Bewertung der Wertpapiere erfolgt zu Anschaffungskosten. Wertpapiere des Anlagebestandes sind im Falle dauerhafter Wertminderung abzuschreiben. Liegen nur vorübergehende Wertminderungen vor, so kann auf die Abschreibung verzichtet werden. Wertpapiere der Liquiditätsreserve und Wertpapiere des Handelsbestandes sind gemäß den Regelungen zur Bewertung des Umlaufvermögens mit dem niedrigeren beizulegenden Wert anzusetzen. Sind die Gründe für die Abschreibung entfallen, so besteht ein Wertaufholungsgebot.

### ***Zurückgekaufte eigene Schuldverschreibungen***

Eigene Wertpapiere führen nach US-GAAP zu einer bilanziellen Verminderung der ausstehenden Verbindlichkeiten. Dies geschieht unabhängig davon, ob diese Papiere zur Wiederveräußerung vorgesehen sind oder nicht. Der Unterschiedsbetrag zwischen Anschaffungswert und Buchwert wird erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen. Der Wiederverkauf wird bilanziell als Neuemission behandelt.

Nach deutschem Handelsrecht werden eigene Schuldverschreibungen aktiviert und nach dem strengen Niederstwertprinzip bewertet. Der Rückkauf an sich führt hiernach zu keiner Erfolgswirksamkeit in der Gewinn- und Verlustrechnung. Erst bei Wiederveräußerung ergibt sich ggf. eine Erfolgswirkung.

### ***Eigene Aktien***

Nach US-GAAP sind Eigene Aktien erfolgsneutral mit dem Eigenkapital zu verrechnen. Abweichungen zwischen Anschaffungs- und Veräußerungswert im Rahmen der Wiederveräußerung werden ebenfalls erfolgsneutral im Eigenkapital berücksichtigt.

Die Vorschriften des HGB sehen eine Aktivierung bei Rückerwerb und erfolgswirksame Berücksichtigung des Differenzbetrages zwischen Anschaffungs- und Veräußerungspreis vor.

### ***Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsbeziehungen***

Nach den Vorschriften von SFAS 133 sind alle Derivate bilanziell zu erfassen und erfolgswirksam zum Fair Value zu bewerten. Werden Derivate als Sicherungsgeschäfte eingesetzt, müssen umfangreiche Effektivitäts- und Dokumentationsanforderungen erfüllt werden, um die Regelung des Hedge Accounting in Anspruch nehmen zu können. Die Effektivität des Sicherungszusammenhangs ist mindestens alle 3 Monate nachzuweisen. Die Erfassung der Erfolgsbeiträge aus Grund- und Sicherungsgeschäft erfolgt in Abhängigkeit von der Sicherungswirkung des eingesetzten Derivats. Wird der Fair Value eines Grundgeschäftes im Rahmen eines Fair Value Hedges abgesichert, werden die Fair Value Änderungen des Derivates zusammen mit den auf das abgesicherte Risiko bezogenen Fair Value Änderungen des Grundgeschäftes erfolgswirksam erfasst. Die Absicherung zukünftiger Zahlungsströme aus einem Grundgeschäft führt zu der Bildung von Cash Flow Hedges. Die Fair Value Änderungen aus dem Derivat (effektiver Anteil) werden erfolgsneutral im Other Comprehensive Income zwischengespeichert; ineffektive Teile der Fair Value Änderungen sind sofort erfolgswirksam zu erfassen.

Nach deutschem Handelsrecht sind derivative Finanzinstrumente als schwebende Geschäfte nicht in der Bilanz zu erfassen. Eine Abbildung freistehender, nicht zu Sicherungszwecken eingesetzter Derivate erfolgt nur im Rahmen der handelsrechtlich gebotenen Bildung von Rückstellungen für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften. Die bilanzielle Abbildung der Absicherung von Grundgeschäften, durch den Einsatz von Derivaten im Rahmen der Bildung von Bewertungseinheiten, unterliegt weniger strengen Voraussetzungen als nach US-GAAP. Eine bilanzielle Erfassung erfolgt, wenn aus dem derivativen Sicherungsgeschäft unrealisierte Verluste zu erwarten sind, die nicht durch unrealisierte Gewinne aus dem Grundgeschäft kompensiert werden. Bewertungen des Grundgeschäftes sind insoweit vorzunehmen, als keine kompensatorischen Effekte aus dem Derivat vorliegen.

### ***Risikovorsorge***

Für Forderungen, die in den Regelungsbereich von SFAS 114 (Accounting by Creditors for Impairment of a Loan) fallen, sind Einzelwertberichtigungen auf Basis des Barwertes der mit dem Effektivzins diskontierten Zahlungsströme oder auf Basis des Fair Values der gestellten Sicherheiten zu ermitteln. Soweit vorhanden kann alternativ ein Marktwert angesetzt werden.



Pauschalwertberichtigungen werden unter Anwendung einer Migrationsanalyse zur Berücksichtigung latenter aber bisher noch nicht einzeln identifizierter Risiken aus dem bilanziellen Kreditgeschäft gebildet. Die Ermittlung von Pauschalwertberichtigungen erfolgt auf Basis der Einteilung des Portfolios in unterschiedliche Bonitätsklassen. Unter Berücksichtigung der Migration zwischen den Klassen während des Geschäftsjahres wird ermittelt, wieviel Prozent der Kredite im folgenden Jahr voraussichtlich notleidend werden. Die Einbeziehung historischer Ausfallquoten und weiterer ökonomischer Analysen, führt zur Festsetzung der Pauschalwertberichtigung.

Die Dotierung der Einzelwertberichtigungen erfolgt nach HGB auf Basis der erwarteten künftigen Zahlungen unter Berücksichtigung gestellter Sicherheiten. Das latente Kreditrisiko wird aus den Erfahrungen aus den in den vergangenen fünf Geschäftsjahren tatsächlich eingetretenen Kreditausfällen unter Berücksichtigung steuerlicher Vorgaben ermittelt.

Eine nach § 340 f und § 340 g HGB zulässige Vorsorge für allgemeine Bankrisiken ist nach US-GAAP nicht möglich.

### **Sachanlagen**

Sachanlagen werden nach US-GAAP mit den historischen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, bilanziert. Außerplanmäßige Abschreibungen sind bei voraussichtlich dauerhafter Wertminderung vorzunehmen. Eine spätere Wertaufholung führt nach den Vorschriften der US-GAAP nicht zu einer Zuschreibung.

Mit Ausnahme einer Zuschreibungspflicht nach vorheriger außerplanmäßiger Abschreibung und der Zulässigkeit steuerlich motivierter Abschreibungen entsprechen die Vorschriften des HGB denen nach US-GAAP.

### **Steuern/Latente Steuern**

Nach US-GAAP sind Latente Steuern auf alle Differenzen zwischen den steuerlichen Wertansätzen und den Wertansätzen im Konzernabschluss zu bilden, unabhängig davon, wann sich die Differenzen ausgleichen (temporary concept). Darüber hinaus ist ein Ansatz von aktiven Latenten Steuern auf Verlustvorträge zwingend erforderlich. Die Berücksichtigung von Steuerwirkungen aus der Herstellung der Ausschüttungsbelastung im Rahmen von Dividendenausschüttungen erfolgt, wenn der Anspruch gegen das Finanzamt geltend gemacht wird.

Nach HGB werden Ergebnisdifferenzen, die sich voraussichtlich in absehbarer Zukunft umkehren (timing concept), mit Latenten Steuern unterlegt; auf Verlustvorträge dürfen keine Latenten Steuern gebildet werden. Es besteht ein Aktivierungswahlrecht für Latente Steuern, die nicht aus Konzernsachverhalten resultieren. Der Steuereffekt aus der Herstellung der Ausschüttungsbelastung wird bereits mit Vorschlag des Vorstandes zur Ergebnisverwendung berücksichtigt.

### **Pensionsrückstellungen**

Der Ermittlung der Pensionsrückstellungen nach US-GAAP liegen zukunftsorientierte Annahmen wie Gehalts- und Rentenentwicklungen sowie Karriereerwartungen zugrunde. Die Rechnungszinssätze sind am Kapitalmarkt orientiert. Der Periodenaufwand ermittelt sich aus den zum Periodenanfang prognostizierten Werten. Prognoseänderungen beeinflussen erst in der folgenden Periode die Rückstellungsdotierung.

Nach HGB sind keine zukunftsbezogenen Annahmen zu berücksichtigen. Der Rechnungszins orientiert sich am steuerlichen Diskontierungszins. Die Rückstellungshöhe und der daraus resultierende Periodenaufwand wird auf Basis des am Jahresende mathematisch ermittelten Barwertes festgesetzt.

### **Selbsterstellte Software**

Nach US-GAAP sind bestimmte Aufwendungen für die Entwicklung von Software, die zur eigenen Nutzung bestimmt ist, zu aktivieren, während nach HGB ein grundsätzliches Aktivierungsverbot besteht.

### **Goodwill**

Nach SFAS 142 ist nach dem 30. Juni 2001 erworbener Goodwill nicht mehr planmäßig abzuschreiben, sondern mindestens einmal jährlich auf seine Werthaltigkeit hin zu untersuchen.



Wertminderungen sind durch außerplanmäßige Abschreibungen nach einem mindestens jährlich durchzuführenden Werthaltigkeitstest zu berücksichtigen.

Handelsrechtlich werden erworbene Geschäftswerte aktiviert und über die voraussichtliche Nutzungsdauer abgeschrieben.

### ***Treuhandgeschäfte***

Treuhandforderungen und Treuhandverbindlichkeiten sind nach US-GAAP nicht bilanzierungsfähig.

Unter HGB besteht eine Bilanzierungspflicht.

### ***Rettungserwerbe***

Für Rettungserwerbe gilt grundsätzlich unabhängig von der Haltedauer die widerlegbare Vermutung der Veräußerungsabsicht. Die Bewertung erfolgt nach dem strengen Niederstwertprinzip unter Berücksichtigung erwarteter noch anfallender Kosten aus der Veräußerung.

Nach deutschen Vorschriften werden Rettungserwerbe in den ersten fünf Geschäftsjahren als zur Veräußerung bestimmt angesehen und nach dem strengen Niederstwertprinzip bewertet. Danach sind Rettungserwerbe als Sachanlagen auszuweisen und nach den dafür geltenden Regelungen zu bewerten.

### ***Kosten und Provisionen aus der Kreditanbahnung***

Direkte Kosten und erhaltene Provisionen aus der Kreditanbahnung sind nach SFAS 91 abzugrenzen und über die Laufzeit des Kredits als Zinsertrag zu vereinnahmen.

Unter HGB werden Kosten der Kreditvergabe unmittelbar als Personalaufwand erfasst. Erhaltene Provisionen sind bei Vereinnahmung unter Provisionserträgen auszuweisen.

### ***Künftige Rechnungslegung nach IAS in der Aareal Gruppe***

Die Aareal Bank plant, die Konzernrechnungslegung im Jahr 2002 auf IAS (International Accounting Standards) umzustellen.

Dies erfordert neben der Erstellung der Bilanz und Erfolgsrechnung für 2002 im gleichen Umfang die Überleitung des Zahlenwerkes für das Geschäftsjahr 2001 einschließlich der Erstellung einer Eröffnungsbilanz auf den Stichtag 1. Januar 2001.

Die Regelungen der IAS unterscheiden sich teilweise zwingend von denen der US-GAAP. In Teilbereichen enthalten die US-GAAP detaillierte Regelungen, während nach den IAS Ermessensspielräume bestehen. Darüber hinaus existieren in den Regelungen der IAS Wahlrechte, die nach den US-GAAP in einer bestimmten Ausprägung fixiert sind. Für die Aareal Bank können sich nach derzeitigem Kenntnisstand Abweichungen beispielsweise hinsichtlich der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der Bewertung von Finanzinstrumenten nach IAS 39 beziehungsweise den US-GAAP und der Ermittlung des Transition Adjustment, der Bildung von Rückstellungen sowie Wertberichtigungen, der Behandlung immaterieller Vermögensgegenstände (insbesondere der Vornahme von Abschreibungen auf Goodwills), der Ermittlung Latenter Steuern sowie des Ausweises einzelner Bilanz- und GuV-Positionen ergeben. Nach IAS bestehen darüber hinaus keine expliziten Vorschriften zur bilanziellen Darstellung einer Abspaltung eines Unternehmens oder einer Unternehmensgruppe. In Abhängigkeit der diesbezüglich theoretisch abzuleitenden Konzeption können sich unterschiedliche Auswirkungen auf das künftige Zahlenwerk nach IAS im Vergleich zu den dargestellten ungeprüften Pro-Forma-Konzern-Finanzinformationen des Jahres 2001 ergeben.

Im Rahmen der Umstellung muss so bilanziert werden, als hätte die Aareal Gruppe schon immer ihre Konzernrechnungslegung nach IAS vorgenommen. Hieraus werden sich aus veränderten Wertansätzen im Rahmen der erstmaligen Anwendung der IAS voraussichtlich Auswirkungen auf die Höhe einzelner Positionen der Erfolgsrechnung sowie des Eigenkapitals der Aareal Gruppe im Vergleich zur Erfolgsrechnung und zum Eigenkapital in den dargestellten ungeprüften Pro-Forma-Konzern-Finanzinformationen ergeben.

# Geschäftstätigkeit der Aareal Bank AG

## Überblick

Auf der außerordentlichen Hauptversammlung am 15. Oktober 2001 stimmten die Aktionäre der DePfa Deutsche Pfandbriefbank AG mit einer Mehrheit von 99,95 % des vertretenen Grundkapitals der vorgeschlagenen Trennung der DePfa Gruppe in zwei unabhängige börsennotierte Banken für die Führung der Staatsfinanzierungs- und Immobilienaktivitäten zu. Beide Sparten haben sich zunehmend zu eigenständigen Geschäftsbereichen innerhalb der DePfa Gruppe entwickelt.

Seit der Teilung konzentrieren sich alle Aktivitäten des Immobiliengeschäftes auf die Aareal Bank und ihre Tochtergesellschaften. Die Aareal Bank ist eine operativ tätige Geschäftsbank, die sich direkt und über Tochtergesellschaften im Immobilienfinanzierungsgeschäft sowie in anderen Bereichen der Immobilienwirtschaft engagiert. Die Aareal Bank und ihre Tochtergesellschaften bieten verschiedenen Kundengruppen – darunter große nationale und internationale Investoren in gewerbliche Immobilien, Wohnungsbauträger, Kunden in der Wohnungswirtschaft und Privatkunden – Finanz- und Beratungsleistungen, Vermögensverwaltung sowie IT-Dienstleistungen an. Im letzten Jahrzehnt hat die Aareal Bank ihren Schwerpunkt zunehmend auf das nicht-deutsche Geschäft verlagert und betreut über ihr internationales Netzwerk Kunden in 17 Ländern.

Mit Vollendung der Trennung wurde die Aareal Bank zu einer unabhängigen Bank, die ihre strategische Entwicklung weiterverfolgen kann, ohne dabei durch die Rücksichtnahme auf den Kapitalmarktbereich der Staatsfinanzierung und die aufsichtsrechtlichen Beschränkungen, denen auch Tochterunternehmen von Hypothekenbanken unterliegen, behindert zu werden.

Die Aareal Bank versteht und positioniert sich als Immobilienbank neuen Typs. Sie ist ein international agierender Immobilienspezialist und keine klassische Kreditbank. Sie unterscheidet sich von einer reinen Investmentbank durch die hohe Bedeutung, die sie der dauerhaften Beziehung zu Kunden beimisst. Die Geschäftsfelder Immobilienkredite/Structured Finance und Consulting/Dienstleistungen stehen gleichberechtigt neben dem Geschäftsfeld Immobilien Asset Management. Verbriefung und Syndizierung bilden einen wesentlichen Bestandteil der Strategie der Aareal Bank. Ihr Ansatz lautet „Buy and Sell“, um ihre Akquisitionskraft optimal nutzen zu können.

Zu den Zielgruppen zählen international operierende Investoren und Entwickler, aber auch regionale Kunden der ersten Liga. Typische Kunden sind börsennotierte oder private Immobiliengesellschaften sowie Fonds. Darüber hinaus zählt die deutsche Wohnungswirtschaft zu den wichtigsten Kunden.

Die Refinanzierung der Aareal Gruppe wird durch den Einsatz international gebräuchlicher Instrumente breit aufgestellt. Hierzu gehören u.a. Debt Issuance und Commercial Paper Programme sowie ungedeckte Emissionen. Außerdem bereitet die Aareal Bank die Gründung einer Hypothekenbank vor. Diese wird voraussichtlich im Laufe des Jahres 2002 die Refinanzierungspalette der Aareal Bank nennenswert erweitern. Die Emission von Pfandbriefen über die neue Tochtergesellschaft bietet zusätzlichen Refinanzierungsspielraum.

## Strategie

Die Immobilienbank soll zu einem führenden internationalen Spezialisten rund um die Immobilie für institutionelle Investoren ausgebaut werden. Neben dem Kernmarkt der Aareal Gruppe, Europa, soll das Geschäft in Nordamerika erweitert werden. Die Aareal Gruppe strebt mit ihrem internationalen Netzwerk, ihrer intensiven Kundenbetreuung, der umfassenden Produktpalette sowie einem effizienten Risikomanagement ein ertragsstarkes Wachstum an. Aufgrund ihres internationalen Diversifizierungsgrades ist die Aareal Gruppe in der Lage, die zyklischen Schwankungen einzelner regionaler Märkte weitgehend auszugleichen.

Wesentliche Elemente der strategischen Ausrichtung sind:

- *Weiterer Ausbau des internationalen Immobilienkredit-/Structured Finance-Geschäftes* – Die Aareal Bank ist ein internationaler Immobilienspezialist mit den regionalen Schwerpunkten Europa und Nordamerika. Sie strebt an, die gesetzten unternehmerischen Ertragsziele mittelfristig in jedem regionalen Teilmarkt zu erfüllen und das Wachstumspotenzial hin zu einer betriebswirtschaftlich optimalen Größe auszuschöpfen. Ferner soll das Immobilienportfolio weiter nach Regionen und Produkten diversifiziert werden; dabei soll der Portfolioanteil der einzelnen Regionen deren ökonomischem Potenzial entsprechen. Verbriefung und Syndizierung sind elementare Bestandteile dieser Strategie.

- *Konsequente Fortführung der Neuausrichtung des deutschen Immobilienkreditgeschäftes* – In Deutschland plant die Aareal Bank, die bereits eingeschlagene Konzentration auf wenige klar fokussierte Sparten mit hohem Ertragspotenzial fortzusetzen. Die Strategien, die sich im internationalen Geschäft der Aareal Bank als erfolgreich erwiesen haben, sollen auf Deutschland übertragen werden. Aus dem Privatkundengeschäft in seiner traditionellen Form wird sich die Aareal Gruppe zurückziehen.
- *Intensivierung der „Buy and Sell“-Strategie und Abkehr vom „Buy and Hold“-Ansatz* – Verbriefung und Syndizierung werden nicht nur die Optimierung des Portfolios nach Rendite- und Risikogesichtspunkten ermöglichen, sondern auch dazu beitragen, dass ausreichend Eigenkapital zur Nutzung neuer Geschäftsmöglichkeiten zur Verfügung steht.
- *Weitere Expansion des Geschäftsfeldes Consulting/Dienstleistungen in Europa sowie Aufbau neuer und Ausbau bestehender Kundengruppen* – Die Aareal Gruppe strebt an, im Geschäftsfeld IT-Services über ihre Tochtergesellschaft Aareon AG die Geschäftstätigkeit in verschiedenen Ländern Europas (z.B. Großbritannien, Frankreich, Italien und Schweiz) auszuweiten und das Leistungsspektrum verstärkt zu vermarkten. Ziel ist ebenfalls, die Dienstleistungen und die Zahlungsverkehrssysteme neuen Kundengruppen im Massenzahlungsverkehr anzubieten. Weitere Kunden sollen insbesondere im Bereich der Gewerbeimmobilien gewonnen werden. Besonders hervorzuheben ist die Vertriebs- und Entwicklungspartnerschaft mit der SAP AG. Obwohl eine Internationalisierungsstrategie noch nicht abschließend festgelegt ist, soll die Anpassung von Software an Länderspezifika durch bereits bestehende lokale Lösungen der SAP erleichtert werden. Siehe hierzu „Consulting/Dienstleistungen – IT-Services und Consulting“. Weiterhin ist geplant, die Finanzberatung der Aareal Bank mit dem Dienstleistungsangebot der Aareon AG stärker zu verzahnen. Wachstums- und Ertragspotenzial sieht die Aareal Bank im Ausbau des Internetportals Mareon.
- *Ausbau des Immobilien Asset Management und weiterer Dienstleistungsbereiche* – Institutionellen Anlegern und anderen Akteuren der Immobilienwirtschaft soll ein umfassendes Servicepaket angeboten werden. Hierbei wird sich die Aareal Gruppe von Rendite- und Wachstumschancen leiten lassen.

Einige mit der Strategie verbundene organisatorische Veränderungsprozesse sind bereits eingeleitet worden; ihre Umsetzung wird durch Schaffung einer eigenständigen Immobilienbank deutlich erleichtert.

## Markt und Wettbewerb

Die Märkte der Immobilienfinanzierungen für institutionelle Investoren entwickelten sich zunehmend von den früheren national geprägten Strukturen zu einem internationalen Geschäft. Die Neuinvestitionen im Bereich gewerblich genutzter Immobilien beliefen sich in 2000 in Westeuropa auf € 275 Mrd. (Euroconstruct, Dezember 2000) und in Nordamerika auf ca. € 232 Mrd. (US Department of Commerce, News Release, 29. März 2001). Nach Überzeugung der Aareal Bank ist die Größe des Gesamtmarktes gegenwärtig kein limitierender Faktor im Wettbewerb. Im europäischen Markt der Immobilienfinanzierungen für institutionelle Investoren nimmt die Aareal Bank nach ihrer Auffassung aufgrund ihrer internationalen Ausrichtung, ihrer Präsenz in wesentlichen westeuropäischen Immobilienmärkten und ihres breiten internationalen Produkt-Know-hows eine nicht unbedeutende Stellung ein.

Ein Großteil der europäischen Immobilienmärkte befindet sich zurzeit sowohl bei den Mieten als auch bei den Flächenumsätzen in einer Phase der Stagnation. Diese Tendenz ist auch im deutschen Immobilienmarkt festzustellen. So sind auf den wichtigsten Büromärkten in Deutschland die Mieten in der aktuellen Marktphase stagnierend bzw. leicht rückläufig und werden derzeit nur durch mietfreie Zeiten und andere Incentives in ihrer rückläufigen Tendenz gebremst.

Gleichzeitig ist der Flächenumsatz im Vergleich zum Vorjahreszeitraum deutlich zurückgegangen. Begleitet wurde der aktuelle Flächenabsatz mit einer negativen Netto-Flächenabsorption, die wiederum eine entsprechende Erhöhung der Leerstände an Büroflächen in den Städten zur Folge hat. Für das Jahr 2002 wird mit einem niedrigeren Gesamtumsatz an Bürofläche gerechnet als in den Jahren 2000 und 2001.

Diese Marktlage haben Investoren und Projektentwickler allerdings frühzeitig erkannt und ihre Immobilieninvestitionen entsprechend ausgerichtet. Ein spekulativer Flächenaufbau wie Anfang der 90er-Jahre wird nicht erwartet, und es ist damit zu rechnen, dass der Büromarkt in Deutschland bei einer sich verbessernden Wirtschaftslage auf eine marktkonforme Angebots- und Nachfragestruktur trifft.

Der für die Aareon AG relevante Markt ist der Markt für den Vertrieb von immobilienwirtschaftlicher Standard-Software und IT-Dienstleistungen. Dieser Markt ist ein Segment des IT-Gesamtmarktes. Nach Ansicht der Aareal Bank ist der deutsche Markt für immobilienwirtschaftliche Standard-Software und IT-Dienstleistungen ein reifer Markt, in dem weiteres Wachstum nur durch Verdrängungswettbewerb möglich sein wird, da nicht zu erwarten ist, dass der Bestand an Immobilien in der Hand der großen deutschen Immobilienunternehmen signifikant wachsen wird. Der deutsche Markt für immobilienwirtschaftliche Standard-Software und IT-Dienstleistungen ist zudem nach Auffassung der Aareal Bank durch eine langfristige Bindung der Kunden und hohe Eintrittsbarrieren geprägt, die daraus resultieren, dass für Kunden, sofern diese sich für einen bestimmten Anbieter von immobilienwirtschaftlicher Software entschieden haben, nur noch selten ein Anreiz besteht, den Anbieter zu wechseln, da ein derartiger Wechsel oft mit hohem finanziellen und personellen Aufwand verbunden ist.

Der deutsche Markt für immobilienwirtschaftliche Standard-Software und IT-Dienstleistungen gliedert sich in die folgenden drei Segmente: Allgemeine Wohnungswirtschaft, sonstige Unternehmen mit Immobilienbesitz und Öffentliche Hand. Das Marktsegment Allgemeine Wohnungswirtschaft stellt den überwiegenden Teil des deutschen Gesamtmarktes dar und gliedert sich in die zwei Teilsegmente soziale Wohnungsunternehmen und freie Wohnungsunternehmen.

Der Wettbewerb auf den Märkten, auf denen die Aareal Gruppe tätig ist, wird geprägt von lokalen Banken in den jeweiligen Ländern, von Universalbanken mit entsprechender Immobiliensparte sowie von deutschen Hypothekenbanken, die verstärkt in andere europäische Länder expandieren.

Auf dem deutschen Immobilienfinanzierungsmarkt steht die Aareal Gruppe vor allem mit den Landesbanken und diversen Hypothekenbanken sowie in geringerem Maße mit den Sparkassen im Wettbewerb. International konkurriert die Aareal Gruppe mit den jeweiligen nationalen Geschäftsbanken sowie mit den deutschen Hypothekenbanken.

Im Bereich IT-Dienstleistungen/Consulting und Integrated Banking steht die Aareal Gruppe vor allem im Wettbewerb mit deutschen und internationalen Anbietern solcher Software. Nach Einschätzung der Aareal Bank ist der Wettbewerb im Hinblick auf das Einlagegeschäft für die Immobilienwirtschaft am stärksten durch Genossenschaftsbanken und Sparkassen geprägt. Im Bereich Consulting, insbesondere Beratungsleistungen im Hinblick auf Unternehmensfinanzierung gegenüber Wohnungsunternehmen und Portfoliomanagement, sind als Hauptkonkurrenten die Deutsche Bank, das Bankhaus Metzler, Sal. Oppenheim und internationale Wirtschaftsprüfungsgesellschaften zu nennen.

Die Struktur der deutschen Anbieter von Software-Lösungen für die Immobilienbranche ist derzeit noch sehr heterogen. Das Spektrum reicht von Anbietern unternehmensweiter standardisierter Anwendungen wie die SAP AG in Kooperation mit der Aareon AG über mittelständische Anbieter branchenspezifischer Anwendungen, wie z.B. die zur Techem Gruppe gehörende CW Computer Wolff, Kirchhof und die zur Nemetschek-Gruppe gehörende SpeedWare Software, bis hin zu Lösungsangeboten spezialisierter Nischenanbieter und Beratungsunternehmen für SAP-Produkte.

Die Aareal Bank ist der Ansicht, dass sich der Wettbewerb auf dem Markt für immobilienwirtschaftliche IT-Dienstleistungen in Zukunft verstärken und internationalisieren wird. Die Aareal Bank ist der Auffassung, dass sich mittelfristig im europäischen Markt etwa drei bis fünf international tätige Anbieter von immobilienwirtschaftlicher Standard-Software und IT-Dienstleistungen etablieren werden.

Nach Ansicht der Aareal Bank sind die wichtigsten Wettbewerber im Bereich Immobilien Asset Management europäische Banken wie die Deutsche Bank, HypoVereinsbank, Sal. Oppenheim und Spezialadressen im Fondsmanagement wie Schroders und TMW Real Estate Group sowie US-Investmentbanken, während GE Capital bei strukturierten Finanzierungen einen Hauptkonkurrenten darstellt.

## Geschäftsfelder

### Immobilienkredite/Structured Finance

In diesem Geschäftsfeld werden alle nationalen und internationalen Immobilienfinanzierungsaktivitäten der Aareal Bank zusammengefasst. Neben strukturierten gewerblichen Immobilien- und Portfoliofinanzierungen ergänzen Beratungsdienstleistungen das Produktportfolio.

In Deutschland hat die Aareal Gruppe ihre Reorganisation und die bereits eingeschlagene Konzentration auf wenige klar definierte Geschäftssegmente mit hohem Ertragspotenzial fortgesetzt. Die Strategien, die sich im internationalen Geschäft der Aareal Bank als erfolgreich erwiesen haben, werden nun auch auf die Bereiche Wohnungswirtschaft, gewerbliches Immobiliengeschäft und Wohnungsbauträger übertragen.

Durch den kombinierten Einsatz von Branchen- und Regionalspezialisten ist die Aareal Gruppe in der Lage, geeignete Finanzierungsmöglichkeiten für Zielkunden und vielfältigste Finanzierungsobjekte anzubieten. Sie verfügt über eigene Spezialfinanzierungsteams, die sich mit ausgewiesenen Branchenexperten auf die Finanzierungen von Einkaufszentren, Hotels und Logistik-Immobilien konzentrieren.

So ist das Team „International Retail Financing“ auf die spezifischen Bedürfnisse der Eigentümer und Entwickler von Einkaufszentren in Europa ausgerichtet. Dieser Kundengruppe werden maßgeschneiderte Finanzierungen für die Entwicklung von und Investitionen in Shopping Center, Einzelhandelsketten u.ä. angeboten.

Das „International Hotel Financing (IHF)“-Team hat die Finanzierung renommierter Hotels in Europa und den USA abgewickelt und unterstützt Anleger mit Beratungsleistungen im Hinblick auf alle Aspekte von Investitionen in Hotels. Vom Standort des Hotels abhängig arbeitet das IHF-Team mit Länder-Teams zusammen, um das Produkt- und Länder-Know-how der Aareal Gruppe zu verbinden.

Als Reaktion auf die zunehmende Komplexität der Logistikbranche hat die Aareal Bank ein Team „International Logistics Financing“ aufgebaut, um für die in diesem Segment tätigen Kunden individuelle Finanzierungs-lösungen zu konzipieren. Das internationale Logistik-Team mit Immobilienfinanzierungsspezialisten und Logistikexperten ermöglicht es Investoren, Entwicklern und Logistikfirmen, flexibel die individuellen Finanzstrukturen und Finanzierungsmodelle von Logistikimmobilien zu optimieren.

Der kombinierte Einsatz von Branchen- und Regionalspezialisten bedeutet daher im konkreten Fall, dass Retail-, Hotel- oder Logistikspezialisten der Einheiten vor Ort unterstützt werden.

Im Zuge der Trennung der DePfa Gruppe in eine Immobilien- und eine Staatsfinanzierungsbank sollen alle Aktivitäten des Immobiliengeschäftes physisch oder ökonomisch bei der Aareal Bank und ihren Tochtergesellschaften konzentriert oder im Markt platziert werden.

Teile des Immobilienkreditportfolios der DePfa Gruppe standen zum Bilanzstichtag in den Büchern der DePfa Deutsche Pfandbriefbank AG. Per 31. Dezember 2001 war dies ein Bestand mit einem Buchwert von rund € 12 Mrd., davon ca. € 8 Mrd. deutsches und ca. € 4 Mrd. internationales Geschäft. Dieses Volumen wurde bis zum 30. Juni 2002 auf € 9,1 Mrd. reduziert, wovon bis August 2002 ca. € 2,6 Mrd. verbrieft waren. Das Volumen wurde bis Anfang August durch Übertragungen an die Aareal Bank in Höhe von rund € 1,1 Mrd. weiter vermindert.

Bis zum Jahresende 2002 soll das Immobilienfinanzierungsvolumen in der DePfa Deutsche Pfandbriefbank AG durch Übertragungen an die Aareal Bank und an Dritte sowie durch Rückzahlungen bilanziell auf eine Größenordnung von ca. € 5 Mrd. reduziert werden, wobei das Risiko der DePfa Deutsche Pfandbriefbank AG aus diesen Krediten durch Verbriefung an Dritte und Garantien weitgehend abgesichert werden soll. Dabei ist beabsichtigt, dass die Aareal Bank teilweise Darlehen garantieren und hierfür eine Zinsmarge erhalten soll.

Übertragungshindernissen – rechtlicher und ökonomischer Natur – im verbleibenden Portfolio wird durch Verbriefung Rechnung getragen. Für Immobilienkredite, die bis zum Trennungszeitpunkt noch nicht übertragen sind, ist, soweit insbesondere auch aufsichtsrechtlich möglich, geplant, dass die Aareal Bank und/oder konzernfremde Dritte das mit Immobiliendarlehen verbundene Risiko im Wege von Kreditderivaten übernehmen und dass die Verwaltung dieser Kredite durch die Aareal Bank im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages geregelt wird. Die Übertragung der Immobilienkredite und des Risikos soll auf der Grundlage eines Rahmenvertrages zwischen DePfa Deutsche Pfandbriefbank AG und Aareal Bank erfolgen.

## ***Internationales Kreditgeschäft***

Die Kombination von Branchen- und Regionalexperten wird auch im internationalen Kreditgeschäft eingesetzt. Dieses Modell wird bereits seit mehreren Jahren auf komplexe Immobilienfinanzierungen und Betreuungsmandate mit internationalem Bezug angewandt. Zu den Produkten der Aareal Gruppe zählen traditionelle Immobilienkredite, strukturierte Transaktionen wie Eigenkapital- und Akquisitionsfinanzierungen, mit leistungsorientierter Vergütung verknüpfte Finanzierungen und kurzfristige Kredite (vorrangig, nachrangig und als Mezzanine-Finanzierung).

Durch intensive Nutzung ihres internationalen Netzwerkes hat die Aareal Gruppe ihr internationales Kreditportfolio ausgebaut und den Anteil des internationalen Kreditbestandes, der sich als außerordentlich rentabel erwiesen hat, kontinuierlich erhöht. Vor Steuern erzielt die Aareal Bank hieraus bisher nachhaltig einen Return on Equity von 30–35% (abgeleitet auf Basis der nach US-GAAP ermittelten Ergebnisbeiträge und bei aufsichtsrechtlicher Kapitalallokation). Bislang wurden in diesem Bereich keine notleidenden Kredite verzeichnet.

1999 nahm die Aareal Gruppe das Kreditgeschäft in den USA auf. Der Schwerpunkt lag dabei zunächst auf dem Hotelsektor. Die dort akquirierten Hotelfinanzierungen wurden fast vollständig im Rahmen der umfangreichen, im Juni 2001 abgeschlossenen Transaktion „Global Hotel One“ verbrieft. Im August 2001 erhielt die Aareal Bank vom Board of Governors des US-amerikanischen „Federal Reserve System“ die Genehmigung zur Eröffnung einer Repräsentanz in New York, um von dort aus Kunden in Nordamerika zu betreuen.

## ***Deutsches Kreditgeschäft***

Im deutschen Kreditgeschäft konzentriert sich die Aareal Gruppe unter Anwendung des kombinierten Einsatzes von Branchen- und Regionalexperten auf Investoren im Bereich gewerblicher Immobilien, auf die deutsche Wohnungswirtschaft und auf Wohnungsbauträger. Aus dem Privatkundengeschäft in seiner traditionellen Form zieht sich die Gruppe zurück. Die Gruppe beabsichtigt, auch im deutschen Kreditgeschäft die Strategien umzusetzen, die sich im internationalen Geschäft als erfolgreich erwiesen haben. Die Retail-, Hotel- und Logistikexpertenteams sind auch für den deutschen Markt zuständig.

Die Aareal Gruppe hat den Schwerpunkt auf neue Produkte, höhere Transaktionsgrößen und strengere Risikoparameter gelegt. So werden insbesondere im gewerblichen Klein- und Mittelgeschäft sowie im Privatkundengeschäft komplette Geschäftsbereiche aufgegeben und Kredite verkauft bzw. abgebaut. Über einen Zeitraum von zwei Jahren wird dies noch zu personellen Anpassungen führen.

### *Investoren im Bereich gewerblicher Immobilien*

Nach der Anpassung der Organisationsstruktur konzentriert sich das Geschäft mit gewerblichen Immobilienkunden auf deutlich weniger Einheiten. Sieben regionale Filialen verantworten künftig die Akquisition des Geschäfts. Die Risikoverantwortung konzentriert sich auf vier Bearbeitungszentren sowie die zentrale Kreditdirektion.

Damit ergibt sich eine stärkere Verantwortung der Zentrale, insbesondere bei größeren strukturierten Finanzierungen, Portfolio-, Development- und Langfristfinanzierungen. Die Zielkunden sollen auf institutionelle Investoren sowie internationale und regionale Immobiliengesellschaften der ersten Liga beschränkt werden.

### *Deutsche Wohnungswirtschaft*

Im Geschäft mit der institutionellen Wohnungswirtschaft nimmt die Aareal Gruppe nach eigenen Angaben eine führende Position in Deutschland ein. Sie übernimmt für ihre Kunden in diesem Bereich häufig die Hausbankfunktion und ist Ansprechpartner sowohl für alle Finanzierungsfragen als auch für das Einlagengeschäft. Zudem bestehen gute Anknüpfungsmöglichkeiten für IT-Lösungen für die Verwaltung von Wohn- und Gewerbeimmobilien der Aareon AG und für die Integrated Banking Services der Aareal Gruppe. In den letzten Jahren hat die Aareal Bank auch ihre Investment-Banking- und Beratungsleistungen in diesem Bereich ausgeweitet.



Die traditionellen Kundengruppen der Wohnungswirtschaft, von denen viele zuvor als gemeinnützige Organisationen tätig waren, sehen sich höheren Performanceerwartungen ausgesetzt. Ihr Bedarf an anspruchsvoller Beratung zusammen mit der umfassenden Erfahrung sowie den langjährigen Beziehungen, die in diesem Segment aufgebaut wurden, stellen eine gute Basis für zusätzliches Wachstum dieses Geschäftes dar. Die Aareal Gruppe beabsichtigt, ihre Marktposition im Geschäft mit der deutschen Wohnungswirtschaft weiter auszubauen. Zur Steigerung der Effizienz wird das Management stärker zentralisiert und die regionale Präsenz auf einen angemessenen Umfang konsolidiert.

#### *Wohnungsbausträgergeschäft in Deutschland*

Die Finanzierung von Wohnungsbausträgern und sog. Umwandlermaßnahmen (Erwerb von Immobilien und anschließende Teilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz) ist traditionell ein Kerngeschäft der deutschen Filialen der Aareal Gruppe, für das ein über viele Jahre erworbenes Know-how inklusive spezieller IT-Programme zur Bau- und Verkaufsüberwachung besteht. Aufgrund ihrer Erfahrungen ist die Aareal Bank der Auffassung, dass dieses Geschäft bei guter Risikoprüfung sehr rentabel sein kann, obwohl es sich um einen geografisch begrenzten Bereich mit hohem Verwaltungsaufwand handelt. Die Strategie der Aareal Gruppe ist in diesem Geschäftssegment auf Expansion bei gleichzeitig konsequenter Risikominimierung gerichtet. Das derzeit entwickelte Betriebsmodell umfasst drei Maßnahmenkonzepte, die die Risiken in einem vertretbaren Rahmen halten sollen: Konzentration der Ressourcen auf renommierte, professionelle Bausträger und Umwandler, Beschränkung der Kredite auf mittlere und große Projekte ab € 2,5 Mio. sowie qualitative und organisatorische Maßnahmen zur Risikoprüfung und Steuerung. Zur Risikovermeidung gehört u.a. die Konzentration des Geschäftes auf wenige, umsatzstarke Ballungsräume und die Sicherung sowie der Ausbau der bereits in hohem Maße vorhandenen Kenntnisse über Teilmärkte.

#### *Privatkundengeschäft*

In den letzten Jahren war das Privatkundengeschäft branchenweit durch ein geringes Volumenwachstum geprägt. Mangelnde kritische Masse und das Fehlen von Cross-Selling-Möglichkeiten in Verbindung mit hohen Produktionskosten im Filialgeschäft haben zu einer geringen Rentabilität in diesem Kundensegment geführt. Zusätzlich machte sich der dramatische Verfall der Marktbedingungen insbesondere bei den Gewinnspannen für Standardprodukte negativ bemerkbar. Die Aareal Bank wird sich deshalb aus dem Privatkundengeschäft in seiner traditionellen Form zurückziehen.

Das bestehende Portfolio in einer Größenordnung von ca. € 5,8 Mrd. soll im Wege der synthetischen Verbriefung verkauft und das frei werdende Eigenkapital in anderen Kerngeschäftsfeldern eingesetzt werden. Ein Volumen von ca. € 1,5 Mrd. wurde bereits im Rahmen des Programms „PROVIDE HOME 2001-1“ in Zusammenarbeit mit der Kreditanstalt für Wiederaufbau verbrieft. Zusätzlich hierzu wurden € 550 Mio. privat platziert. Die Verbriefung von Privatkundendarlehen wurde aufgelegt, um Eigenkapital für den Einsatz in Geschäftsbereichen mit höheren Margen freizusetzen. Sie ermöglicht der Aareal Bank, das Kapital, das zuvor zur Deckung von Forderungen gebunden war, in neues Kreditgeschäft mit häufig deutlich höheren Margen zu investieren, um so den Return on Equity auf das eingesetzte Kapital schrittweise zu erhöhen. Die Verwaltung des Privatkundenportfolios wurde im Mai 2002 in ihrer Gesamtheit auf eine Tochtergesellschaft der Aareal Hypotheken-Management GmbH, die Aareal HM Service GmbH, übertragen.

#### **Syndizierung und Verbriefung**

Die „Buy-and-Sell“-Strategie stellt eine Abkehr von dem Konzept der traditionellen Immobilienbank dar, bei der die Mehrzahl der Immobilienfinanzierungen als bilanzwirksames Geschäft bis zum Laufzeitende in der Aareal Bank gehalten wird.

Im Rahmen einer diversifizierten Refinanzierungsstrategie greift die Aareal Gruppe auf verschiedene Segmente in- und ausländischer Geld- und Kapitalmärkte zurück. Entsprechend werden auch Instrumente der Syndizierung und der Verbriefung zur Refinanzierung genutzt.

Im Juni 2001 emittierte die Aareal Bank über eine Zweckgesellschaft synthetische Mortgage-Backed Securities und schloss Credit Default Swaps im Gesamtvolumen von € 1,1 Mrd. ab, mit denen ein Kreditportfolio mit 36 Hotels in sieben europäischen Ländern und den Vereinigten Staaten verbrieft wurde.

Mit der Kreditanstalt für Wiederaufbau hat die Aareal Bank ein Programm („PROVIDE HOME“) in Höhe von € 5 Mrd. zur Verbriefung von Privatkundendarlehen aufgelegt. Im Dezember 2001 wurden im Rahmen dieses Programms € 1,5 Mrd. Privatkundendarlehen der DePfa Gruppe bereits platziert.



## **Refinanzierung**

Wurden bisher hinsichtlich der Refinanzierung die Debt Issuance und Commercial Paper Programme der DePfa Gruppe genutzt, bedarf es für die eigenständig am Markt operierende Immobilienbank einer eigenen langfristigen Refinanzierungsstrategie. In den letzten Monaten des Geschäftsjahres 2001 wurden mit einem kapitalmarkterfahrenen Team die Vorbereitungen für einen eigenständigen Auftritt der Aareal Bank auf den Kapitalmärkten gelegt. Dieser wurde unter anderem durch zahlreiche Treffen mit internationalen Investmentbanken, ausgewählten Salesforce-Präsentationen in London und Frankfurt sowie einer intensiven Pressearbeit vorbereitet.

So wurde im Bereich der Anleihen der erste Bond von € 150 Mio. mit der DZ Bank zu zwei Dritteln im Verbund der Volks- und Raiffeisenbanken platziert. Im Geschäftsjahr 2001 wurden die Grundlagen für eine künftige Angleichung der Refinanzierung der Aareal Bank an die Internationalität des Aktivgeschäftes der Aareal Bank gelegt. Hierzu zählen auch die erste große öffentliche Emission der Aareal Bank über € 500 Mio. und eine Anleihe in Polnische Zloty. Neben der Sicherung der Liquidität verfolgt die Refinanzierungsstrategie die folgenden Zielkoordinaten:

- Diversifikation der Refinanzierungsquellen;
- Generierung von langfristigen Finanzierungsmitteln und
- Internationalisierung der Investorenbasis.

Die privat platzierten Emissionen haben den größten Teil des Refinanzierungsvolumens der Aareal Bank im ersten Halbjahr 2002 ausgemacht. Hierbei wurden Anleihen im Umfang von ca. € 2,3 Mrd. begeben. Durch das im Aufbau befindliche Debt Issuance Programm wird diese Art der langfristigen Refinanzierung zusätzliche Dynamik entfalten. Mit strukturierten Papieren und Anleihen in fremden Währungen wird die Aareal Bank noch flexibler und kompetitiver auf die speziellen Bedürfnisse der unterschiedlichen Investoren reagieren können. Das Debt Issuance Programm mit einem Volumen von € 10 Mrd. wurde zum 24. Juni 2002 eingeführt. Es wird von 10 international renommierten Investmentbanken als Dealer begleitet. Bislang wurden 9 Tranchen mit einem Volumen von ca. € 263 Mio. begeben.

Außerdem hat die Aareal Bank in den ersten acht Monaten des Jahres 2002 Genussscheine im Volumen von € 310 Mio. emittiert.

Die Gründung einer Hypothekenbank als Tochtergesellschaft soll dazu beitragen, die Refinanzierungspalette der Aareal Gruppe um eine Hypothekenbank zu erweitern und insbesondere die deutschen Hypothekenbestände zu refinanzieren. Die Aareal Bank plant, bis zum Ende des Jahres 2002 Hypothekendarlehen mit einem Gesamtbetrag von ca. € 1,5–2 Mrd. zu begeben. Diese eignen sich insbesondere für die Refinanzierung im längeren Laufzeitenband von 5 bis 10 Jahren.

## **Consulting/Dienstleistungen**

### ***IT-Services und Consulting***

Die Aareon AG ist einer der wichtigsten Software- und IT-Dienstleister für die Immobilienwirtschaft. Die Aareon AG betreut ca. 1.500 Kunden in Deutschland und anderen europäischen Ländern. Die Aareon AG betreibt ihr Geschäft in den vier Segmenten IT Solutions, IT Services, Consulting und E-Business:

- Das Segment *IT-Solutions* ist geprägt von der kürzlich mit der SAP AG vereinbarten Entwicklungskooperation. Die SAP AG soll, nachdem gemeinsam mit der Aareon AG ein Konzept zur Entwicklung einer Standardsoftware zur professionellen Immobilienverwaltung erstellt worden ist, die Entwicklung dieser Software übernehmen. Gleichzeitig soll die Aareon AG branchenspezifische Ergänzungskomponenten, sog. Add-ons, entwickeln, die mit der SAP-Standardsoftware verbunden werden. Nach Fertigstellung und Erprobung der jeweiligen Softwarekomponenten beabsichtigt die Aareon AG, die entwickelten Produkte, gegebenenfalls auch allein die zu entwickelnde SAP-Standardsoftware, im eigenen Namen und auf eigene Rechnung an mittelständische Unternehmen und Bestandskunden der Aareon AG in Deutschland zu vertreiben. Entweder erwirbt der Kunde das System und betreibt es eigenständig oder die Aareon AG fungiert als Applications Service Provider (ASP). Derzeit sind ca. 80 % der Kunden ASP-Anwender. Die Aareon AG profitiert von der unmittelbaren Verknüpfung mit den integrierten Zahlungsverkehrs- und Kontoführungssystemen.

temen der Aareal Bank. IT-Solutions machten im Geschäftsjahr 2001 32 % des Gesamtumsatzes der Aareon AG aus.

- Im Segment *IT-Services* werden primär ASP-Leistungen im Zusammenhang mit Software-Lösungen für die Immobilienwirtschaft angeboten. Im Rahmen von ASP stellt die Aareon AG die Software mit dem Namen GES und künftig auch die SAP-Software im konzerneigenen Rechenzentrum zur Verfügung. Die Kunden können über eine DFÜ-Leitung aus dem Netzwerk ihres Unternehmens unmittelbar auf diese Informationen zugreifen. Die Kunden, die ein monatliches Entgelt für die Nutzung der Software zahlen, können auf diese Weise maßgeschneiderte IT-Lösungen nutzen, ohne selbst aufwendige EDV-Systeme einrichten und unterhalten zu müssen. Support- und Implementierungsdienstleistungen umfassen nach Einrichtung der entsprechenden Software beim Kunden den Anwendungssupport durch telefonische Hotlines bis zur Einrichtung von Help Desks bei Kunden. Es ist geplant, GES bis längstens zum Jahre 2008 weiterhin anzubieten. Bereits ab Beginn des Jahres 2004 soll diese Software jedoch durch die neue SAP-Software abgelöst werden, die sukzessive eingeführt werden soll. Dieses Segment trug im Geschäftsjahr 2001 in Höhe von 22% zum Gesamtumsatz der Aareon AG bei.
- Über regionale Standorte bietet das Segment *Consulting* spezialisierte Beratungs- und Implementierungsdienstleistungen für ihre bisherigen und zukünftigen Software-Produkte für die Immobilienwirtschaft. Hinzu kommt eine auf die Immobilienbranche spezialisierte Managementberatung, strategische Branchenberatung, Organisationsberatung und -entwicklung, Prozessoptimierung, Markt- und Standortanalysen, Mieterbefragungen und Multimedia-Konzepte. Nach Abschluss der Entwicklung der Standardsoftware der SAP AG und der von der Aareon AG zu entwickelnden Ergänzungskomponenten ist beabsichtigt, Beratungs- und Implementierungsdienstleistungen für diese Systeme anzubieten. Voraussetzung hierfür ist die entsprechende Vorbereitung und Schulung der eigenen Mitarbeiter auf die neue SAP-Software. Die Aareon AG übernimmt von der Problemanalyse über die Systementwicklung, Netzwerkplanung, Software-Implementierung und IT-Integration alle erforderlichen Beratungsaufgaben bis hin zu Schulungen und Support für Mitarbeiter von Kunden. Das Segment trug im Geschäftsjahr 2001 16% zum Gesamtumsatz der Aareon AG bei.
- Das Geschäftssegment *E-Business* konzentriert sich auf internetbasierte Dienstleistungen. Ferner bietet dieses Segment digitale Mess- und Abrechnungsdienste für Heiz- und sonstige Nebenkosten an. Kunden der Aareon AG können ihren Mietern dadurch integrierte Abrechnungen von Kalt- und Warmwasser, von Heizenergie und anderen umlagefähigen Betriebskosten zuleiten. Hinzu kommt die Übernahme einzelner Maßnahmen des Facility Managements für Kunden, wie z.B. die Beauftragung von Handwerkern zur Instandhaltung von Gebäuden. Die Dienstleistungen dieses Segments werden ebenfalls durch die enge Verknüpfung mit den Integrated Banking Services der Aareal Bank erleichtert. Die BauSecura Versicherungsmakler GmbH in Hamburg, ein Joint Venture der Aareon AG und einem Unternehmen der Funk-Gruppe, berät Unternehmen der Immobilienwirtschaft in Versicherungsfragen, vermittelt Versicherungsschutz und handelt mit den am Markt agierenden Versicherungen bestimmte Konditionen aus. Versicherungsschäden werden voll elektronisch und integriert über die Standard-Software der Aareon AG abgewickelt. Die Aareon AG plant, die Dienstleistungen des Internetportals Mareon kontinuierlich zu erweitern. Das E-Business-Segment trug im Geschäftsjahr 2001 in Höhe von 28% zum Gesamtumsatz der Aareon AG bei. Diesem Segment wurde der Bereich Integrated Banking zugerechnet.

2% des Gesamtumsatzes im Geschäftsjahr 2001 entfielen auf Sonstiges.

Unter Einbindung der von der SAP zu entwickelnden Software bieten die Vertriebsseinheiten der Aareon AG ihren Kunden ein voll integriertes Spektrum von Software- und IT-Infrastruktur-Leistungen, über die alle mit der Verwaltung und dem Management von Immobilien verbundenen Dienstleistungen abgewickelt werden können.

Die Aareon AG wendet sich mit ihren Leistungen insbesondere an Unternehmen in der Immobilienwirtschaft, die mindestens 500 Wohn- oder Gewerbeimmobilien verwalten. Die wichtigsten Kundengruppen sind dabei professionelle Immobilienverwalter, Wohnungsbau- und Wohnungsunternehmen, Wohnungsbau- und Wohnungsgenossenschaften, Immobilienfonds, Wohnungswirtschaftsunternehmen und Kommunen, soweit sie Immobilien verwalten. Auf ihrem wichtigsten Markt, dem deutschen Markt für Standardsoftware und IT-Services für die Wohnungswirtschaft, hat die Aareon AG nach eigener Einschätzung einen nicht unerheblichen Marktanteil. Darüber hinaus beabsichtigt die Aareon AG, verstärkt gewerbliche Immobilienfirmen als Kunden zu akquirieren.

Die Aareon AG hat ihren Sitz in Mainz. Über Niederlassungen und Tochtergesellschaften verfügt sie über Standorte in großen deutschen Städten. Gegenwärtig erweitert die Aareon AG ihr Angebot an IT-Produkten

und -Dienstleistungen auf andere europäische Länder. In den Jahren 1999 und 2000 gründete bzw. erwarb die Aareon AG Unternehmen bzw. Mehrheitsbeteiligungen an Unternehmen in Frankreich, Großbritannien, Italien, Schweiz und Polen. Außerhalb Deutschlands erwirtschaftete Erlöse machten im Jahre 2001 8,4 % des Gesamtumsatzes der Aareon AG aus.

### ***Integrated-Banking-Services***

Mit der Einführung des ersten von der Aareal Bank entwickelten Software-Programms zur Kalkulation und Verwaltung von Gewinnabgaben auf Wohnungsbauhypotheken nahm die Aareal Bank bereits im Jahr 1958 ihre Geschäftstätigkeit im Bereich des integrierten Zahlungsverkehrs auf. Seitdem hat sie ihr Angebot an IT-Dienstleistungen für Wohnungs- und Immobilienmanagement kontinuierlich ausgebaut.

Mit der Buchungs- und Zahlungsverkehrssoftware kann die Aareal Bank Wohnungsunternehmen ein voll integriertes Spektrum an Bankdienstleistungen zur Verfügung stellen. Für Kunden, die die Software der Aareon AG nutzen, können sich aufgrund der Verknüpfung mit den Softwaredienstleistungen dieser Tochtergesellschaft erhebliche Synergien ergeben. Die Kooperation der Aareon AG mit der SAP AG soll zudem sicherstellen, dass auch bei Einsatz der zu entwickelnden Software der Aareon AG und der SAP AG die Dienstleistung der Aareal Bank weiterhin eine wettbewerbsfähige integrierte Lösung für die Wohnungs- und Immobilienverwaltung bleibt.

Hauptkunden der Aareal Bank beim Integrated-Banking-Services sind unabhängige kommunale oder privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen, die Wohnsiedlungen bauen und verwalten, Immobilienverwaltungsgesellschaften, die Immobilien im Auftrag der Eigentümer managen, sowie Wohnungsbaugenossenschaften.

### ***Mergers & Acquisitions/Immobilien-Consulting***

Im Rahmen des Segmentes Mergers & Acquisitions/Immobilien-Consulting stellen Investmentbanking-Leistungen für die institutionelle Wohnungswirtschaft einen strategisch wichtigen Teilbereich dar. Die Aareal Gruppe erhielt bereits vor einigen Jahren ein bedeutsames Beratungsmandat für die Privatisierung von Eisenbahnerwohnungsgesellschaften aus dem Eisenbahnvermögen BEV. Aus diesem Mandat heraus hat die Aareal Bank ein Team aufgebaut, dessen Aktivitäten generell auf die Beratung der deutschen Wohnungswirtschaft gerichtet sind und das bei der Bewertung, Veräußerung, Restrukturierung und Privatisierung von Wohnimmobilienportfolien beratend mitwirkt und dabei auch temporär Eigenkapitalpositionen übernimmt.

Beratungsbedarf ergibt sich ferner aufgrund der finanziell angespannten Situation der Öffentlichen Hand, die zu einer wachsenden Bereitschaft zur Privatisierung des öffentlich-rechtlichen Immobilienvermögens führt. Zudem wird die Fokussierung von Industrieunternehmen auf deren Kerngeschäftsfelder zur Folge haben, dass sich diese verstärkt von ihrem Immobilienbesitz trennen werden. Zudem können sich die Unternehmen der Wohnungswirtschaft nicht dem steigenden Performancedruck entziehen und müssen sich neu positionieren.

Zu den wichtigsten Mandaten im Jahre 2001 zählen beispielsweise:

- Die Beratung eines kommunalen Wohnungsunternehmens im Ruhrgebiet bei der Entwicklung einer Portfoliostrategie;
- die Prozesssteuerung bei der Erwerberauswahl für mehrere Wohnungspakete mit insgesamt 420 Wohneinheiten für ein kommunales Wohnungsunternehmen ebenfalls im Ruhrgebiet;
- die Finanzierungsbegleitung einer börsennotierten Beteiligungs-AG bei der Akquisition einer Wohnungsgesellschaft mit 4.400 Wohneinheiten sowie
- die Realisierung eines Joint Venture mit einer thüringischen kommunalen Wohnungsgesellschaft zur Sanierung von 250 Altbauwohnungen.

Mit der Gründung einer Beratungsgesellschaft, der IMMO Consulting S.p.A., dehnte die Aareal Bank diese Dienstleistungen im Jahr 2000 auf den italienischen Markt aus.

## **Dienstleistungen im Privatkundengeschäft**

Stellvertretend für die Dienstleistungen im Privatkundengeschäft der Aareal Bank stehen zwei Tochtergesellschaften, die das Innovationsvermögen der Immobilienbank besonders hervorheben. Die Hypotheken-Discount Vermittlungs GmbH ist einer der größten Discount Broker Deutschlands für private Immobilienfinanzierungen und vermittelt systematisch vorgeprüfte Finanzierungen an diverse Banken und Versicherungen. Die IT-Infrastruktur und das Customer Care Center verbinden Kosteneffizienz und Beratungsqualität. Zunehmend arbeitet die Hypotheken-Discount Vermittlungs GmbH auch im Namen anderer Banken und Versicherungen als deren Beratungszentrum für Baufinanzierungen.

Die Aareal Hypotheken-Management GmbH verfügt über eine hochentwickelte Processing-Plattform für die gesamte Bearbeitung von privaten Immobilienfinanzierungen. Als Dienstleister bietet sie diesen Prozess von der automatisierten Kreditentscheidung bis zur Darlehensverwaltung sowohl der Aareal Bank als auch Dritten an. Im Mai 2002 hat die Aareal HM Service GmbH die Verwaltung des Privatkundenportfolios der Aareal Bank übernommen.

Darüber hinaus hält die Aareal Bank einen Anteil von 30,2 % an der Immobilien Scout GmbH, die über die Internet-Plattform „ImmobilienScout 24“ die Vermietung von Wohnungen und Häusern, den An- und Verkauf von Eigentumsobjekten auf kostengünstiger Basis ermöglicht und ihren Geschäftspartnern darüber hinausgehende Dienstleistungen anbietet. Das Fullservice-Angebot in Sachen Wohnungswechsel und Hauskauf besteht im Internet seit 1999. „ImmobilienScout24“ ist die bekannteste Internet-Plattform dieser Art; sie ist bei zwei Dritteln aller Internetanwender und einem Großteil der deutschen Bevölkerung bekannt (Emnid TNS, Juni 2001).

## **Immobilien Asset Management**

Im Zuge der Einrichtung eines einheitlichen Währungsraums sowie angesichts der Liberalisierung von Anlagevorschriften und wachsenden Performanceanforderungen konzentrieren sich Versicherungsgesellschaften, Publikumsfonds und andere institutionelle Investoren zunehmend auf direkte oder indirekte Anlagen in Vermögenswerten außerhalb ihrer traditionellen Märkte. Hierzu gehören im wachsenden Maße auch Immobilien an internationalen Standorten.

Mit der Aareal Property Services B.V. verfügt die Aareal Bank über eine eigene Tochtergesellschaft für das reine Immobilien Asset Management. Ihre Spezialisten sprechen vorwiegend institutionelle Investoren an. Ihr europäisches Netzwerk ist insbesondere für die Investoren attraktiv, für die der Aufbau einer eigenen europäischen Investment-Infrastruktur nicht sinnvoll ist.

Über die Aareal Property Services B.V. identifiziert und erwirbt die Aareal Gruppe Immobilien, die attraktive Anfangsrenditen und Wertsteigerungspotenzial durch aktive Vermögensverwaltung bieten. Die Zusammenarbeit mit dem internationalen Netzwerk der Aareal Bank schafft Synergien und Wettbewerbsvorteile bei der Suche nach interessanten Anlageobjekten.

1999 wurde der erste europäische Immobilienfonds, der Europa Fonds Nr. 1, über € 500 Mio. aufgelegt. Dieser Fonds konzentrierte sich auf Einzelhandelsimmobilien in Ländern Südeuropas wie Italien, Frankreich und Spanien und wurde bei deutschen institutionellen Investoren platziert.

Ein zweiter Fonds, der Europa Fonds Nr. 2, der € 500–600 Mio. in italienische Büroimmobilien und Shopping Center investieren wird, befindet sich derzeit in der Platzierungs- und Investitionsphase. Mit der thematischen Fokussierung des Europa Fonds Nr. 2 auf einen attraktiven Markt konnte eine Reihe internationaler Investoren gewonnen werden. Die mehrjährige Kompetenz als anspruchsvoller Immobilienfinanzierer im italienischen Markt hat die Konzeption und Zusammenstellung der Fonds erheblich unterstützt. Der Europa Fonds Nr. 2 verdeutlicht die Synergieeffekte zwischen den Geschäftsfeldern auf anschauliche Art und Weise.

Weitere Fonds mit regional anders gelagerten Investmentstrategien befinden sich in der Planung. Es ist u.a. beabsichtigt, weitere Fonds anzubieten, die sich voraussichtlich auf Einzelhandelsimmobilien in Großbritannien und die EU-Beitrittsländer konzentrieren werden.

Zur weiteren Optimierung ihres Strukturierungs- und Platzierungs-Know-hows erwarb die Aareal Bank im November 2000 die Deutsche Structured Finance GmbH. Hierbei handelt es sich um ein Spezialinstitut zur Initiierung, Arrangierung und Strukturierung steuerlich optimierter und projektbezogener Finanzierungslösungen und zur Entwicklung kreativer unternehmerischer Investitionsmöglichkeiten in Sachwerte. Derzeit kon-

zentrieren sich ihre Aktivitäten auf Spezialimmobilien mit überdurchschnittlichen Renditechancen, regenerative Energieanlagen sowie Flugzeuge.

Im November 2000 brachte die Deutsche Structured Finance GmbH ihren ersten Publikumsfonds im Bereich regenerativer Energieanlagen auf den Markt und setzte neue Standards bei der Strukturierung, Dokumentation und Prospektierung von Investments im Windenergiebereich.

Die von der Deutsche Structured Finance GmbH initiierten Flugzeugfonds folgen dem Grundgedanken, Investoren in erster Linie unternehmerische Beteiligungen anzubieten, bei denen steuerliche Lösungen zwar renditeverbessernd eingesetzt werden, der Ertrag aus dem Flugzeug jedoch eindeutig im Vordergrund steht. Die Deutsche Structured Finance GmbH war das erste Emmissionshaus, das 1996 Investitionen auf Operating Lease Basis anbot. Die konservative Struktur der Investments berücksichtigt die Zyklizität des Flugzeugmarktes. Insgesamt verwaltete das Team der Deutsche Structured Finance GmbH in 2001 ein Portfolio von ca. € 924 Mio. und betreute dabei mehr als 5.000 Investoren.

Die im Bereich Asset Management tätigen Konzerngesellschaften sollen im Rahmen der Neupositionierung der Aareal Gruppe in einem strategischen Gesamtkonzept zusammengefasst werden.

## Immobilien

### Asset Pool

Im Zuge der Vorbereitung der Teilung entschied sich die DePfa Gruppe im Jahre 2000, Immobilien, die kurzfristig veräußert werden sollen, in einen so genannten Asset Pool zusammenzuführen. Die Veräußerung erfordert in einigen Fällen die Zustimmung bzw. Kooperation von Miteigentümern oder Dritten. Im Zuge der Überführung der Immobilien in den Asset Pool führte die DePfa Gruppe eine Neubewertung dieser Immobilien durch. Die Neubewertung hatte Wertberichtigungen in Höhe von € 73 Mio. im Geschäftsjahr 2000 zur Folge. Zum 31. Dezember 2001 war der Asset Pool in der Bilanz mit einem Betrag von € 634 Mio. ausgewiesen.

Ein Teil der Objekte des Asset Pools (das „Portfolio“) wurde im Wege eines internationalen Bietungsverfahrens angeboten. Das Portfolio enthielt 22 Immobilien in Deutschland mit einer vermietbaren Fläche von rund 280.000 m<sup>2</sup>. Es enthielt 17 Büroimmobilien unterschiedlicher Größe mit Lageschwerpunkten in den Regionen Hamburg, Rhein-Main und München sowie jeweils ein Bürogebäude in Leipzig und Erfurt. Bei zwei Immobilien handelt es sich um Wohnobjekte in München und in Freiburg, und eine Immobilie ist ein Hotel im Rhein-Main-Gebiet. Einige Immobilien sind an Aareal-Konzernunternehmen vermietet.

Das Portfolio war zu Vermarktungszwecken untergliedert in die Objektklassen *Office Prime* (drei Büroimmobilien in Hamburg, Frankfurt und München), *Office Income* (sieben Büroimmobilien), *Office Growth* (neun Büroimmobilien), *Hotel* und *Residential* (zwei großvolumige Wohnbestände mit 38 Gebäuden und 785 Wohneinheiten). Davon wurden inzwischen 17 Objekte mit einer vermietbaren Fläche von rund 155.000 m<sup>2</sup> verkauft. Zu weiteren Objekten laufen derzeit konkrete Verkaufsverhandlungen.

Weiterhin gehören zu dem Asset Pool 25 Immobilien, deren Vermarktung nicht im Rahmen des Verkaufs des Portfolios vorgesehen ist. Bei 19 dieser Immobilien handelt es sich um bebaute Grundstücke mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt rund 259.700 m<sup>2</sup>, bei einem Grundstück handelt es sich um ein Erbbaugrundstück, fünf Grundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 63.500 m<sup>2</sup> sind unbebaut bzw. (in einem Fall) Abrissgrundstücke. Die Mietfläche gliedert sich nach Nutzungsarten in rund 122.200 m<sup>2</sup> Büro, rund 83.100 m<sup>2</sup> Wohnen, rund 23.900 m<sup>2</sup> Hotel/Restaurant/Gaststätte, rund 21.800 m<sup>2</sup> Handel/Gewerbe und rund 8.600 m<sup>2</sup> Lager und sonstige Nutzung. Nach der überwiegenden Nutzung der Immobilien handelt es sich um zehn Wohnimmobilien, sechs Bürogebäude, zwei Handelsimmobilien und ein Hotel. Bis auf ein Bürogebäude in Paris befinden sich die Immobilien in Deutschland, 14 in den alten Bundesländern, 10 in den neuen Bundesländern. Im Einzelnen verteilen sich die Immobilien nach Lage wie folgt: zehn Immobilien liegen in den Wirtschaftszentren München, Frankfurt, Hamburg, Berlin; neun weitere Immobilien befinden sich in Erfurt, Leipzig, Dresden, Hannover, Bonn und Freiburg i.Br.

Von den genannten 25 Immobilien, die nicht im Rahmen des Portfolios angeboten werden, wurden inzwischen sechs Grundstücke verkauft. Zu weiteren Objekten laufen derzeit konkrete Verkaufsverhandlungen.

## Weitere Immobilien

Die Aareal Gruppe verfügt darüber hinaus über Eigentum an Immobilien, das sie selbst nutzt bzw. in wenigen Einzelfällen fremdvermietet. Eigene selbst genutzte Immobilien befinden sich hauptsächlich am Standort Wiesbaden. Die vermietbare Fläche der zum Anlagevermögen zählenden Immobilien beläuft sich auf ca. 35.000 m<sup>2</sup>.

Die Aareal Gruppe geht durch die Vergabe von Immobilienkrediten als auch durch den Erwerb von Anteilen an Immobiliengesellschaften und in sonstigen rechtlichen Formen Immobilienrisiken ein. Um eine Verwertung von Kreditsicherheiten zu ungünstigen Marktpreisen zu vermeiden, erwirbt die Aareal Gruppe in Einzelfällen Immobilien, die sie finanziert hat, vom Kreditnehmer (wie Bürogebäude, Hotels oder Wohnimmobilien, so genannte „Rettungserwerbe“).

## Mitarbeiter

	<b>Zum 31.03.2002 (Stichtag; ungeprüft)</b>	<b>2001 (durchschnittliche Mitarbeiterzahl)</b>	<b>2000</b>	<b>1999</b>
<b>Aareal Gruppe</b>	<b>3.323</b>	<b>2.836</b>	<b>2.015</b>	<b>1.760</b>
<i>davon Aareon AG</i>	<i>1.171</i>	<i>1.176</i>	<i>966</i>	<i>786</i>
Für Aareal Bank AG und DePfa Deutsche Pfandbriefbank AG gemeinsam tätige Mitarbeiter*			499	465

\* Für die Aareal Bank AG waren auch Mitarbeiter der DePfa Deutsche Pfandbriefbank AG tätig. Für das Jahr 2001 kann die Zahl der Mitarbeiter, die der Aareal Bank AG zuzuordnen sind, durch eine Kostenverteilungsquote ermittelt werden. Diese Verteilung impliziert keine Zuordnung jedes einzelnen Mitarbeiters.

Die Verteilung der Mitarbeiter zum 31. März 2002 erfolgte bereits entsprechend der zum Trennungszeitpunkt vorgesehenen Zuordnung zu den beiden genannten Banken. Eine eindeutige Zuordnung jedes Mitarbeiters ist erfolgt.

## Investitionen

Im Folgenden werden die wichtigsten Investitionen der Aareal Bank AG (gemäß HGB-Einzelabschluss) in den letzten drei Geschäftsjahren sowie im laufenden Geschäftsjahr dargestellt.

(in Mio. €)	<b>Zum 31.03. 2002 (ungeprüft)</b>	<b>2001</b>	<b>2000</b>	<b>1999</b>
<b>Wertpapiere</b>	– 690,298	+ 3.923,853	+ 2.349,739	+ 1.654,182
<b>Beteiligungen</b>	+ 2,566	+ 17,401	+ 4,517	+ 257,139
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	+/- 0	+/- 0	+/- 0	+ 23,211
<b>Grundstücke und Gebäude (einschließlich Rettungserwerbe)</b>	+/- 0	+ 0,664	+/- 0	+ 1,143
<b>Betriebs- und Geschäftsausstattung</b>	+ 7,639	+ 3,700	+ 1,9	+ 4,042
<b>Total</b>	– 680,093 (+ 10,205 ohne Wert- papiere)	+ 3.945,618	+ 2.356,156	+ 1.939,717

Die „**Investitionen in Wertpapiere**“ wurden mittels Saldierung der Zu- und Abgänge ermittelt. Alle anderen Rubriken betreffen ausschließlich Zugänge. Der Negativ-Saldo des 1. Quartals 2002 resultiert aus den die Käufe übersteigenden Verkäufen. Lässt man diesen aus den Gesamtinvestitionen heraus, ergibt sich ein Gesamt-Investitionsvolumen für das 1. Quartal 2002 von € 10,205 Mio.

Die Rubrik „**Beteiligungen**“ umfasst Beteiligungen an Unternehmen gemäß § 271 HGB (keine Anteile an verbundenen Unternehmen).



Die Investitionen betrafen bei den Beteiligungen 1999 insbesondere den Erwerb einer 10%igen Beteiligung an einer Kapitalanlagefondsgesellschaft durch die Aareal Bank in Höhe von € 256 Mio. Die Beteiligung wurde in 2001 wieder veräußert. Weitere wesentliche künftige Investitionen für das laufende Geschäftsjahr wurden bisher nicht beschlossen.

## **Rechtsstreitigkeiten**

Weder die Aareal Bank noch ihre konsolidierten Tochtergesellschaften sind gegenwärtig bzw. waren seit dem 1. Januar 2000 Partei eines Rechtsstreits oder Schiedsverfahrens, der bzw. das sich in erheblicher Weise negativ auf Geschäftstätigkeit, Finanzlage oder Ergebnisentwicklung der Aareal Bank oder der Aareal Gruppe auswirken könnte. Nach bestem Wissen der Aareal Bank steht ein derartiges Verfahren auch weder bevor noch wurde es angedroht.

## **Versicherungen**

Die Aareal Bank und ihre Tochtergesellschaften haben zur Absicherung einzelner Risiken Versicherungen abgeschlossen. Nach Auffassung der Aareal Bank besteht für die Banken der Aareal Gruppe Versicherungsschutz in einem angemessenen Umfang.

## **Patente/Lizenzen**

Im Zuge der Teilung der DePfa Gruppe wurden einzelne Gesellschaften umbenannt. Die DePfa Bank AG firmiert seit dem 22. Januar 2002 unter Aareal Bank AG. Die Bezeichnung „Aareal Bank“ wurde beim Markenamt zur Eintragung angemeldet. Ferner wurde Markenschutz nach dem Madrider Abkommen und in Drittländern (Hongkong, Kanada, USA, Zypern) beantragt.

Der Adler, das Logo der DePfa Gruppe, ist als Marke gesondert zugunsten der DePfa Deutsche Pfandbriefbank AG geschützt. Es ist geplant, diese Marke auf die Aareal Bank zu übertragen und die Aareal Bank als Inhaberin der Marke registrieren zu lassen.

Nach Ansicht der Aareal Bank besteht keine Abhängigkeit der Aareal Gruppe insgesamt von sonstigen Patenten, Lizenzen oder Marken.

## **Wichtige Verträge**

### **Kooperation der Aareon AG mit der SAP AG**

Die Aareon AG hat mit der SAP AG einen Kooperations-, einen Entwicklungskooperations- und einen Vertriebsvertrag jeweils mit einer Laufzeit bis zum 31. Dezember 2010 abgeschlossen. Der Kooperationsvertrag stellt als Rahmenvertrag einzelne Punkte der anderen Verträge heraus und regelt u.a. Grundsätze einer Kooperation außerhalb der Bundesrepublik Deutschland. Der Entwicklungskooperationsvertrag legt die Grundsätze für die Entwicklung einer immobilienwirtschaftlichen Standardsoftware durch die SAP AG sowie für die Entwicklung von Ergänzungskomponenten durch die Aareon AG fest. Gegenstand des Vertrages sind ferner Regelungen über Weiterentwicklungen, Lizenz- und Nutzungsrechte und Lieferzeitpunkte. Der Vertrag hat eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2010 und verlängert sich jeweils um 5 Jahre, sofern er nicht mit einer Frist von 4 Jahren gekündigt wird. Der Einfluss der Aareon AG auf die Entwicklung der Standardsoftware durch die SAP AG wird begrenzt sein. Die Aareon AG wird zur gleichen Zeit für die Entwicklung einzelner branchenspezifischer Ergänzungskomponenten, sog. Add-ons, Sorge tragen.

Nach Fertigstellung und Erprobung der jeweiligen Softwarekomponenten wird die Aareon AG die entwickelten Produkte, gegebenenfalls auch allein die SAP-Standardsoftware, im eigenen Namen und auf eigene Rechnung an die Kunden der SAP AG und ihre eigenen Kunden vertreiben. Zu diesem Zweck räumt der Vertriebsvertrag, der der gleichen Laufzeit wie der Entwicklungskooperationsvertrag unterliegt, der Aareon AG das Recht ein, die von der SAP AG entwickelte Standardsoftware im eigenen Namen und für eigene Rechnung in der Bundesrepublik Deutschland zu vertreiben und zu vermarkten. Die Aareon AG unterliegt dabei einer nach Jahren gestaffelten Mindestabnahmeverpflichtung, die bis zum 31. Dezember 2009 eine Gesamtsumme von € 105 Mio. erreicht.



## **Geschäftsbesorgungsverträge mit der DePfa Deutsche Pfandbriefbank AG**

Um die Wahrnehmung von Aufgaben und Funktionen, die aus rechtlichen oder wirtschaftlichen Gründen nicht immer vollständig auf die Aareal Bank übertragen werden konnten, sicherzustellen, hat die Aareal Bank mit der DePfa Deutsche Pfandbriefbank AG umfangreiche Geschäftsbesorgungsverträge abgeschlossen.

In diesem Rahmen verwaltet die Aareal Bank die nicht übertragbaren bzw. noch nicht übertragenen Darlehen der DePfa Deutsche Pfandbriefbank AG und führt für diese die damit im Zusammenhang stehenden Geschäfte durch. Weiterhin übernimmt die Aareal Bank die Archivierung für einen Teil der physischen und elektronischen Unterlagen der DePfa Deutsche Pfandbriefbank AG in ihren Räumlichkeiten.

Um möglicherweise auftretende Schwierigkeiten beim Aufbau eigener Bereiche und Systeme aufzufangen, haben die Banken eine Kooperationsvereinbarung dahingehend geschlossen, einander unter Berücksichtigung der eigenen Verpflichtungen und Kapazitäten zu unterstützen, wenn eine der Banken aufgrund von kurzfristigen, unverschuldeten Engpässen nicht in der Lage ist, ihre gesetzlichen und vertraglichen Verpflichtungen zu erfüllen. Übergangsweise wird die DePfa Deutsche Pfandbriefbank AG durch einen zeitlich befristeten Geschäftsbesorgungsvertrag von der Gesellschaft unterstützt.

# Besteuerung

## Besteuerung in der Bundesrepublik Deutschland

Dieser Abschnitt „Besteuerung in der Bundesrepublik Deutschland“ enthält eine Zusammenfassung einiger wichtiger deutscher Steuervorschriften, die im Zusammenhang mit dem Erwerb, dem Halten und der Veräußerung bzw. Rückgabe/Rückzahlung der Schuldverschreibung bedeutsam sind. Es handelt sich nicht um eine umfassende und vollständige Darstellung sämtlicher steuerlicher Aspekte, die für den Anleger relevant sein können. Grundlage der Zusammenfassung ist das zurzeit der Erstellung des Prospektes geltende deutsche Steuerrecht, das jedoch kurzfristig und unter Umständen auch rückwirkenden Änderungen unterliegen kann. Potenziellen Anlegern wird dringend empfohlen, wegen der steuerlichen Folgen des Erwerbs, des Haltens, der Veräußerung und der Rückgabe von Schuldverschreibungen ihren steuerlichen Berater zu konsultieren.

### Im Inland ansässige Anleger

Zinszahlungen der Anleiheschuldnerin unterliegen bei in Deutschland ansässigen Anlegern grundsätzlich der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und zusätzlich dem Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % der jeweiligen Einkommen- oder Körperschaftsteuerschuld. Gehören die Schuldverschreibungen zu einem inländischen Betriebsvermögen, unterliegen solche Zinszahlungen auch der Gewerbesteuer. Wenn die Schuldverschreibungen von einem inländischen Kreditinstitut verwahrt oder verwaltet werden (einschließlich der inländischen Niederlassung eines ausländischen Instituts), wird Zinsabschlagsteuer in Höhe von 30 % (zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag auf diesen Betrag, insgesamt also 31,65 %) einbehalten. Der Steuerabzugsbetrag wird mit der endgültigen Einkommen- oder Körperschaftsteuerschuld des Anleiheinhabers verrechnet.

Gewinne aus dem Verkauf oder der Einlösung der Schuldverschreibungen einschließlich der Gewinne, die ein Zweit- oder folgender Erwerber erzielt, sind als Zinseinnahme zu betrachten und unterliegen der persönlichen Einkommen- oder Körperschaftsteuerschuld einschließlich Solidaritätszuschlag. Bei inländischem Betriebsvermögen sind solche Vermögen auch noch der Gewerbesteuer unterworfen. Bei Verwahrung oder Verwaltung durch ein inländisches Kreditinstitut oder Finanzdienstleistungsunternehmen (einschließlich der inländischen Niederlassung eines ausländischen Kreditinstituts) muss die Zahlstelle wiederum 30 % Zinsabschlagsteuer (zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag) einbehalten, und zwar auf die Differenz zwischen dem Veräußerungs- oder Einlösungsbetrag und dem Kaufpreis für die Schuldverschreibung, wenn sie bei dem entsprechenden Institut seit dem Erwerb verwahrt wird. Wenn sich die Verwahrstelle seit dem Erwerb der Schuldverschreibung geändert hat, berechnet sich der Zinsabschlag in Höhe von 30 % auf die Verkaufs- oder Rücknahmeerlöse. Der Zinsabschlag wird wiederum mit der persönlichen Einkommen- oder Körperschaftsteuerschuld des Anlegers verrechnet.

### Im Ausland ansässige Anleger

Im Ausland ansässige Anleger sind in Deutschland nicht steuerpflichtig und es erfolgt auch kein Zinsabschlag (auch wenn die Schuldverschreibungen bei einem deutschen Kreditinstitut oder Finanzdienstleistungsunternehmen verwahrt oder verwaltet werden), es sei denn, die Schuldverschreibungen werden als Betriebsvermögen einer inländischen Niederlassung des Anleiheinhabers gehalten.

### Erbschaft- und Schenkungsteuer

Erbschaft- und Schenkungsteuer fällt nach deutschem Recht nicht an, wenn im Fall der Erbschaftsteuer weder der Erblasser noch der Begünstigte oder im Fall der Schenkungsteuer weder der Schenker noch der Beschenkte in Deutschland ansässig ist und die Schuldverschreibung nicht zu einem deutschen Betriebsvermögen gehört, für das in Deutschland eine Betriebsstätte unterhalten wird oder ein ständiger Vertreter bestellt ist. Ausnahmen gelten für bestimmte ehemalige Steuerinländer.

## Geplante EU-Zinsbesteuerungsrichtlinien

Nach einem Vorschlag, der zurzeit von der Europäischen Union als Teil eines größeren Maßnahmenpakets geprüft wird, wird jeder EU-Mitgliedsstaat wahrscheinlich ab 2004 verpflichtet, den auszahlenden Stellen im Sinne der Richtlinie in diesem EU-Mitgliedsstaat durch nationales Vorrecht vorzuschreiben, dass entweder (a) ein Steuerabzug von 15 % und ab 2007 von 20 % auf Zinsen, Emissionsdiskont oder Einlösungsagio einzuhalten, die an natürliche Personen, die steuerlich in einem anderen EU-Mitgliedsstaat ansässig sind, für deren Rechnung gezahlt werden oder (b) den Mitgliedsstaat von der Zahlung zu unterrichten, in dem ein solcher Zahlungsempfänger steuerlich ansässig ist. Nach 2010 wäre ausschließlich der unter (b) genannte Informationsaustausch durchzuführen und würde einen etwa eingeführten Steuerabzug wie unter (a) erläutert, ablösen. Da die Umsetzung des Vorschlags davon abhängt, dass bestimmte Nicht-EU-Staaten und assoziierte und abhängige Gebiete von Mitgliedsstaaten ebenfalls einen Steuerabzug einführen oder sich bereit erklären, Informationen zur Verfügung zu stellen, ist gegenwärtig nicht vorsehbar ob, wann und in welcher Form der Richtlinienvorschlag letztlich umgesetzt wird.

# Übernahme und Verkauf

Die Deutsche Bank AG London sowie Bayerische Hypo- und Vereinsbank AG, BCP Investimento – Banco Comercial Portugues de Investimento, S.A., BNP Paribas und Legg Mason Ltd. Spain (die „Manager“) haben sich nach Maßgabe des Übernahmevertrags vom 1. Oktober 2002 verpflichtet, von der Emittentin Teilschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von € 180.000.000 zu einem Übernahmepreis von 100 % des Nennwerts zu übernehmen und bei Investoren zu platzieren. Die Manager sind weder Gesamtschuldner noch Gesamtgläubiger. Jeder der Manager erwirbt das Alleineigentum an den von ihm zu übernehmenden Teilschuldverschreibungen. Die Aareal Bank hat sich verpflichtet, den Managern eine Management-, Underwriting- und Platzierungsgebühr in Höhe von 2 % des Gesamtnennwerts der übernommenen Teilschuldverschreibungen zu zahlen.

Die Emittentin hat sich verpflichtet, die Manager von bestimmten Haftungsrisiken im Zusammenhang mit der Übernahme und dem Angebot der Teilschuldverschreibungen freizustellen. Die Deutsche Bank AG London ist namens der Manager berechtigt, von dem Übernahmevertrag unter bestimmten Voraussetzungen vor der Übernahme der Teilschuldverschreibungen und der Zahlung des Übernahmepreises zurückzutreten.

## Verkaufsbeschränkungen

### Vereinigte Staaten von Amerika

Die Teilschuldverschreibungen und die Aktien sind nicht und werden nicht gemäß dem United States Securities Act of 1933 („Securities Act“) registriert. Dementsprechend dürfen weder die Teilschuldverschreibungen noch die Aktien in den Vereinigten Staaten oder US-Personen angeboten oder an diese verkauft werden, es sei denn im Einklang mit der auf der Grundlage des Securities Act ergangenen Regulation S oder falls die Voraussetzungen einer Ausnahme von den Registrierungsanforderungen des Securities Act vorliegen.

### Vereinigtes Königreich

Dieses Dokument darf nur dann weitergegeben bzw. dessen Weitergabe nur dann veranlasst werden, wenn Artikel 21 Absatz (1) des Financial Services and Markets Act 2000 („FSMA“) keine Anwendung findet.

Die Emittentin hat im Vereinigten Königreich kein öffentliches Angebot von Schuldverschreibungen, die eine Laufzeit von einem Jahr oder länger haben, im Sinne der Public Offers of Securities Regulations von 1995 (in der jeweils gültigen Fassung) (die „Regelungen“) genehmigt. Derartige Schuldverschreibungen dürfen Personen im Vereinigten Königreich nicht angeboten oder verkauft werden, außer unter Umständen, die nicht zu einem öffentlichen Angebot im Vereinigten Königreich im Sinne dieser Regelungen führen oder sonst mit allen Bestimmungen dieser Regelungen übereinstimmen.

### Allgemein

In Ländern, in denen der Verkauf oder der Vertrieb der durch diesen Prospekt angebotenen Teilschuldverschreibungen rechtlichen Beschränkungen unterworfen ist, darf der Verkauf bzw. der Vertrieb der Teilschuldverschreibungen nur unter Beachtung dieser Beschränkungen erfolgen.

## Stabilisierung

Die Deutsche Bank AG London ist berechtigt, Maßnahmen zu ergreifen, um den Marktpreis der Teilschuldverschreibungen auf einem Niveau zu halten, das von dem abweicht, das anderenfalls bestehen würde. Derartige Maßnahmen können jederzeit beendet werden; sie werden nur in Deutschland in Übereinstimmung mit deutschem Recht und deutscher Marktpraxis durchgeführt, die wesentlich von den Regeln und Marktusancen abweichen können, die für derartige Stabilisierungsmaßnahmen in anderen Ländern Anwendung finden.

## **Lieferung der Teilschuldverschreibungen**

Die Teilschuldverschreibungen sind für ihre gesamte Laufzeit in einer Global-Schuldverschreibung ohne Zinsanteilsscheine („Globalurkunde“) verbrieft. Die Globalurkunde lautet auf den Inhaber und ist während der gesamten Laufzeit der Teilschuldverschreibungen bei der Clearstream Banking AG, Frankfurt am Main („Clearstream Frankfurt“) hinterlegt. Die Globalurkunde wird auch für Inhaber von Teilschuldverschreibungen, die über Clearstream Banking S.A., Luxemburg, oder Euroclear Bank S.A./N.V. als Betreiber des Euroclear Systems gehalten werden, von der Clearstream Frankfurt verwahrt. Die Globalurkunde trägt die eigenhändige Unterschrift der Geschäftsführung der Emittentin.

Die Teilschuldverschreibungen können in Form von Miteigentumsanteilen entsprechend den anwendbaren Regeln von Clearstream Frankfurt übertragen werden. Die buchmäßige Lieferung der Teilschuldverschreibungen gegen Zahlung erfolgte am 8. Oktober 2002. Effektive Urkunden über einzelne Teilschuldverschreibungen oder Zinsscheine werden nicht ausgegeben. Eine Kopie der Globalurkunde ist bei der unten genannten Zahlstelle kostenlos erhältlich.

## **Zulassung**

Die Schuldverschreibungen sind am 8. Oktober 2002 zum Börsenhandel im amtlichen Markt der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen worden. Es ist beabsichtigt, unverzüglich nach Zulassung die Notierung der Schuldverschreibungen im amtlichen Markt der Frankfurter Wertpapierbörse aufzunehmen.

## Geschäftsgang und Aussichten der Aareal Bank AG

Mit der überwältigend hohen Annahme des Umtauschgebotes wurde der Weg der Aareal Bank zu einer eigenständig operierenden Immobilienbank neuen Typs geebnet. Die Aareal Bank sieht sich als einer der namhaften internationalen Immobilienspezialisten und wird ihre Positionierung als eine der ersten Adressen für institutionelle Investoren konsequent weiterentwickeln. Im nunmehr veränderten Umfeld kann die Aareal Bank zusätzliche geschäftliche Möglichkeiten besser entwickeln und leichter expandieren. Hierzu gehört neben der Erschließung neuer Geschäftsfelder auch die Wahrnehmung strategischer Optionen.

Die schon erreichte gute Position im Heimatmarkt Europa soll in den kommenden Jahren weiter ausgebaut werden. Weitere Anstrengungen sollen sich auf den forcierten Ausbau des Geschäftes in Nordamerika richten.

Im laufenden Geschäftsjahr erwartet die Aareal Bank, dass sich die stärkere Fokussierung auf die Zielkunden positiv auf die Ertragslage auswirken wird. Die anhaltend stärkere Expansion im rentableren internationalen Geschäft, die Konzentration auf Kunden der ersten Liga, die Neuausrichtung des deutschen Geschäftes (u. a. durch Schließung von zehn Privatkundencentern und die Konzentration der gewerblichen Aktivitäten auf sieben Standorte und die Wiesbadener Zentrale) sowie der verstärkte Einsatz von Verbriefungsinstrumenten sollen die wesentlichen Triebfedern für das geplante Wachstum der operativen Erträge werden.

Die aus dem jüngst vorgelegten Konzernzwischenabschluss der Aareal Bank zum 30. Juni 2002, dem ersten nach IAS erstellten Konzernabschluss, hervorgehenden Halbjahreszahlen stehen im Einklang mit diesen Planungen, wenn auch die Vergleichbarkeit der Zahlen des ersten Halbjahres 2002 zur Vorjahresperiode durch die Trennung der ehemaligen DePfa Gruppe in zwei eigenständige börsennotierte Unternehmen eingeschränkt ist.

Der Zinsüberschuss nach Risikovorsorge konnte von € 85 Mio. im ersten Halbjahr 2001 auf € 121 Mio. gesteigert werden. Die im Zinsüberschuss enthaltene, im ersten Halbjahr 2002 gebildete Risikovorsorge beläuft sich auf € 49 Mio. und liegt damit im Rahmen der Planungen, die ein Überschreiten des Vorjahreswertes von € 116 Mio. für das Immobiliengeschäft der ehemaligen DePfa Gruppe nicht vorsehen. Eine trennungsbedingte Portfolioausweitung durch weitere Kreditübertragungen von der DePfa Deutsche Pfandbriefbank AG auf die Aareal Bank wird unterstellt. Der Provisionsüberschuss stieg um 5,5 % auf € 96 Mio. Die sonstigen betrieblichen Erträge summierten sich im ersten Halbjahr 2002 auf € 80 Mio. gegenüber € 38 Mio. im Vorjahr

Der Anstieg der Verwaltungsaufwendungen um 23,1 % auf € 176 Mio. resultiert im Wesentlichen aus der trennungsbedingten Übernahme von Mitarbeitern der DePfa Deutsche Pfandbriefbank AG sowie aus Erstkonsolidierungen zum Jahresende 2001. Verglichen mit den zeitanteiligen Vorjahreswerten der alten DePfa Gruppe (Segmente Immobiliengeschäft und IT) relativiert sich der Anstieg der Verwaltungsaufwendungen auf 0,1 %. Das Vorsteuerergebnis der Aareal Gruppe konnte um 20,8 % auf € 87 Mio. verbessert werden, der Konzerngewinn nach Anteilen Dritter stieg um 11 % auf € 49 Mio.

Die Kostendeckungsquote konnte von 70,6 % im ersten Halbjahr 2001 auf 58,9 % im ersten Halbjahr 2002 verbessert werden, der annualisierte Return on Equity (RoE) nach Steuern stieg von 8,9 % auf 9,6 %. Damit liegt die Aareal Bank gut in den Planungen, die für 2002 eine Eigenkapitalverzinsung von ca. 9 % nach Steuern vorsehen. Bis zum Ende des Jahres werden haftende Eigenmittel von rund € 2 Mrd. angestrebt.

In der Unternehmenssparte „Immobilienkredite/Structured Finance“ verzeichnete die Aareal Bank einen Ergebnisanstieg von € 38 Mio. auf € 79 Mio. Der RoE vor Steuern stieg von 11,2 % auf 19,4 %, die Kostendeckungsquote verbesserte sich von 51,9 % auf 40,4 %. Die Aareal Bank erwartet, dass sich die Neuausrichtung des deutschen Geschäftes und der sukzessive Abbau der Altbestände in den kommenden Jahren in verbesserten Renditen niederschlagen wird. Die Neuzusagen von € 3.101 Mio. entfielen zu über 81 % auf den internationalen Bereich. Im internationalen Neugeschäft konnte gegenüber dem Vorjahreswert des Immobiliengeschäfts der ehemaligen DePfa Gruppe ein Anstieg von 21 % auf rund € 2,5 Mrd. verzeichnet werden. Das deutsche Neugeschäft wurde um 55,8 % auf € 574 Mio. gegenüber rund € 1,3 Mrd. im Vorjahreszeitraum zurückgefahren. Im ersten Halbjahr 2002 wurde ein Volumen von ca. € 0,9 Mrd. an Immobilienfinanzierungen syndiziert.

Das Segmentergebnis der Sparte „Consulting/Dienstleistungen“ in Höhe von € – 6 Mio. gegenüber € 3 Mio. im Vorjahr ist deutlich geprägt von den Maßnahmen zur Neuausrichtung der Aareon AG aufgrund der mit SAP AG vereinbarten, langfristigen Kooperation. Bei der Aareon AG wurden Entwicklungskapazitäten erheblich reduziert, Arbeitsplätze abgebaut sowie Abschreibungen auf den Goodwill von Auslandstöchtern und deren Software vorgenommen. Die Aareal Bank erwartet, dass die angesprochenen Maßnahmen schon im kommenden Geschäftsjahr greifen. Die Aareal Bank strebt für das zweite Halbjahr 2002 ein ausgeglichenes Segmentergebnis an.

In der Sparte „Immobilien Asset Management“ wurde ein Ergebnis vor Steuern in Höhe von € 4 Mio. gegenüber € –5 Mio. im Vorjahr erwirtschaftet. Die Eigenkapitalverzinsung vor Steuern betrug 16,6%.

Die Gespräche zur Vorbereitung des eigenständigen Kapitalmarktauftritts mit Vertretern der Financial Community zur Umsetzung der Refinanzierungsstrategie haben deutlich gemacht, dass das Geschäftsmodell der Aareal Bank die Gesprächspartner überzeugt hat. Die ersten Platzierungserfolge in 2002 haben zudem gezeigt, dass der neue Name der Aareal Bank erfolgreich an den Kapitalmärkten eingeführt ist. Die Deutsche Börse AG hat die Aareal Bank mit Wirkung zum 23. September 2002 in den MDAX aufgenommen.



# Finanzinformationen der Aareal Bank AG

Index zu den Finanzinformationen

## **Jahresabschlüsse der Aareal Bank AG**

Bilanzen für die Geschäftsjahre 2001, 2000, und 1999 .....	F-2
Gewinn- und Verlustrechnungen für die Geschäftsjahre 2001, 2000 und 1999 .....	F-6
Anhang zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2001 .....	F-8
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2001 .....	F-20
Bestätigungsvermerk für den HGB Jahresabschluss zum 31. Dezember 2001 .....	F-34
Bestätigungsvermerk für den HGB Jahresabschluss zum 31. Dezember 2000 .....	F-35
Bestätigungsvermerk für den HGB Jahresabschluss zum 31. Dezember 1999 .....	F-36
<b>Ungeprüfter Konzern-Zwischenabschluss der Aareal Gruppe zum 30. Juni 2002 .....</b>	<b>F-37</b>

## Bilanzen für die Geschäftsjahre 2001, 2000 und 1999

Aktiva	2001	Zum 31. Dezember 2000 (geprüft) (in €)	1999
1. Barreserve	839.326.323	831.317.337	762.421.645
a) Kassenbestand	726.971	854.197	793.580
b) Guthaben bei Zentralnotenbanken	838.599.352	830.463.139	761.628.065
darunter bei der Deutschen Bundesbank	766.878.352	785.674.139	757.604.065
2. Schuldtitel öffentlicher Stellen und Wechsel, die zur Refinanzierung bei Zentralnotenbanken zugelassen sind	-	-	-
a) Schatzwechsel und unverzinsliche Schatzanweisungen sowie ähnliche Schuldtitel öffentlicher Stellen	-	-	-
darunter: bei der Deutschen Bundesbank refinanzierbar	-	-	-
b) Wechsel	-	-	-
darunter: bei der Deutschen Bundesbank refinanzierbar	-	-	-
3. Forderungen an Kreditinstitute	2.842.827.942	4.711.437.166	4.362.046.726
a) täglich fällig	1.581.475.421	1.176.810.365	543.834.687
b) andere Forderungen	1.261.352.521	3.534.626.801	3.818.212.039
4. Forderungen an Kunden	15.724.516.476	11.701.791.361	10.032.470.983
darunter:			
durch Grundpfandrechte gesichert	5.719.687.498	4.012.708.160	5.667.159.211
Kommunalkredite	925.579.114	1.203.618.047	880.950.438
5. Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	10.105.231.210	6.207.115.041	3.820.394.260
a) Geldmarktpapiere	-	-	48.642.550
aa) von öffentlichen Emittenten	-	-	-
darunter: beleihbar bei der Deutschen Bundesbank	-	-	-
ab) von anderen Emittenten	-	-	48.642.550
darunter: beleihbar bei der Deutschen Bundesbank	-	-	-
b) Anleihen und Schuldverschreibungen	10.105.231.210	6.201.934.665	3.771.751.710
ba) von öffentlichen Emittenten	959.035.342	2.254.426.148	1.353.207.267
darunter: beleihbar bei der Deutschen Bundesbank	-	-	1.226.408.490
bb) von anderen Emittenten	9.146.195.868	3.947.508.516	2.418.544.443
darunter: beleihbar bei der Deutschen Bundesbank	8.441.687.632	3.888.000.900	1.987.548.971
c) eigene Schuldverschreibungen	-	5.180.376	-
Nennbetrag	-	5.112.919	-
6. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	383.709.256	357.972.818	394.954.316
7. Beteiligungen	23.201.694	262.563.915	258.046.840
darunter: an Kreditinstituten	768.855	768.855	768.855
an Finanzdienstleistungsinstituten	-	42.437	-
8. Anteile an verbundenen Unternehmen	207.704.388	265.757.923	197.787.453
darunter: an Kreditinstituten	29.302.288	98.260.494	98.260.494
an Finanzdienstleistungsinstituten	16.837.415	16.837.115	2.227.034

	2001	Zum 31. Dezember 2000 (geprüft) (in €)	1999
<b>Aktiva</b>			
9. Treuhandvermögen	2.567.458.011	2.753.488.094	1.614.504.574
darunter: Treuhandkredite	2.555.442.652	2.741.472.735	1.602.489.215
10. Ausgleichsforderungen gegen die öffentliche Hand einschließlich Schuldverschreibungen aus deren Umtausch	-	-	-
11. Immaterielle Anlagewerte	15.329.808	17.873.808	20.932.403
12. Sachanlagen	19.323.089	19.223.278	21.310.151
13. Ausstehende Einlagen auf das gezeichnete Kapital darunter: eingefordert	-	-	-
14. Eigene Aktien oder Anteile Nennbetrag/ gegebenenfalls rechnerischer Wert	-	-	-
15. Sonstige Vermögensgegenstände	236.995.322	429.357.573	180.172.551
16. Rechnungsabgrenzungsposten	21.281.143	15.770.906	18.615.695
17. Latente Steuern	9.000.000	-	-
18. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	-	-	-
<b>Summe der Aktiva</b>	<b>32.995.904.662</b>	<b>27.573.669.219</b>	<b>21.683.657.597</b>

Passiva	2001	Zum 31. Dezember	
		2000 (geprüft) (in €)	1999
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.096.731.110	8.185.741.339	7.073.289.018
a) täglich fällig	1.831.631.872	1.813.960.206	918.702.165
b) mit vereinbarter Laufzeit oder Kündigungsfrist	8.265.099.238	6.371.781.133	6.154.586.853
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	10.089.380.847	8.606.116.516	7.548.026.940
a) Spareinlagen	3.582.971	7.918.607	7.950.772
aa) mit Kündigungsfrist von drei Monaten	355.430	539.626	560.201
ab) mit vereinbarter Kündigungsfrist von mehr als drei Monaten	3.227.541	7.378.982	7.390.571
b) andere Verbindlichkeiten	10.085.797.876	8.598.197.909	7.540.076.168
ba) täglich fällig	3.344.825.705	3.080.441.899	2.740.688.483
bb) mit vereinbarter Laufzeit oder Kündigungsfrist	6.740.972.171	5.517.756.010	4.799.387.686
3. Verbriefte Verbindlichkeiten	8.067.259.101	6.423.554.553	4.008.649.602
a) begebene Schuldverschreibungen	8.067.259.101	6.423.554.553	4.008.649.602
b) andere verbrieftete Verbindlichkeiten	–	–	–
darunter:			
Geldmarktpapiere	–	–	–
eigene Akzente und Solawechsel im Umlauf	–	–	–
4. Treuhandverbindlichkeiten	2.567.458.011	2.753.488.094	1.614.504.574
darunter:			
Treuhandkredite	2.555.442.652	2.741.472.735	1.602.489.215
5. Sonstige Verbindlichkeiten	72.149.372	48.885.761	59.619.484
6. Rechnungsabgrenzungsposten	63.928.269	55.380.174	57.722.144
7. Rückstellungen	103.042.519	95.091.850	88.370.756
a) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	40.824.393	39.083.676	36.545.036
b) Steuerrückstellungen	–	11.718.417	27.261.958
darunter: für latente Steuern	–	6.135.503	9.867.933
c) andere Rückstellungen	62.218.126	44.289.757	24.563.762
8. Sonderposten mit Rücklageanteil	–	–	–
9. Nachrangige Verbindlichkeiten	717.285.902	382.940.822	235.597.221
10. Genussrechtskapital	77.125.185	77.125.185	77.125.185
darunter: vor Ablauf von zwei Jahren fällig	–	–	–
11. Fonds für allgemeine Bankrisiken	58.000.000	58.000.000	58.000.000
12. Eigenkapital	1.083.544.346	887.344.925	862.752.673
a) gezeichnetes Kapital	83.200.000	83.200.000	81.806.701
Einlagen stiller Gesellschafter	375.061.082	320.732.962	298.112.040
b) Kapitalrücklage	45.746.761	45.746.761	47.140.060
c) Gewinnrücklagen	428.513.202	428.513.202	411.513.202
ca) gesetzliche Rücklage	4.513.202	4.513.202	4.513.202
cb) Rücklage für eigene Anteile	–	–	–
cc) satzungsmäßige Rücklagen	–	–	–
cd) andere Gewinnrücklagen	424.000.000	424.000.000	407.000.000
d) Bilanzgewinn	–	9.152.000	24.180.670
Jahresüberschuss	151.023.301	–	–
<b>Summe der Passiva</b>	<b>32.995.904.662</b>	<b>27.573.669.219</b>	<b>21.683.657.597</b>

	2001	Zum 31. Dezember 2000 (geprüft) (in €)	1999
1. Eventualverbindlichkeiten	1.110.016.444	692.960.774	742.815.673
a) Eventualverbindlichkeiten aus weiter gegebenen abgerechneten Wechseln	-	-	-
b) Verbindlichkeiten aus Bürgschaften und Gewährleistungsverträgen	1.110.016.444	692.960.774	742.815.673
c) Haftung aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten	-	-	-
2. Andere Verbindlichkeiten	4.768.899.262	1.927.499.186	2.131.890.700
a) Rücknahmeverpflichtungen aus unechten Pensionsgeschäften	-	-	-
b) Plazierungs- und Übernahmeverpflichtungen	-	-	-
c) Unwiderrufliche Kreditzusagen	4.768.899.262	1.927.499.186	2.131.890.700

## Gewinn- und Verlustrechnungen für die Geschäftsjahre 2001, 2000 und 1999

Erträge	1. Januar – 31. Dezember		
	2001	2000 (geprüft) (in €)	1999
1. Zinserträge aus	1.499.579.308	1.099.873.780	864.942.230
a) Kredit- und Geldmarktgeschäften	1.051.977.685	855.572.812	726.856.491
b) festverzinslichen Wertpapieren und Schuldbuchforderungen	447.601.623	244.300.968	138.085.739
2. Laufende Erträge aus	13.081.480	67.360.097	12.122.713
a) Aktien und anderen nicht festverzinslichen Wertpapieren	2.442.274	52.095.562	4.558.127
b) Beteiligungen	9.875.338	9.502.805	5.600.632
c) Anteilen an verbundenen Unternehmen	763.868	5.761.730	1.963.954
3. Erträge aus Gewinngemeinschaften, Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsverträgen	–	–	–
4. Provisionserträge	105.302.818	90.342.729	90.306.742
5. Nettoertrag aus Finanzgeschäften	–	–	–
6. Erträge aus Zuschreibungen zu Forderungen und bestimmten Wertpapieren sowie aus der Auflösung von Rückstellungen im Kreditgeschäft	–	–	787.877
7. Erträge aus Zuschreibungen zu Beteiligungen, Anteilen an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelten Wertpapieren	186.195.857	–	–
8. Sonstige betriebliche Erträge	23.697.453	19.833.181	11.060.289
9. Erträge aus der Auflösung von Sonderposten mit Rücklageanteil	–	–	–
10. Außerordentliche Erträge	–	–	–
11. Erträge aus Verlustübernahme	–	–	–
12. Jahresfehlbetrag	–	–	–
<b>Summe der Erträge</b>	<b>1.827.856.916</b>	<b>1.277.409.787</b>	<b>979.219.851</b>

Aufwendungen	1. Januar – 31. Dezember		
	2001	2000 (geprüft) (in €)	1999
1. Zinsaufwendungen	1.276.075.045	883.747.147	611.215.715
2. Provisionsaufwendungen	20.177.008	5.008.496	5.341.274
3. Nettoaufwand aus Finanzgeschäften	–	–	–
4. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen, davon:	185.162.406	164.666.303	144.936.582
a) Personalaufwand	78.071.638	67.058.850	58.954.543
aa) Löhne und Gehälter	64.087.638	52.348.982	46.914.614
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	13.984.000	14.709.868	12.039.929
darunter: für Altersversorgung	6.092.823	7.059.100	4.724.286
b) andere Verwaltungsaufwendungen	107.090.768	97.607.453	85.982.039
5. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen	5.710.307	6.311.693	6.846.202
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	59.196.497	8.221.020	17.795.683
7. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und bestimmte Wertpapiere sowie Zuführungen zu Rückstellungen im Kreditgeschäft	63.994.934	146.656.710	–
8. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Beteiligungen, Anteile an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelte Wertpapiere	–	17.703.481	470.746
9. Aufwendungen aus Verlustübernahme	34.329.618	20.723.000	1.509.233
10. Einstellungen in Sonderposten mit Rücklagenanteil	–	–	–
11. Zuführungen zu Fonds für allgemeine Bankrisiken	–	–	58.000.000
12. Außerordentliche Aufwendungen	–	10.000.000	–
13. Erstattete Steuern vom Einkommen und Ertrag	22.607.002	–	–
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	–	345.583	59.429.002
14. Sonstige Steuern, soweit nicht unter Pos. 6. ausgewiesen	466.682	19.833	132.482
15. Auf Grund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder eines Teilgewinn- abführungsvertrages abgeführte Gewinne	–	–	–
16. Aufwendungen für Stille Einlage	54.328.120	3.854.521	33.740.858
17. Jahresüberschuss	151.023.301	10.152.000	39.802.074
<b>Summe der Aufwendungen</b>	<b>1.827.856.916</b>	<b>1.277.409.787</b>	<b>979.219.851</b>
1. Jahresüberschuss	151.023.301	10.152.000	39.802.074
2. Einstellung in Gewinnrücklagen	–	1.000.000	15.621.404
3. Bilanzgewinn	–	9.152.000	24.180.670



# Anhang

## Bilanzierung und Bewertung

*Der Jahresabschluss der DePfa Bank AG wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches unter Beachtung der ergänzenden Regelungen des Aktiengesetzes und der Verordnung über die Rechnungslegung der Kreditinstitute aufgestellt. Darüber hinaus fanden die Vorschriften des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) Anwendung.*

### Forderungen an Kunden (Aktiva 4)

Sie sind in vollem Umfang dem Umlaufvermögen zuzurechnen und werden nach banküblichen Grundsätzen vorsichtig bewertet. Allen erkennbaren Einzelrisiken wird durch Einzelwertberichtigungen in vollem Umfang Rechnung getragen. Das allgemeine Kreditrisiko wird durch die Bildung von Pauschalwertberichtigungen, die aufgrund des durchschnittlichen tatsächlichen Forderungsausfalls der letzten fünf Jahre und den steuerlichen Vorschriften entsprechend ermittelt werden, abgedeckt. Zinslose und niedrig verzinsliche Ausleihungen sind auf den Barwert abgezinst. Bei Forderungen, die mit einem von den Anschaffungskosten abweichenden Nennwert angesetzt werden, wird der Unterschiedsbetrag gem. § 340e Abs. 2 HGB als Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesen.

### Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere (Aktiva 5)

Die Wertpapiere sind der Liquiditätsreserve bzw. dem Anlagevermögen zugeordnet und werden unter Berücksichtigung von Kurssicherungsinstrumenten nach dem strengen Niederstwertprinzip (§ 253 Abs. 3 und § 280 Abs. 2 HGB) bzw. nach den für das Anlagevermögen geltenden Grundsätzen (§253 Abs. 2 HGB) bewertet. Anfallende Agio- und Disagiobeträge werden laufzeitgerecht aufgelöst.

Der Buchwert der in Pension gegebenen Vermögensgegenstände (Schuldverschreibungen) beträgt zum 31.12.2001 Mio. € 2.249,9.

### Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere (Aktiva 6)

Außer den in dieser Position ausgewiesenen Anteilen an Spezialfonds, die mit den Anschaffungskosten bzw. einem niedrigeren beizulegenden Anteilswert bewertet werden, sind hier Genußscheine in Höhe von Mio. € 16,3 und Aktien mit einem Buchwert von Mio € 0,8 ausgewiesen.

### Beteiligungen, Anteile an verbundenen Unternehmen (Aktiva 7 und 8)

Sie werden mit den Anschaffungskosten, vermindert um Abschreibungen gem. § 253 Abs. 2 HGB, ausgewiesen.

Eine Aufstellung des Anteilsbesitzes gemäß § 285 Ziff. 11 HGB ist beim Handelsregister des Amtsgerichts Berlin (HRB Nr. 3975) hinterlegt; sie kann auch bei der DePfa Bank AG (firmiert mit Wirkung vom 22. Januar 2002 als Aareal Bank AG) direkt bezogen werden.

### Immaterielle Anlagewerte, Sachanlagen (Aktiva 11 und 12)

Die von fremden Herstellern gekauften Datenverarbeitungsprogramme (EDV-Software) und die in den Sachanlagen enthaltene Betriebs- und Geschäftsausstattung werden mit den Anschaffungskosten, vermindert um steuerlich zulässige Abschreibungen, bewertet. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben. Die ebenfalls in den Sachanlagen enthaltenen Grundstücke und Bauten werden mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um steuerlich zulässige Abschreibungen, bewertet. Soweit Grundstücke zur Rettung von Forderungen erworben wurden und länger als 5 Jahre im Bestand der Bank verblieben sind, erfolgt ebenfalls ein Ausweis in dieser Position. Im Rahmen der Übertragung eines Teiles der Geschäftsaktivitäten der Pfandbriefbank auf die DePfa Bank AG ist ein Geschäfts- und Firmenwert aktiviert worden, der über eine Laufzeit von 9 Jahren abgeschrieben wird.

### Übrige Forderungen und Vermögensgegenstände (Aktiva 15)

Die Bewertung der hier ausgewiesenen Posten erfolgt zu Nominalwerten.

## **Rechnungsabgrenzungsposten (Aktiva 16 und Passiva 6)**

In dieser Position werden im wesentlichen die bei Namensschuldverschreibungen, Schuldscheinforderungen und Darlehen bestehenden Agio- und Disagjobeträge ausgewiesen, die auf die Laufzeit verteilt werden.

## **Verbindlichkeiten**

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag bewertet. Der Unterschied zwischen Nennbetrag und Ausgabebetrag von Verbindlichkeiten wird in die Rechnungsabgrenzung eingestellt.

## **Rückstellungen (Passiva 7)**

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen sind nach dem Teilwertverfahren gem. § 6 a EStG mit einem Rechnungszinsfuß von 6 % auf Grundlage der von Heubeck herausgegebenen Richttafeln 1998 gebildet. Die sich zu den Richttafeln 1983 ergebende Bewertungsdifferenz wurde in Höhe eines Viertels des Zuführungsbetrages im Jahresabschluß 2001 berücksichtigt. Die Steuerrückstellungen und die anderen Rückstellungen sind für alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen in Höhe des Betrags angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.

## **Währungsumrechnung**

Fremdwährungsforderungen und Fremdwährungsverbindlichkeiten werden gem. § 340 h Abs. 1 Satz 2 HGB mit dem EZB-Referenzkurs am Bilanzstichtag umgerechnet. Die sich hierbei ergebenden Unterschiedsbeträge werden gem. § 340 h Abs. 2 HGB behandelt. Nicht abgerechnete Termingeschäfte werden zum Terminkurs am Bilanzstichtag umgerechnet.

## Angaben zur Bilanz

### Fristengliederung der Forderungen und Verbindlichkeiten (Restlaufzeiten)

#### Forderungen an Kreditinstitute (Aktiva 3) mit Restlaufzeit von:

	Mio. €
täglich fällig	1.581,5
bis drei Monate	484,9
mehr als drei Monate bis ein Jahr	237,4
mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	266,7
mehr als fünf Jahre	272,3
	2.842,8

#### Forderungen an Kunden (Aktiva 4) mit Restlaufzeit von:

	Mio. €
bis drei Monate	2.802,9
mehr als drei Monate bis ein Jahr	1.148,3
mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	5.742,8
mehr als fünf Jahre	6.030,5
	15.724,5

Forderungen mit unbestimmter Laufzeit sind nicht enthalten.

#### Anleihen und Schuldverschreibungen (Aktiva 5)

Im Jahr 2002 werden Anleihen und Schuldverschreibungen im Nennbetrag von Mio. € 1.057,6 fällig.

#### Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Passiva 1) mit Restlaufzeit von:

	Mio. €
täglich fällig	1.831,6
bis drei Monate	5.615,1
mehr als drei Monate bis ein Jahr	1.554,9
mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	334,7
mehr als fünf Jahre	760,4
	10.096,7

#### Spareinlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist (Passiva 2a) mit Restlaufzeit von:

	Mio. €
bis drei Monate	0,4
mehr als drei Monate bis ein Jahr	0,0
mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	3,2
	3,6

#### Andere Verbindlichkeiten gegenüber Kunden (Passiva 2b) mit Restlaufzeit von:

	Mio. €
täglich fällig	3.344,8
bis drei Monate	4.066,5
mehr als drei Monate bis ein Jahr	538,2
mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	1.546,4
mehr als fünf Jahre	589,9
	10.085,8

**Forderungen / Verbindlichkeiten an / gegenüber verbundenen Unternehmen und Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis gem. § 271 Abs. 1 HGB besteht**

	Verbundene Unternehmen in Mio. €	Unternehmen, mit denen ein Beteiligungs- verhältnis besteht in Mio. €
Forderungen an Kreditinstitute (Aktiva 3)	1.039,3	–
Forderungen an Kunden (Aktiva 4)	267,6	–
Schuldverschreibungen und andere festverz. Wertpapiere (Aktiva 5)	668,8	–
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Passiva 1)	2.304,2	–
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden (Passiva 2)	55,4	–
Verbriefte Verbindlichkeiten (Passiva 3)	0,0	–
Nachrangige Verbindlichkeiten (Passiva 9)	374,0	–
Bürgerschaftsverbindlichkeiten	27,3	–

**Verbriefte Verbindlichkeiten (Passiva 3)**

Im Jahr 2002 werden begebene Schuldverschreibungen im Nennbetrag von Mio. € 1.421,1 fällig.

**Entwicklung des Anlagevermögens**

	Beteiligungen (Aktiva 7) in Mio. €	Anteile an verbundenen Unternehmen (Aktiva 8) in Mio. €	Immaterielle Anlegewerte (Aktiva 11) in Mio. €	Sachanlagen (Aktiva 12) Betriebs- und Geschäfts- ausstattung in Mio. €	Grundstücke und Bauten in Mio. €
Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2001	263,3	284,7	23,0	39,3	13,4
Zugänge	17,4	18,0	0,0	3,7	0,0
Zuschreibungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Umbuchungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6
Abgänge zu Anschaffungskosten	255,7	71,0	0,0	1,2	0,1
Abschreibungen (kumuliert)	1,8	24,0	7,7	35,4	1,0
Buchwert 31.12.2001	23,2	207,7	15,3	6,4	12,3
Abschreibungen im Geschäftsjahr	1,0	5,0	2,5	2,0	0,9
Buchwert 31.12.2000	262,6	265,8	17,9	5,9	13,3

Im Rahmen der eigenen Tätigkeit werden Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten mit einem Buchwert von Mio. € 0,4 genutzt. Nahezu sämtliche übrigen Geschäftsgrundstücke und Geschäftsbauten hat die Bank von einer ihr gehörenden Tochtergesellschaft gemietet.

**Börsenfähige Wertpapiere**

	Schuldverschreibungen und andere festver- zinsliche Wertpapiere (Aktiva 5) in Mio. €	Aktien und andere nicht festverzins- liche Wertpapiere (Aktiva 6) in Mio. €	Beteiligungen (Aktiva 7) in Mio. €	Anteile an verbundenen Unternehmen (Aktiva 8) in Mio. €
börsennotiert	9.910,6	17,2	0,0	0,0
nicht börsennotiert	0,0	0,0	0,0	0,0
börsenfähig	9.910,6	17,2	0,0	0,0

## Treuhandvermögen / Treuhandverbindlichkeiten (Aktiva 9 / Passiva 4)

Die Gesamtbeträge gliedern sich nach den Posten des Bilanzformblatts wie folgt auf:

<b>Aktiva</b>	<b>Mio. €</b>
4. Forderungen an Kunden	
darunter:	
durch Grundpfandrechte gesichert	2.555,5
6. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wert-Papiere	12,0
	2.567,5

<b>Passiva</b>	<b>Mio. €</b>
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	
b) mit vereinbarter Laufzeit oder Kündigungspflicht	2.358,2
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	
b) andere Verbindlichkeiten	
bb) mit vereinbarter Laufzeit oder Kündigungsfrist	209,3
	2.567,5

## Sonstige Vermögensgegenstände (Aktiva 15)

In der mit Mio. € 237 ausgewiesenen Position sind neben den nicht bankgeschäftlichen Forderungen und Verrechnungskonten zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude sowie Forderungen an verbundene Unternehmen aus Dienstleistungen von Bedeutung.

## Rechnungsabgrenzungsposten (Aktiva 16)

In dem Posten sind mit Mio. € 12,9 Disagiobeträge und mit Mio. € 0,4 Agiobeträge enthalten.

## Latente Steuern (Aktiva 17)

Der Posten enthält in Höhe von Mio. € 9 die Aktivierung latenter Steuern im Jahresabschluss 2001.

## Nachrangige Vermögensgegenstände

In den anderen Forderungen an Kreditinstitute (Aktiva 3b) sind Mio. € 15,2 nachrangige Forderungen enthalten.

## Sonstige Verbindlichkeiten (Passiva 5)

In der mit Mio. € 72,1 ausgewiesenen Position sind als wesentliche Posten Verbindlichkeiten aus Verlustübernahmen, aus der Verzinsung gewährter stiller Einlagen sowie Steuerverbindlichkeiten enthalten. Antizipative Posten größeren Umfangs sind nicht enthalten.

## Rechnungsabgrenzungsposten (Passiva 6)

Der Posten enthält mit Mio. € 51,9 im wesentlichen Disagiobeträge und Bearbeitungsgebühren zu Darlehensforderungen.

## Rückstellungen (Passiva 7)

Die Rückstellungen für Pensionen und andere Verpflichtungen erhöhten sich gegenüber dem Vorjahresausweis um Mio. € 1,7.

Die Steuerrückstellungen verringerten sich gegenüber dem Vorjahr um Mio. € 11,7.

Die anderen Rückstellungen erhöhten sich um Mio. € 17,9 auf Mio. € 62,2. Hierin enthalten ist eine Rückstellung für die strategische Neuausrichtung der DePfa Gruppe in Höhe von Mio. € 6,8.

## Nachrangige Verbindlichkeiten (Passiva 9)

Die angefallenen Aufwendungen für Zinsen betragen Mio. € 29,4. Die Mittelaufnahmen entsprechen den Bedingungen des § 10 Abs. 5a KWG.

## Genussrechtskapital (Passiva 10)

	Mio. €
Stand am 01.01.2001	72,1
Zugang 2001	–
Stand am 31.12.2001	72,1
anteilige Zinsen	5,0
Bilanzausweis	77,1

Die angefallenen Zinsaufwendungen für das Genussrechtskapital beliefen sich auf Mio. € 5,0.

Das Genussrechtskapital entspricht in seinen Bedingungen den Anforderungen des § 10 Abs. 5 KWG.

Es setzt sich aus folgenden Tranchen zusammen:

### 1. Tranche:

TDM 75.000 von 1993, bestehend aus 75.000 auf den Inhaber lautenden Genussscheinen mit einem Nennbetrag von jeweils DM 1.000. Der Ausschüttungsbetrag beträgt 7,125 % p.a., die Laufzeit ist bis zum 31.12.2005 befristet.

### 2. Tranche:

TDM 36.000 von 1994, bestehend aus 36.000 auf den Inhaber lautenden Genussscheinen mit einem Nennbetrag von jeweils DM 1.000. Der Ausschüttungsbetrag beträgt 6,5 % p.a., die Laufzeit ist bis zum 31.12.2005 befristet.

### 3. Tranche:

TDM 10.000 von 1994, bestehend aus 10.000 auf den Inhaber lautenden Genussscheinen mit einem Nennbetrag von jeweils DM 1.000. Der Ausschüttungsbetrag beträgt 8 % p.a., die Laufzeit ist bis zum 31.12.2003 befristet.

### 4. Tranche:

TDM 20.000 von 1996, bestehend aus vier auf den Namen lautenden Genussscheinen mit Nennbeträgen von TDM 10.000, TDM 6.000 und zweimal TDM 2.000. Der Ausschüttungsbetrag beträgt 6,8 % p.a., die Laufzeit ist bis zum 31.12.2007 befristet.

## Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital beträgt zum 31.12.2001 Mio. € 83,2.

Die DePfa Deutsche Pfandbriefbank AG ist durch den Erwerb von 0,01 % des Grundkapitals seit 19. Juni 2001 alleiniger Aktionär.

Das gezeichnete Kapital ist eingeteilt in

1.050 Aktien	zu € 52.000,-,
53.600 Aktien	zu € 520,-,
9.000 Aktien	zu € 52,-,
10.000 Aktien	zu € 26,-;

die Aktien lauten auf den Namen.

## Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage in Höhe von € 45.746.761 enthält die Agiobeträge aus früheren Kapitalerhöhungen.

## Auf Fremdwährung lautende Aktiva und Passiva

Der Gesamtbetrag der Vermögensgegenstände, die auf fremde Währung lauten, beträgt Mio. € 4.470,3, der der Verbindlichkeiten Mio. € 4.329,3. Der Differenzbetrag wurde nahezu vollständig durch Devisentermingeschäfte und Währungsswaps abgesichert.

## Eventualverbindlichkeiten (Unterstrich Passiva 1)

Bei den Verbindlichkeiten aus Bürgschaften und Gewährleistungsverträgen handelt es sich im wesentlichen um Kreditburgschaften.

## Andere Verpflichtungen (Unterstrich Passiva 2c)

Die unwiderruflichen Kreditzusagen betreffen Kredit- und Darlehenszusagen. Auf die inländischen Kreditnehmer entfallen Mio. € 2.816,6 und auf die ausländischen Kreditnehmer Mio. € 1.952,3.

## Angaben über marktrisikobehaftete Geschäfte

Zum 31.12.2001 waren folgende Geschäfte noch nicht abgewickelt:

Termingeschäfte in fremden Währungen

- Devisentermingeschäfte
- Währungsswaps

Es handelt sich ausschließlich um Sicherungsgeschäfte.

Zinsbezogene Termingeschäfte

- Caps
- Floors
- Forward Rate Agreements
- Swaptions
- Zinsswaps

Die Geschäfte wurden ausschließlich als Sicherungsgeschäfte abgeschlossen.

Termingeschäfte mit sonstigen Preisrisiken bestanden zum Bilanzstichtag nicht. Die zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken abgeschlossenen derivativen Geschäfte wurden in die Gesamtbetrachtung dieser Risikoart einbezogen und somit nicht gesondert bewertet. Das gleiche gilt für Derivate, die mit anderen Positionen eine Bewertungseinheit bilden. Derivative Geschäfte, die darauf ausgerichtet sind, durch kurzfristige Marktpreisschwankungen Veräußerungsgewinne zu erzielen (Trading), wurden nicht abgeschlossen.

## Derivative Geschäfte – Darstellung der Volumina

	Nominalbetrag in Mio. €			Summe
	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit mehr als 5 Jahre	
Zins- und Währungsswaps	7.037	6.708	4.152	17.897
Zins-Futures und FRAs	50			50
Sonstige Zinskontrakte	750	211	296	1.257
Devisentermingeschäfte	2.146			2.146
Insgesamt	9.983	6.919	4.448	21.350



## Kontrahentenstruktur im Derivatgeschäft

Kontrahentenart	Adressenrisiko in Mio. €
OECD Zentral-Regierungen	
OECD Banken	213
OECD Finanzinstitute	8,8
Sonstige Unternehmen, Privat-Personen	
Nicht-OECD Zentral-Regierungen	
Nicht-OECD Banken	
Nicht-OECD Finanzinstitute	

### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aufgrund der Beteiligung an der Liquiditäts- und Konsortialbank GmbH, Frankfurt am Main, in Höhe von nominal Mio. € 1,2 besteht eine Nachschussverpflichtung bis zu Mio. € 6,0. Darüber hinaus besteht anteilig eine Haftung wie ein selbstschuldnerischer Bürge bei Nichterfüllung der Nachschusspflicht durch andere Mitgesellschafter, von denen Anteile von zusammen Mio. € 63,0 gehalten werden.

Die Bank haftet im Zusammenhang mit Kapitalmaßnahmen der DePfa European Property Beteiligungs GmbH mit bis zu Mio. € 11,3 und der DePfa European Property Holding mit bis zu Mio. € 12,2. Bei der DePfa Bank Capital Funding LLC, Wilmington/Delaware, trägt die Bank dafür Sorge, dass diese ihre vertraglichen Verpflichtungen im Rahmen eines TIER 1 Modells erfüllen kann. Aus Leasingverträgen bestehen Verpflichtungen von insgesamt Mio. € 9,2.

Im Zusammenhang mit dem Erwerb der Gesellschaften der Deutschen Structured Finance GmbH, Frankfurt, hat die Bank sich bereit erklärt, für die Verpflichtungen des Verkäufers aus dessen Patronatserklärungen für die erworbenen Tochterunternehmen einzustehen.

## Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

### **Sonstige betriebliche Aufwendungen (Aufwand 6)**

Die Position enthält insbesondere Aufwendungen für nicht bankgeschäftliche Immobilien (Mio. € 44,7) sowie Nachzahlungszinsen für Steuern (Mio. € 6,9).

### **Steuern vom Einkommen und Ertrag (Aufwand 13)**

Neben den laufenden Steuern vom Einkommen und vom Ertrag wirken sich hier Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen für latente Steuern sowie die Körperschaftsteuerminderung auf die Dividendenaus-schüttung aus.

### **Zinserträge (Ertrag 1)**

Die Zinserträge resultieren mit Mio. € 1.083 aus Deutschland und mit Mio. € 417 aus dem übrigen Europa.

### **Laufende Erträge (Ertrag 2)**

Die laufenden Erträge resultieren mit Mio. € 12,3 aus Deutschland und in Höhe von Mio. € 0,8 aus dem übrigen Europa.

### **Provisionserträge (Ertrag 4)**

Die Position enthält im wesentlichen Provisionserträge aus dem Treuhand- und Kreditgeschäft.

Die Erträge resultieren mit Mio. € 100,2 aus Deutschland und mit Mio. € 5,1 aus dem übrigen Europa.

### **Sonstige betriebliche Erträge (Ertrag 8)**

Sonstige betriebliche Erträge in Höhe von Mio. € 21,2 entstanden in Deutschland und mit Mio. € 2,5 in übrigen europäischen Ländern.

Unter den sonstigen betrieblichen Erträgen sind insbesondere Miet- und Grundstückserträge (Mio. € 11,5), Erstattungszinsen sowie Erträge aus Geschäftsbesorgung für Konzerngesellschaften zu nennen.

Aus der Veräußerung von Grundstücken wurden Erträge in Höhe von Mio. € 0,09 realisiert.

### **Konzernabschluss**

Die DePfa Deutsche Pfandbriefbank AG in Wiesbaden stellt als die Obergesellschaft des Konzerns einen Konzernabschluss auf, in den die Bank sowie ihre konsolidierungspflichtigen Tochterunternehmen einbezogen sind. Ferner erfolgt die Aufstellung eines Konzernlageberichts durch die DePfa Deutsche Pfandbriefbank AG. Die Bank ist aufgrund der Zustimmung der anderen Gesellschafter gem. § 291 Abs. 3 Satz 2 HGB nach § 291 Abs. 1 HGB von der Aufstellung eines eigenen Konzernabschlusses befreit.

Der Konzernabschluss ist bei der DePfa Deutsche Pfandbriefbank AG in Wiesbaden erhältlich.

# Organe der Bank

## Aufsichtsrat

### **Dr. Jürgen Westphal<sup>1) 3)</sup>, Hamburg**

Vorsitzender

Rechtsanwalt, Richter am Hamburgischen Verfassungsgericht

### **Christian Graf von Bassewitz<sup>1) 3)</sup>, Düsseldorf**

stellv. Vorsitzender

Persönlich haftender Gesellschafter der Bankhaus Lampe KG  
und Sprecher der Geschäftsleitung

### **York-Detlef Bülow<sup>4)</sup>, Katzenelnbogen**

(ab 20. Juni 2001)

stellv. Vorsitzender (ab 20. Juni 2001)

DEPFA Deutsche Pfandbriefbank AG

### **Lutz Briegel<sup>1) 4)</sup>, Frankfurt**

stellv. Vorsitzender (bis 20. Juni 2001)

DePfa Bank AG

### **Georg Berres<sup>4)</sup>, Essenheim**

(bis 20. Juni 2001)

DePfa Systems GmbH

### **Dr. Richard Brantner<sup>1) 2) 3)</sup>, Schramberg**

### **Prof. Dr. Johann Eckhoff, Bonn**

### **Wolfgang Fauter<sup>3)</sup>, Hamburg**

Vorsitzender der Vorstände der Deutsche Ring Versicherungen

### **Erwin Flieger, Geretsried**

Vorsitzender der Vorstände

Bayerische Beamten Lebensversicherung a.G.

BBV Holding AG

### **Lutz Freitag, Berlin**

(ab 1. März 2001)

Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V.

### **Dr. Friedrich-Adolf Jahn, Münster**

Präsident des Zentralverbandes der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V.

### **Dr. Thilo Köpfler, Wiesbaden**

### **Ralf Kupka<sup>3) 4)</sup>, Inning am Ammersee**

DePfa Bank AG

### **Dr. Peter Lammerskitten<sup>2) 3)</sup>, Königstein**

(ab 20. Juni 2001)

### **Jacques Lebhar, Paris**

Président-Directeur Général d'Entenial

### **Kurt Pfeiffelmann<sup>2) 4)</sup>, Mainz**

DePfa Bank AG

### **Rolf Pfeil<sup>4)</sup>, Frankfurt**

(bis 20. Juni 2001)

**Dr. Rolf Schmid<sup>3)</sup>, Baden-Baden**

Präsident der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder

**Klaus-Peter Sell<sup>3) 4)</sup>, Burkardroth**

DePfa Bank AG

**Jürgen Steinert, Berlin**

(bis 28. Februar 2001)

**Jürgen Strauß<sup>1) 2)</sup>, München**

Generaldirektor und Hauptbevollmächtigter für Deutschland  
der Schweizerische Lebensversicherungs- und Rentenanstalt a.G.

**Professor Dr. Dr. h.c. mult. Hans Tietmeyer, Königstein**

**Reiner Wahl<sup>3) 4)</sup>, Wiesbaden**

(ab 20. Juni 2001)

DEPFA Deutsche Pfandbriefbank AG

**Anja Wölbart<sup>4)</sup>, Limburg**

(ab 20. Juni 2001)

DEPFA Deutsche Pfandbriefbank AG

**Helmut Wagner<sup>4)</sup>, Hahnheim**

(bis 20. Juni 2001)

DePfa Bank AG

**Vorstand**

**Karl-Heinz Glauner**

(Vorsitzender)

**Hans Jochen Erlebach**

**Dr. Ralph Hill**

stellv. Vorstandsmitglied (ab 2. April 2001)

**Dr. Thomas M. Kolbeck**

**Michael A. Kremer**

**Hermann Josef Merkens**

stellv. Vorstandsmitglied (ab 2. April 2001)

**Dr. Peter Lammerskitten**

(bis 20. Juni 2001)

<sup>1)</sup> Mitglied des Präsidialausschusses

<sup>2)</sup> Mitglied des Bilanz- und Prüfungsausschusses

<sup>3)</sup> Mitglied des Ausschusses für Kredit- und Marktrisiken

<sup>4)</sup> von den Arbeitnehmern gewählt

## Bezüge der Organe

Die Gesamtbezüge für das Geschäftsjahr betragen für die Mitglieder des Vorstandes € 1.233.594,11, des Aufsichtsrates € 327.848, der Beiräte der Bank € 12.456 und für die früheren Mitglieder des Vorstandes und ihre Hinterbliebenen € 945.448.

Für die früheren Mitglieder des Vorstandes und ihre Hinterbliebenen sind Pensionsrückstellungen von € 5.543.372 gebildet.

## Zahl der Mitarbeiter

Der durchschnittliche Personalbestand von 899 Beschäftigten, der aus den Quartalsendbeständen des Berichtsjahres ermittelt wurde, gliedert sich wie folgt:

	männlich	weiblich	gesamt
Angestellte	411	443	854
Auszubildende	3	7	10
Aushilfen	9	10	19
Trainees	9	7	16
	432	467	899

## Kredite an Organe

An die Mitglieder des Aufsichtsrates sowie die Mitglieder des Vorstandes wurden keine Kredite und Vorschüsse gewährt. Haftungsverhältnisse zugunsten dieser Personen bestehen nicht.

## Gewinnverwendungsvorschlag

Der Hauptversammlung wird vorgeschlagen, vom Jahresüberschuss in Höhe von € 151.023.301 € 29.023.301 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen und € 122.000.000 als Dividende auf das Grundkapital auszuschütten.

Berlin, den 26. März 2002

Der Vorstand



Glauner



Erlebach



Dr. Hill



Dr. Kolbeck



Kremer



Merkens

# Lagebericht

## Geschäftspolitische Ausrichtung

*Im Zuge der Teilung der DePfa Gruppe firmiert die bisherige DePfa Bank AG mit Wirkung vom 22. Januar 2002 als Aareal Bank AG.*

Im Oktober 2001 haben 99,9% des stimmberechtigten Kapitals der DePfa Deutsche Pfandbriefbank AG ihre Zustimmung zu einer strategischen Neuausrichtung der DePfa Gruppe gegeben. Zukünftig werden die Immobilienbank (Aareal Bank AG, vor der Umfirmierung im Januar 2002 DePfa Bank AG) und die Staatsfinanzierungsbank (DEPFA Holding plc) eigenständig am Markt operieren und die Erfolgsgeschichte der bisherigen DePfa Gruppe fortschreiben. Dabei wird es sich um zwei unabhängige, börsennotierte Unternehmen handeln. Mit einem äußerst erfolgreichen Aktienumtausch – die Umtauschquote betrug mehr als 98% – wurde ein weiterer Meilenstein für die Trennung beider Banken gelegt. Die endgültige Trennung wird im Juni respektive Juli 2002 abgeschlossen sein.

Die Aareal Bank AG (vormals DePfa Bank AG) wird Muttergesellschaft der künftigen Immobilienbankgruppe sein. Mit den Geschäftsfeldern „Immobilien Asset Management“, „Consulting und Dienstleistung“ sowie „Immobilienkredite und Structured Finance“ versteht sich die Aareal Bank als Immobilienbank neuen Typs. Bewusst wurde nicht das Modell der Hypothekenbank gewählt.

Als Geschäftsbank kann sich die Aareal Bank als internationaler Immobilienspezialist im Markt positionieren und unterliegt dabei nicht dem engen Rahmen des Hypothekendarlehensgesetzes. Aus der anfänglichen internationalen Expansion zu Beginn der 90er Jahre hat sich inzwischen ein Netzwerk aus 14 internationalen Stützpunkten entwickelt, welches Kunden in 17 Ländern betreut. Zu den Kunden zählen große internationale Immobilieninvestoren, aber auch nationale und regionale Kunden der ersten Liga.

Wesentlicher Kern der strategischen Ausrichtung der Aareal Bank ist die konsequente Ausrichtung des Kreditgeschäfts an einer „Buy and Sell“-Strategie. Hierbei belasten die akquirierten Kredite nicht bis zum Laufzeitende das Eigenkapital der Bank, sondern werden unter Einbehalt einer Marge weiter veräußert. Im Sinne einer effizienten Eigenkapitalauslastung bzw. -steuerung werden somit laufend Freiräume für eine Optimierung der Eigenkapital-Ertrags-Relation geschaffen. Vor allem Syndizierung und Verbriefung führen zu einer Optimierung des Immobilienfinanzierungsportfolios im Sinne einer Risikodiversifikation. Mit dieser strategischen Ausrichtung verdeutlicht die Aareal Bank einmal mehr ihre führende Rolle als innovativer internationaler Immobilienspezialist. So wurde die Verbriefungstransaktion „Global Hotel One“, bei der weltweit erstmalig Kredite aus verschiedenen Kontinenten in einem Portfolio verbrieft wurden, von der renommierten Zeitschrift „International Securitisation Report“ mit dem Preis „European Mortgage-Backed Deal of the Year“ ausgezeichnet.

## Übertragung des Immobilienkreditportfolios der Pfandbriefbank

Ziel der Trennung der DePfa Gruppe in eine Immobilien- und eine Staatsfinanzierungsbank ist es, alle Aktivitäten des Immobiliengeschäfts physisch oder doch wenigstens ökonomisch bei der Aareal Bank und ihren Tochtergesellschaften zu konzentrieren oder im Markt zu platzieren.

Teile des Immobilienkreditportfolios der DePfa Gruppe standen zum Bilanzstichtag in den Büchern der DePfa Deutsche Pfandbriefbank AG. Per 31.12.2001 handelte es sich um rund Mrd. € 12, davon Mrd. € 8 deutsches und Mrd. € 4 internationales Geschäft. Vom ursprünglichen Portfolio wurden in der Berichtsperiode ca. Mrd. € 1 im Wege der Verbriefung abgesichert. Daher sollen im ersten Halbjahr 2002 Darlehen im Umfang zwischen Mrd. € 4 und 4,5 auf die Aareal Bank Gruppe übertragen werden. Dieser Betrag teilt sich in etwa hälftig auf das deutsche und das internationale Geschäft auf. Die sich in Gründung befindende Hypothekendarlehensbanktochter der Aareal Bank, die Aareal Hyp AG, wird bei der Refinanzierung dieser Darlehen eine wesentliche Rolle spielen.

Übertragungshindernissen – rechtlicher und ökonomischer Natur – im verbleibenden Portfolio wird durch Verbriefung Rechnung getragen; entsprechende Transaktionen wurden bereits eingeleitet. Für Immobilienkredite, die bis zum Trennungszeitpunkt noch nicht übertragen sind, erfolgt bis zur endgültigen Übernahme eine temporäre Kreditbesicherung durch die Aareal Bank bzw. durch Dritte. Diese späteren Übertragungen werden auf der Grundlage eines Rahmenvertrages zwischen der DEPFA Holding plc. und der Aareal Bank AG vollzogen. In dem Vertrag wird im Besonderen der weitere Übertragungsrhythmus unter Berücksichtigung ausreichender bankaufsichtsrechtlicher Eigenkapitalquoten geregelt.

## **Immobilien Asset Management**

Dieser Bereich der Aareal Bank verspricht für die kommenden Jahre ein erhebliches Wachstumspotential. Im Zuge der Einrichtung eines einheitlichen Währungsraums sowie angesichts der Liberalisierung von Anlagevorschriften und wachsenden Performanceanforderungen konzentrieren sich Versicherungsgesellschaften, Publikumsfonds und andere institutionelle Investoren zunehmend auf direkte oder indirekte Anlagen in Vermögenswerte außerhalb ihrer traditionellen Märkte. Hierzu gehören im wachsenden Maße auch Immobilien an internationalen Standorten.

Die Aareal Bank Gruppe wird diesen geschäftlichen Möglichkeiten besondere Aufmerksamkeit widmen und ihre bestehenden Kompetenzen zu einem weiteren Ausbau des Geschäftsfeldes nutzen.

Zu den wichtigsten Tochtergesellschaften die im Geschäftsfeld Immobilien Asset Management tätig sind, gehören die Aareal Property Services B.V. mit Sitz in Amsterdam (bislang DePfa Property Services B.V.), die Deutsche Structured Finance GmbH, Frankfurt, sowie die Aareal Immobilien Management AG (bislang DePfa Immobilien Management AG) in Wiesbaden.

## **Consulting und Dienstleistungen**

In dieser Sparte bündelt die Aareal Bank vor allem ihre IT-Aktivitäten. Zu den weiteren Geschäftstätigkeiten dieser Sparte gehören Investment Banking/M & A sowie Dienstleistungen im Privatkundengeschäft.

Wesentlicher Bestandteil dieser Sparte ist die Konzerntochter IT Services AG (deren Umfirmierung gleichfalls geplant ist). Die IT Services AG ist Deutschlands führendes IT-Systemhaus für das Management von Wohn- und Gewerbeimmobilien. Das Angebotsportfolio erstreckt sich über alle wesentlichen kaufmännischen und technischen Bereiche der Branche: Software, Integrated Banking/E-Business, Outsourcing und Consulting.

Um die Risiken einer umfassenden Eigenentwicklung von Software zu begrenzen und das internationale Geschäft zügig auszubauen, haben IT Services AG und SAP zu Beginn des Jahres 2002 eine langfristige und partnerschaftliche Entwicklung sowie Vermarktung einer Software-Lösung für die Immobilienwirtschaft vereinbart. Kern der neuen Software sind die mySAP.com Plattform und mySAP Financials Real Estate, die von IT Services AG um zahlreiche immobilienwirtschaftliche Spezialkomponenten ergänzt wird. Entsprechend dem Motto „Blue Eagle powered by SAP“ werden der Immobilienwirtschaft branchenspezifische Komplettlösungen zur Verfügung gestellt. Die Vermarktung und Einführungsberatung der gemeinsamen neuen Software liegt in den Händen der IT Services.

Bei 1.500 Firmenkunden verwalten nahezu 50.000 Anwender in ganz Europa rund 6,5 Millionen Wohnungen und Gewerbeeinheiten mit Softwarelösungen der IT Services AG. Das Unternehmen ist an zahlreichen Standorten in Deutschland sowie Europa vertreten und beschäftigt rund 1.000 Mitarbeiter, davon 20 % außerhalb Deutschlands. Der Unternehmenssitz ist Mainz. Der Umsatz lag 2001 bei Mio. € 175.

Zunehmend an Bedeutung gewinnen die Beratungsleistungen rund um die Immobilie. Dies gilt insbesondere für die Wohnungswirtschaft. Hier trägt die Unternehmensgruppe drei Trends Rechnung. Die finanziell angespannte Situation der Öffentlichen Hand führt zu einer wachsenden Bereitschaft zur Privatisierung des öffentlich-rechtlichen Immobilienvermögens. Weiter wird die Fokussierung von Industrieunternehmen auf deren Kerngeschäftsfelder zur Folge haben, dass sich diese verstärkt von ihrem Immobilienbesitz trennen werden. Zudem können sich die Unternehmen der Wohnungswirtschaft nicht dem steigenden Performancedruck entziehen und müssen sich neu positionieren.

Durch die Vernetzung der langjährigen Branchenkenntnisse mit dem Investment Banking bietet die Aareal Bank ihren Kunden exzellente Möglichkeiten zur strategischen Ausrichtung an veränderte Rahmenbedingungen.

Stellvertretend für das Privatkundengeschäft der Aareal Bank stehen zwei Tochtergesellschaften, die das Innovationsvermögen der Immobilienbank besonders hervorheben. Die Hypotheken-Discout Vermittlungs GmbH ist Deutschlands größter Discount Broker für private Immobilienfinanzierungen und vermittelt systematisch vorgeprüfte Finanzierungen an diverse Banken und Versicherungen. Die hochmoderne IT-Infrastruktur und das Customer Care Centre verbinden Kosteneffizienz und Beratungsqualität. Zunehmend arbeitet die Hypotheken-Discout Vermittlungs GmbH auch im Namen anderer Banken und Versicherungen als deren Beratungscenter für Baufinanzierungen.



Die Hypotheken-Management GmbH verfügt über eine hochentwickelte Processing-Plattform für die gesamte Bearbeitung von privaten Immobilienfinanzierungen. Als Dienstleister bietet sie diesen Prozess von der automatisierten Kreditentscheidung bis zur Darlehensverwaltung sowohl der Aareal Bank als auch Dritten an. Ab 2002 übernimmt die Hypotheken-Management GmbH die Verwaltung des restlichen Privatkundenportfolios der Aareal Bank.

## **Immobilienkredite/Structured Finance**

In dieser Geschäftssparte werden alle nationalen und internationalen Immobilienfinanzierungsaktivitäten der Aareal Bank zusammengefaßt. Neben strukturierten gewerblichen Immobilien- und Portfoliofinanzierungen ergänzen Beratungsdienstleistungen das Produktportfolio. Durch den kombinierten Einsatz von Regional- und Branchenspezialisten ist die Bank in der Lage, optimale Finanzierungsmöglichkeiten für jeden Kunden und jedes Finanzierungsobjekt anzubieten. So verfügt die Aareal Bank über eigene Spezialfinanzierungsteams, die sich mit ausgewiesenen Branchenexperten auf die Finanzierungen von Einkaufszentren, Hotels und Logistikimmobilien konzentrieren.

In Deutschland hat die Bank ihre Reorganisation und die bereits eingeschlagene Konzentration auf wenige klar fokussierte Geschäftsfelder mit hohem Ertragspotential fortgesetzt. Die Strategien, die sich im internationalen Geschäft der Bank als erfolgreich erwiesen haben, werden nun auch auf die Bereiche Wohnungswirtschaft, gewerbliches Immobiliengeschäft und Wohnungsbauträger übertragen. Aus dem Privatkundengeschäft in seiner traditionellen Form wird sich die Aareal Bank zurückziehen.

Die Aareal Bank versteht sich als internationaler Immobilienspezialist mit den regionalen Schwerpunkten Europa und Nordamerika. Es wird angestrebt, die gesetzten unternehmerischen Ertragsziele mittelfristig in jeder Region zu erfüllen und das Wachstumspotential hin zu einer betriebswirtschaftlich optimalen Größe auszuschöpfen. Daher wird das Immobilienfinanzierungsportfolio weiter nach Regionen und Produkten diversifiziert; der Portfolioanteil der einzelnen Regionen soll deren ökonomischem Potential entsprechen. Im Sinne der bereits beschriebenen „Buy and Sell“-Strategie nehmen Verbriefung und Syndizierung einen elementaren Bestandteil der Strategie der Sparte „Immobilienkredite und Structured Finance“ ein.

## **Refinanzierung**

In diesem Bereich der Bank standen die Aktivitäten der zweiten Jahreshälfte ganz im Zeichen der Vorbereitung eines eigenen Kapitalmarktauftritts. Wurden bisher hinsichtlich der Refinanzierung die CP- und MTN-Programme der DePfa Gruppe genutzt, bedarf es für die eigenständig am Markt operierende Immobilienbank einer eigenen Refinanzierungsstrategie. In den letzten Monaten des abgelaufenen Geschäftsjahres wurden mit einem kapitalmarkterfahrenen Team die Vorbereitungen für einen eigenständigen Auftritt der Aareal Bank auf den Kapitalmärkten gelegt. Dieser wurde unter anderem durch zahlreiche Treffen mit internationalen Investmentbanken, ausgewählten Salesforce Präsentationen in London und Frankfurt sowie einer intensiven Pressearbeit vorbereitet.

Im Bereich der öffentlichen Anleihen wurde unter dem neuen Namen der Bank eine erste Anleihe mit einem Volumen von 150 Mio. € platziert. Der neue Name wurde vom Markt durch Privatplatzierungen und Schuldscheine schon frühzeitig sehr gut aufgenommen. Diese Entwicklung wurde im ersten Quartal des laufenden Geschäftsjahres bestätigt.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden die Grundlagen dafür gelegt, daß sich die Refinanzierung der Aareal Bank künftig der Internationalität des Aktivgeschäftes der Bank angleicht. Neben der Sicherung der Liquidität verfolgt die Refinanzierungsstrategie die folgenden Zielkoordinaten:

- (1) Diversifikation der Refinanzierungsquellen
- (2) Generierung von langfristigen Finanzierungsmitteln und
- (3) Internationalisierung der Investorenbasis

Besonders hervorzuheben sind dabei die Euro CP Programme zur Diversifikation und Internationalisierung der kurzfristigen Refinanzierung, sowie die Euro MTN Programme zur Diversifikation und Internationalisierung der mittel- bis langfristigen Refinanzierung.

Im Verlauf des Jahres 2002 wird die Gründung der Aareal Hyp AG die Refinanzierungspalette der Aareal Bank Gruppe um eine Hypothekenbank erweitern und insbesondere die deutschen Hypothekenbestände refinanzieren. Bis zum Jahresende 2002 sollen ca. 1,5 bis 2 Mrd. € Hypothekendarlehen begeben werden. Diese eignen sich hervorragend für die Refinanzierung im längeren Laufzeitenband von 5 bis 10 Jahren.

Voraussichtlich ab Mai 2002 wird die Aareal Bank über ein CP Programm von 5 Mrd. € und über ein MTN Programm von über 10 Mrd. € verfügen.

## **Ertragslage**

Die Ertragslage des Geschäftsjahres 2001 der DePfa Bank AG, seit Januar 2002 Aareal Bank AG, ist nachhaltig von den Vorbereitungen und Maßnahmen im Zusammenhang mit der Teilung der Gruppe geprägt.

Der Gesamtzinsüberschuß 2001 bewegt sich – bereinigt um Einmaleffekte im Jahr 2000 – etwa auf Vorjahresniveau. Absolut ergibt sich ein Rückgang um 16,5% auf Mio. € 237. Der Provisionsüberschuss bewegt sich gleichfalls unverändert mit Mio. € 85 auf Vorjahreshöhe. Der Anstieg der Verwaltungsaufwendungen um 12,4% steht u. a. in Zusammenhang mit der Trennung der DePfa Gruppe und der Umstellung des deutschen Geschäftes auf SAP sowie gestiegenen Personalkosten. Der Buchgewinn der DePfa Investment Bank Ltd. in Höhe von Mio. € 191 hat zu einer von Mio. € 4 auf Mio. € 54 höheren Vergütung für die stille Einlage der DePfa Deutsche Pfandbriefbank AG geführt und erlaubte im übrigen die vorsichtige Bewertungspolitik fortzusetzen.

Gegenüber dem Geschäftsjahr 2000 wird ein mehr als halbiertes Risikoversorgensaldo in Höhe von rund Mio. € 64 ausgewiesen. Damit wurde allen vorhersehbaren Risiken aus dem Immobilienfinanzierungsportfolio Rechnung getragen.

Der Gewinn vor Ertragsteuern erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr deutlich auf Mio. € 128. Unter Berücksichtigung der Steuerposition und der Ausschüttungsentlastung stieg der Jahresüberschuss auf Mio. € 151.

## **Bilanzsumme**

Die Bilanzsumme belief sich zum Jahresultimo 2001 auf Mrd. € 33,0, dies entspricht einer Steigerung um 19,7% gegenüber dem Vorjahr. Das Geschäftsvolumen erhöhte sich um 28,7% auf Mrd. € 38,9.

## **Aktivgeschäft**

### **Neuzusagen**

Die Neuzusagen summierten sich im Jahresverlauf auf Mrd. € 10,3 gegenüber Mrd. € 6,3 im Vorjahr. Im Bereich der Immobilienfinanzierungen konnten Mrd. € 6,5 neu zugesagt werden (+43,3%). Besonderen Anteil hatte hieran mit Mrd. € 3,7 das internationale Geschäft, im nationalen Bereich entfielen Mrd. € 1,8 der Neuzusagen auf Wohnimmobilien und Mrd. € 1 auf Gewerbeimmobilien.

Betrachtet man das gesamte Immobiliengeschäft der DePfa Gruppe, für welches die DePfa Bank AG, seit Januar 2002 Aareal Bank AG, operativ verantwortlich zeichnet, zeigt sich, daß die Neuzusagen mit Mrd. € 6,9 um 0,2% über dem Vorjahr liegen. Das Finanzierungsgeschäft wird – wie schon in den vergangenen Jahren – getrieben durch das internationale Geschäft; der internationale Anteil an den Neuzusagen der Berichtsperiode beläuft sich auf 59,0%.

### **Inanspruchnahmen**

Die Kreditinanspruchnahmen erhöhten sich im Berichtszeitraum um 21,2% auf Mrd. € 17,7. Der Zuwachs bei den Immobilienfinanzierungen betrug 50,5%; sie erreichen ein Volumen von Mrd. € 14,3. Das hohe Wachstum auf den ausländischen Märkten spiegelt sich auch in den Bestandsgrößen wider. Die internationalen Finanzierungen belaufen sich nunmehr auf Mrd. € 5,2, ein Plus von 126% gegenüber dem Vorjahr. Der Anteil der internationalen Ausleihungen ist damit auf 36,2% der Immobilienfinanzierungen angestiegen. Innerhalb des gesamten Immobilienfinanzierungsportfolios der DePfa Gruppe erreichte der internationale Anteil mit Mrd. € 9,4 inzwischen 36,1% der gesamten Inanspruchnahmen nach 34,1% im Vorjahr.

## Passivgeschäft

Zum Bilanzstichtag lagen die Kundeneinlagen mit Mrd. € 10,1 um 17,2% über dem Niveau des Vorjahres. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten stiegen um 23,3% auf Mrd. € 10,1. Einschließlich aufgenommenen Darlehen betrug der Erstabsatz von Wertpapieren Mrd. € 2,3.

## Haftendes Eigenkapital

Die haftenden Eigenmittel der AG betragen nach §10 KWG zum Bilanzstichtag Mrd. € 1,4 (Mrd. € 0,9 Kernkapital und Mrd. € 0,5 Ergänzungskapital). Die Kernkapitalquote nach Grundsatz 1 beträgt 6,3%, die Gesamtkennziffer beläuft sich auf 9,7%.

Zur Stärkung der Eigenkapitalbasis wurde im Herbst 2001 eine Nachrangemission in Höhe von Mio. € 227 an den internationalen Kapitalmärkten erfolgreich platziert. Parallel zu der Übernahme des Immobilienfinanzierungsportfolios der DePfa Deutsche Pfandbriefbank AG wird das regulatorische Kapital durch Aufnahme von Kern- und Ergänzungskapital weiter erhöht. Insgesamt streben wir eine Kernkapitalquote von mindestens 6% an.

## Abhängigkeitsbericht

Dem Aufsichtsrat wurde der Bericht des Vorstandes gemäß § 312 Aktiengesetz über die Beziehungen der Bank zu verbundenen Unternehmen vorgelegt.

Der Bericht schließt mit folgender Erklärung:

„Unsere Gesellschaft hat bei jedem Rechtsgeschäft mit verbundenen Unternehmen eine angemessene Gegenleistung erhalten. Dieser Beurteilung liegen die Umstände zugrunde, die uns im Zeitpunkt, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bekannt waren. Berichtspflichtige Maßnahmen sind im Geschäftsjahr weder getroffen noch unterlassen worden.“

## Ausblick

Nach der überwältigend hohen Annahme des Umtauschangebotes ist der Weg der Aareal Bank zu einer eigenständig operierenden Immobilienbank neuen Typs geebnet. Die Bank ist einer der namhaften internationalen Immobilienspezialisten und wird ihre Positionierung als erste Adresse für institutionelle Investoren konsequent weiterentwickeln. Im nunmehr veränderten Umfeld kann die Bank zusätzliche geschäftliche Möglichkeiten besser entwickeln und daher leichter expandieren. Hierzu gehört neben der Erschließung neuer Geschäftsfelder auch die Wahrnehmung strategischer Optionen.

Die schon erreichte gute Position im Heimatmarkt Europa wird in den kommenden Jahren weiter ausgebaut. Weitere Anstrengungen richten sich auf den forcierten Ausbau des Geschäftes in Nordamerika.

Im laufenden Geschäftsjahr erwartet die Bank, daß sich die stärkere Fokussierung auf die Zielkunden positiv auf die Ertragslage auswirken wird. Die anhaltend stärkere Expansion im rentableren internationalen Geschäft, die Konzentration auf Kunden der ersten Liga, die Neuausrichtung des deutschen Geschäftes und der verstärkte Einsatz von Verbriefungsinstrumenten sind die wesentlichen Triebfedern für das geplante Wachstum der operativen Erträge.

Der Verwaltungsaufwand wird auch im laufenden Jahr – wenngleich mit einer geringeren Rate als die gesamten Erlöse – anwachsen. Die Aareal Bank ist ein expandierendes Unternehmen, das auch künftig in zukunfts-trächtigen Märkten investieren wird.

Bei der Risikovorsorge ist mit weiterer Entspannung zu rechnen.

Die vorbereitenden Gespräche auf den eigenständigen Kapitalmarktauftritt mit Vertretern der Financial Community zur Umsetzung der Refinanzierungsstrategie haben gezeigt, daß das Geschäftsmodell der Aareal Bank die Gesprächspartner überzeugt hat. Die ersten Platzierungserfolge in 2002 haben zudem gezeigt, daß der neue Name der Bank erfolgreich an den Kapitalmärkten eingeführt ist und gleichzeitig die Grundlagen dafür geschaffen wurden, um an die bisherigen Erfolge der DePfa Gruppe anzuknüpfen.

Mit der konsequent auf Immobilienkunden ausgerichteten Struktur wird für die Aktionäre ein erheblicher Mehrwert geschaffen werden.

# Risikobericht

## 1. Das Risikomanagementsystem der DePfa Gruppe

Ein wesentliches Charakteristikum des Bankgeschäfts liegt in der Transformation ökonomischer Risiken. Daher ist der zielorientierte Umgang mit Risiken auf der Grundlage eines professionellen Risikomanagement zur Sicherung der Existenz und der Profitabilität eines Unternehmens essentiell. Die Forderung nach einem angemessenen Risikomanagement wird darüber hinaus verstärkt auch von unternehmensexternen Kreisen (im wesentlichen Investoren, Gesetzgeber, Bankenaufsicht, Analysten, Rating-Agenturen, Wirtschaftsprüfer) erhoben.

Um sowohl den betriebswirtschaftlichen und gesetzlichen Erfordernissen als auch dem wachsenden Informationsbedürfnis der Kapitalmarktteilnehmer zu entsprechen, hat die DePfa Gruppe in den letzten Jahren ein umfassendes System zur Identifizierung, Messung, Früherkennung und Steuerung von Risiken als integralen Bestandteil ihrer Geschäftsprozesse aufgebaut. Die DePfa Bank AG ist vollständig in dieses System integriert.

Die Teilung der DePfa Gruppe in die Aareal Bank AG (vormals DePfa Bank AG) und die DEPFA BANK plc bedingt auch eine Trennung der Risiko-Systeme. Parallel zum vornehmlich technologisch determinierten Prozess der Separierung werden gegenwärtig neue bzw. ergänzende Verfahren zur Risikomessung aufgebaut, die noch stärker auf die jeweiligen geschäftlichen Spezifika der beiden künftigen Unternehmen ausgerichtet sind. Die etablierten Verfahren werden jedoch die wesentlichen Bausteine des jeweiligen Risikomanagements darstellen.

In den nachfolgenden Kapiteln des Risikoberichts erläutern wir ausführlich die für unser Geschäft relevanten Risikoarten (Adressenausfallrisiko, Marktrisiko, Liquiditätsrisiko und operationelles Risiko). An den entsprechenden Stellen stellen wir auch geplante Weiterentwicklungen dar.

Die Gesamtverantwortung für die Kontrolle der bankgeschäftlichen Risiken obliegt dem Gesamtvorstand und dem Aufsichtsrat. Die organisatorischen Zuständigkeiten in der Risikoüberwachung sind in nachfolgender Übersicht zusammengefasst:

Adressenausfallrisiken	Immobiliengeschäft	Kreditdirektion, Risikocontrolling
	Infrastrukturfinanzierung	Public Sector Risk Management
	Treasury-Geschäfte / Derivate	Risikocontrolling, Correspondent, Banking
	Länderrisiken	Länderlimitkomitee, Risikocontrolling
	Quantitative Risikomodellierung	Risikocontrolling
	Marktpreisrisiken	Risikocontrolling
	Liquiditätsrisiken	Meldewesen
	Operationelle Risiken	Prozessverantwortliche Einheiten, Risikocontrolling
	Allgemeine Ordnungsmäßigkeit	Revision

## 2. Messung und Management der verschiedenen Risikoarten

### 2.1. Kreditrisiken

Unter Kreditrisiko versteht man die Gefahr der Wertminderung und des teilweisen oder vollständigen Verlustes einer Forderung aufgrund einer Bonitätsverschlechterung des Geschäftspartners. Die Forderung kann sowohl aus bilanzwirksamen (traditionelles Kreditgeschäft) als auch aus bilanzunwirksamen Geschäften (z. B. Kontrahentenrisiken aus derivativen Finanzinstrumenten) entstanden sein. Während sich im traditionellen Kreditgeschäft die Risiken aus der Bonität des Kreditnehmers und dem Wert der Sicherheiten begründen, liegen die Kontrahentenrisiken in der Gefahr der nicht vertragsmäßigen Erfüllung des Geschäftes durch den Kontrahenten und des daraus resultierenden Verlustes bei Neuabschluß eines Ersatzgeschäftes am Markt zu ungünstigeren Konditionen.

#### 2.1.1. Kreditrisiken im Immobiliengeschäft

Die Kreditrisiken im Immobiliengeschäft der DePfa Bank AG resultieren aus der Verschlechterung der Bonität des Kreditnehmers oder dem Wertverlust der Sicherheit. Beim Management der Kreditrisiken unterscheidet die Bank daher zwischen dem Bonitäts- und Besicherungsrisiko. Ein Bonitätsrisiko liegt dann vor, wenn der Finanzierungspartner die vertraglich zugesicherten Zahlungsverpflichtungen nicht rechtzeitig und in voller Höhe erfüllen kann. Das Besicherungsrisiko umfaßt dagegen die Gefahr eines Wertverlustes der Sicherheiten, der durch objektspezifische oder marktinduzierte Faktoren determiniert wird.

#### Internes Ratingverfahren (Kreditrisikosteuerung)

Zur Messung der Risiken auf Einzelengagementebene bedient sich die Bank eines internen Ratingverfahrens, das auf die Besonderheiten des gewerblichen Immobilienkreditgeschäftes zugeschnitten ist. Dabei bildet das Rating grundsätzlich die Basis für die Kreditentscheidung und ist zudem ein wichtiger Input-Faktor für die Überwachung und Steuerung der Risiken auf Portfolioebene. Die Überwachung des Risikos auf Einzelengagementebene wird durch eine regelmäßige Aktualisierung des Ratings durch die Kreditexperten sichergestellt.

Unser speziell für das gewerbliche Immobilienkreditgeschäft entwickeltes Ratingverfahren nimmt eine differenzierte Ermittlung des Bonitäts-, Objekt- und Fertigstellungs- und/oder Vermarktungsrisiko vor.

Das **Bonitätsrating** wird auf Grundlage eines modularen Analyseverfahrens durchgeführt, das sowohl quantitative und als auch qualitative Faktoren zur Ermittlung des Teilratings „Bonität“ berücksichtigt. Die quantitativen Einflußfaktoren werden auf Basis einer Bilanzkennzahlenanalyse errechnet und bilden das Grundgerüst des Bonitätsratings. Die ermittelten Kennzahlen werden um qualitative Faktoren wie Management, Marktstellung oder Branchenentwicklungen ergänzt. Für spezielle Kreditnehmergruppen werden weitere Bonitätsfaktoren mit einbezogen, dieses betrifft z. B. die Analyse von Haftungsverbänden oder von Mietern bei größeren vermieteten Objekten.

Dem **Objektrating** wird innerhalb des Ratingverfahrens eine zentrale Bedeutung zugemessen. Zur Bestimmung des Teilratings „Objekt“ werden der Auslauf des Kredites zum Beleihungswert und die Höhe der aus Mieten erzielten Objektrendite betrachtet. Die Bestimmung des Beleihungs- und Verkehrswertes der Immobilie erfolgt durch Gutachter, die auf Regionen und Immobilienarten spezialisiert sind. Dabei ist der Bewertungsprozess organisatorisch von den kreditentscheidenden Einheiten getrennt. Bei internationalen Immobilienfinanzierungen werden externe Gutachter vor Ort mit der Wertermittlung beauftragt.

Mit dem **Fertigstellungs- und/oder Vermarktungsrating** werden Risiken erfaßt, die während der Fertigstellung oder Vermarktungsphase einer Immobilie auftreten können. Dabei werden neben der Erfahrung des Kreditnehmers noch unmittelbar mit der Erstellung und der Vermarktung der Immobilie verbundene Risiken bewertet.

## Ratingbogen

Darlehensnehmer: _____	Akquisitionsstelle: _____
Darlehensbetrag: _____	Konto-Nr.: _____
1. Bonität (Kunde, Mieter)	<input type="checkbox"/>
2. Objekt	<input type="checkbox"/>
3. Fertigstellungsrisiko	<input type="checkbox"/>
Gesamtbeurteilung	<input type="checkbox"/>

Bewertung nach Schulnoten-system

Durch die dargestellte Dreiteilung des Ratings können die einzelnen Einflussfaktoren separat analysiert und bewertet werden. Unter Verwendung von historischen Ausfallraten werden interne Ratings zu Ratingklassen zusammengefasst. Mit Hilfe von mathematisch-statistischen Verfahren werden für letztere Ausfallwahrscheinlichkeiten festgelegt.

Durch die kontinuierliche Anwendung des internen Ratingverfahrens verfügt die Bank über eine langjährige Datenhistorie, die als Basis für die Anwendung des IRB-Ansatzes (Basel II) dienen kann. Um jedoch den steigenden Anforderungen an interne Ratingverfahren gerecht zu werden, wird das bestehende Ratingverfahren kontinuierlich verbessert. Dieses betrifft insbesondere eine Erhöhung der Objektivität bei der Bonitätsbeurteilung und der Berücksichtigung von zusätzlichen Marktparametern bei der Bestimmung des Objekt- und Fertigstellungsrisikos, die den Wert der Sicherheit – in der Regel die finanzierte Immobilie – nachhaltig beeinflussen. Im Zuge dieser Modifizierung wird sich die Bank zudem innerhalb des Ratingverfahrens stärker auf den Verkehrswert der Immobilie fokussieren.

## Preisfindung

Die Kondition spiegelt das übernommene Risiko wider. Neben den kalkulatorischen Standardrisikokosten, die durch den Kunden- und Immobilientyp determiniert werden, sind die Eigenkapitalkosten der Bank Bestandteil dieser Preisfindung.

## Monitoring

Abhängig von Risiko- und Größenklassen unterliegen die Kreditengagements neben der klassischen Überwachung durch Frühwarnsysteme einem IT-unterstützten turnusmäßigen Monitoringprozess, der insbesondere Abweichungen zwischen Planungen und Realisationen aufzeigt. Innerhalb dieses Monitoringprozesses wird das Rating überprüft und erforderlichenfalls der geänderten Risikolage angepasst. Ein Downgrading führt regelmäßig zu einer Verkürzung des Monitoringintervalls.

Bei wesentlichen Marktveränderungen werden (Teil-) Portfolios unabhängig vom individuellen Risikogehalt überprüft.

Die weitere Behandlung auffällig gewordener Engagements wird in Abhängigkeit des Risikogehaltes von Spezialisten vorgegeben, die turnusmäßig über die Entwicklung der Finanzierung unterrichtet werden. Ggf. wird die weitere Engagementbearbeitung auf den Bereich Work-out übertragen.

## Risikovorsorge

Die Bank ermittelt im Immobilienfinanzierungsgeschäft nach konzerneinheitlichen Vorgaben das einzelfallbezogene potentielle Ausfallrisiko und bildet eine angemessene Einzelwertberichtigung. Die Pauschalwertberichtigungen für latente Risiken werden auf Grundlage der ausgewerteten Migrationen zwischen den Risikoklassen gemäß US-GAAP vorgenommen.

## Risikosteuerung des Portfolios

Vorstand und Aufsichtsrat werden turnusmäßig über die Entwicklung des Immobilienportfolios unterrichtet. Diese nach Ländern/Regionen/Objekttypen/Kundengruppen/Ausläufen/Größen- und Risikoklassen gegliederten Auswertungen sind Grundlage der Steuerung für Teilportfolios und das Gesamtportfolio des Immobilienfinanzierungsgeschäfts.



## **Transfer von Kreditrisiken**

Im März 2001 wurde der Bereich Syndication/Securitization gegründet, der alle Vertriebsaktivitäten und Konsortialfinanzierungen der DePfa Bank Gruppe steuert. Ziel der verstärkten Hinwendung zu Verbriefung und Syndizierung ist die Absicht, durch effiziente Nutzung des Eigenkapitals die Eigenkapitalrendite der Bank (Return on Equity; RoE) zu steigern.

Im Berichtsjahr wurden drei innovative Verbriefungstransaktionen erfolgreich durchgeführt. Insgesamt wurden Kreditrisiken im Gesamtbetrag von rund Mrd. € 3 auf Marktteilnehmer übertragen. Damit ist die DePfa Bank Gruppe der führende Anbieter von Mortgage-Backed Securities Produkten in Deutschland. Mit der Transaktion „Global Hotel One“ wurde erstmals ein Portfolio aus Hotelfinanzierungen in Europa und USA am Kapitalmarkt plaziert. Die Transaktion wurde mit dem international höchst renommierten „ISR Global Securitization Award“ der Fachzeitschrift „International Securitization Report“ (ISR) ausgezeichnet. Weiter hat die DePfa Bank AG mit Provide Home 2001-1 unter Mitwirkung der KfW ein Privatkundenportfolio verbrieft. Bei Provide Home 2001-1 handelt es sich mit rund Mrd. € 1,5 um die betraglich größte Verbriefung von Privatkunden-darlehen in Deutschland im Jahr 2001 (Residential Mortgage-Backed Securities; RMBS). Eine weitere RMBS Transaktion beendete die DePfa Bank Gruppe als sog. Private Placement (Volumen: ca. Mio. € 550).

Im Berichtsjahr wurden Kreditrisiken aus deutschen und internationalen Finanzierungen in erheblichem Umfang auch über die Syndizierungsmärkte auf Dritte transferiert. Dieses Geschäftsfeld soll im laufenden Jahr weiter ausgebaut werden. Hierin liegt ein weiteres Hauptaufgabenfeld des Bereichs Syndication/Securitization, von dem aus die Aktivitäten der Gruppe auf den Syndizierungsmärkten in Kooperation mit den betroffenen Kreditbereichen zentral gesteuert werden soll. Im Vordergrund der Tätigkeit von Syndication/Securitization steht dabei, den Kontakt zu möglichen Syndizierungspartnern zu intensivieren, Marktentwicklungen frühzeitig zu erkennen und für die erforderlichen Geschäftsabläufe Standards zu entwickeln. Im Berichtsjahr wurden die notwendigen Schritte eingeleitet, um diese Ziele zu erreichen.

### **2.1.2. Kreditrisiken in der Infrastrukturfinanzierung**

Die Risikokontrolle bei der Infrastrukturfinanzierung wird derzeit durch einen leitenden Risikomanager sichergestellt, der jede vorgeschlagene Infrastrukturfinanzierung beurteilt und durch entsprechende Testszenarien simuliert. Neben der rechtlichen Prüfung werden auch risikomindernde Maßnahmen wie z. B. Sicherheitsleistungen oder Garantien in Betracht gezogen. Nach Diskussion durch einen zuständigen Kreditunterausschuß werden alle Entscheidungen der Konzerngeschäftsleitung zur Genehmigung vorgelegt.

Die entsprechenden Aktivitäten werden heute aus der Filiale Dublin der DePfa Bank betrieben, gehen aber im Zuge der Trennung der DePfa Gruppe auf die Staatsfinanzierungsbank über.

### **2.1.3. Adressenausfallrisiken bei Bank-Kontrahenten**

Die Adressenausfallrisiken aus Treasury-Geschäften resultieren innerhalb der DePfa Bank aus Wertpapiergeschäften, Geldmarktgeschäften und Zinsderivaten, die mit Bank-Kontrahenten abgeschlossen werden. Die Höhe des Kreditrisikos aus solchen Geschäften ist abhängig von der Struktur des jeweiligen Geschäftes. Während bei bilanziellen Instrumenten das Kreditexposure durch ihren gegenwärtigen Buch- oder Marktwert gegeben ist, entspricht das Kreditrisiko derivativer Finanzinstrumente den „potentiellen Kosten“, die sich bedingt durch den möglichen Ausfall eines Geschäftspartners durch die Wiederherstellung einer gleichwertigen Position ergeben würden.

Um die Adressenausfallrisiken aus Treasury-Geschäften zu überwachen, verfügt die DePfa Gruppe über ein konzernweites Kontrahenten-Limitsystem, das direkt auf das in der Treasury eingesetzte Front-Office-System zugreift und Informationen über Limit und Limitauslastung real-time zur Verfügung stellt. Das aus den Geschäften resultierende Kreditexposure wird Mark-to-Market inklusive der Berücksichtigung der aufsichtsrechtlich vorgegebenen Zuschlagssätze (Add-On) berechnet.

Weiterhin werden bestehende Netting-Rahmenverträge und Collateral-Agreements mit den Geschäftspartnern berücksichtigt, um das Kontrahentenrisiko adäquat abzubilden. Diese Vereinbarungen dienen der Reduktion sowohl des vorzuhaltenden Eigenkapitals als auch der Inanspruchnahme bankinterner Kontrahentenlimite.



Die Überwachung der Einhaltung der Limite wird durch den Bereich Correspondent Banking gewährleistet. Limitausnutzungen und -überschreitungen werden dem Vorstand und der Treasury regelmäßig gemeldet. Ein Eskalationsverfahren stellt sicher, daß Limitüberziehungen zeitnah zurückgeführt werden.

Innerhalb der DePfa Bank ist das Treasury-Geschäft auf Adressen mit erstklassiger Bonität ausgerichtet.

Die nach der Marktbewertungsmethode durchgeführte Berechnung des Kreditexposures wird die DePfa Bank in naher Zukunft um Monte Carlo Simulationen und Stresstests erweitern. Zusätzlich wird an der Implementierung eines Kreditrisikomodells gearbeitet, um die aus TR-Geschäften resultierenden Kreditrisiken unter Einbeziehung von Ausfallwahrscheinlichkeiten, Recovery Rates und Korrelationseffekten realistischer zu quantifizieren.

#### **2.1.4. Länderrisiken**

Länderrisiken entstehen für die Bank durch Kreditvergabe an Kunden, die in einem anderen Staat als die kreditausreichende Stelle domizilieren. Virulent werden solche Risiken immer dann, wenn ein Sitzland des Kreditnehmers u.a. ein allgemeines Zahlungsmoratorium erläßt oder Wechselkurskontrollen einführt.

Zur Beurteilung und Überwachung von Länderrisiken hat die DePfa Gruppe ein Länderlimitkomitee (LLK) eingerichtet, das sich mit dem Rating der einzelnen Länder, der Erarbeitung von Länderlimiten und den diesbezüglichen Entscheidungsvorbereitungen für den Vorstand befaßt. Alle für das Geschäft relevanten Länder, vorrangig im internationalen Staatsfinanzierungsgeschäft, sind in internen Bonitätskategorien erfaßt, die ihrerseits Ausgangspunkt für die Festlegung von in Euro denominierten Länderlimiten sind. Bei Ländern in schwächeren Bonitätsklassen sind diese Limite ihrerseits nochmals in Unterlimite für die jeweiligen Geschäftsarten aufgeteilt. Alle Entscheidungen hinsichtlich Bonitätseinstufungen/Limithöhe werden durch den Vorstand getroffen.

Die bonitätsmäßige Beurteilung aller Länder wird zeitnah seitens des LLK aktualisiert, zur Länderbeurteilung werden vorrangig alle verfügbaren Wirtschaftsdaten, hauseigene Länderanalysen sowie die Veröffentlichungen der internationalen Ratingagenturen herangezogen. Die Ausnutzung der Länderlimite wird konzernweit durch den Stabsbereich Controlling überwacht. Im Berichtsjahr hat es für insgesamt 18 Länder neue Einstufungen hinsichtlich der Bonität bzw. Veränderungen in der Höhe des Landeslimits gegeben. Erwähnungsbedürftige Risikokonzentrationen im gesamten Länderobligo existieren nicht.

Im Gegensatz zum klassischen Staatsfinanzierungsgeschäft muß im Bereich des Immobilienkreditgeschäftes das Ausfallrisiko eines individuellen Kreditengagements (determiniert durch Kundenbonität und Sicherheiten) vom Länderrisiko abgrenzt werden. Da Länderrisiken eine spezifische Form von Klumpenrisiken in Portfolien darstellen, die sich durch eine starke Korrelation der betroffenen Kredite, eine Erhöhung der Ausfallwahrscheinlichkeiten und eine Veränderung der Verlustquoten auszeichnen, ist eine gesonderte Betrachtung im Rahmen der Kreditrisikosteuerung notwendig.

Durch die bisherige Ausrichtung des Immobilienkreditgeschäftes der DePfa Bank auf westeuropäische Länder und die USA sind signifikante Länderrisiken zur Zeit nicht vorhanden. Nach der Trennung werden wir daher zunächst die Logik des bewährten konzernweiten Verfahrens weiterführen. Bei der Weiterentwicklung der Systematik ist auf eine strikte Trennung von Immobilienratings und Länderratings zu achten. Dabei besteht die Anforderung, daß beide Ratingkategorien ausreichend kompatibel sind, um gemeinsam validiert und auch als Input für das bestehende Kreditrisikomodell der DePfa Bank verwendet werden zu können. Damit wird eine risikoadäquate Festlegung von Länderlimiten und die Integration der Länderrisiken in die Einzelgeschäftskalkulation möglich.

#### **2.2. Marktpreisrisiken**

Marktpreisrisiken resultieren im allgemeinen aus einer Vielzahl von verschiedenen Marktbewegungen. Diese lassen sich sogenannten Risikofaktoren zuordnen. Die Schwankungsbreite dieser einzelnen Risikofaktoren wie zum Beispiel Aktienkurse, Zinsraten, Währungskurse und implizite Volatilitäten ist neben der Korrelation der Risikofaktoren das entscheidende Maß zur Quantifizierung des Marktpreisrisikos.

In der DePfa Bank entstehen Marktpreisrisiken vornehmlich im Rahmen der Aktiv-Passiv-Steuerung. Währungsrisiken haben eine nur begrenzte Bedeutung.

Zur Quantifizierung und Steuerung der Marktpreisrisiken wird in der DePfa Bank täglich ein Value-at-Risk (VaR) nach dem Varianz-Kovarianz-Ansatz ermittelt. Dieses statistische Verfahren erlaubt die Abschätzung des Verlustpotentials über eine bestimmte Haltedauer mit einer vorgegebenen Sicherheits-Wahrscheinlichkeit von derzeit 99 %. Die statistischen Parameter dieses Modells (Schwankungsbreite und Korrelation) werden über einen Zeitraum von einem Jahr ermittelt. Die Haltedauer der Position ist mit 20 Tagen gegenüber den BLZ-Parametern (10 Tage) bewusst konservativ festgelegt. Mit dieser in Bezug auf etwaige Neutralisierungsmöglichkeiten von Positionen sehr vorsichtigen Annahme finden die spezifischen Aktivitäten eines Anlagebuchinstituts auch in der Risikoanalyse Beachtung.

In der DePfa Bank wird die Gesamtheit der geschäftlichen Aktivitäten in die Value-at-Risk-Berechnungen einbezogen. Das bedeutet, daß der ermittelte VaR auf der Erfassung der Risikoposition des gesamten Bankbuchs basiert.

Die Festlegung der Limite zur Begrenzung der Marktpreisrisiken erfolgt nach einem besonderen Ansatz. Die Risikotragfähigkeit wird hierbei auf täglicher Basis neu über den Risikobarwert ermittelt. Im Risikobarwert spiegeln sich neben den Erfolgen des Neugeschäftes auch die Bewertungsänderungen des bereits bestehenden Geschäfts der Bank wider. Das VaR-Limit ist vom Gesamtvorstand als ein prozentualer Anteil des Risikobarwerts festgelegt. Über die laufende Adjustierung des Risikobarwerts findet somit automatisch eine Anpassung des Risikolimits und damit der Risikotragfähigkeit der Bank an die neuen Marktgegebenheiten statt.

Die zur Berechnung des Value-at-Risk benötigten Volatilitäten und Korrelationen ermittelt das Risikocontrolling aus Gründen der Konsistenz auf der Basis von Marktdaten selbst. Die in der Berechnung verwendeten statistischen Parameter verschiedener Märkte werden erst nach eingehender Prüfung und Plausibilisierung angesetzt. Die Güte des eingesetzten statistischen Verfahrens zur Risikomessung wird regelmäßig durch Backtesting überprüft. Dabei werden die Gewinne und Verluste im Zeitraum der Halteperiode mit der zu Beginn der Halteperiode prognostizierten Verlustobergrenze (VaR) verglichen. Damit sind in einem Betrachtungszeitraum von einem Jahr (250 Handelstage) maximal drei Überschreitungen dieser Verlustobergrenze zu erwarten. Für das Jahr 2001 ergaben die Backtesting-Untersuchungen keine Überschreitungen. Dies zeigt, daß die in der Bank durchgeführten Value-at-Risk-Berechnungen die Marktrisiken nicht unterschätzt hatten. Die VaR-Rechnung wird zudem durch Worst-Case- bzw. Stress-Testing-Rechnungen ergänzt, um Auswirkungen auf extreme Marktbewegungen zu quantifizieren.

Über die Höhe und Auslastung des Limits für die Bank sowie die Entwicklung der Barwerte wird der Vorstand täglich unterrichtet. Zusätzlich zur VaR-Aufteilung nach Risikofaktoren (Währung, Zins je Währung und Laufzeit) wird gleichzeitig der Basis Point Value (BPV) angezeigt. Diese Größe liefert für jede Laufzeit wichtige Informationen zur Sensitivität der Positionen auf Zinsänderungen.

Darüber hinaus liefert die Zinsbindungsbilanz wichtige Informationen zur Zinsbindung aller von der Bank gehaltenen Positionen. Diese Daten erlauben, neben der Analyse der Aktiv- und Passivüberhänge in den jeweiligen Laufzeitbändern, Analysen zur Risiko- bzw. Ertragsentwicklung. Mittels getroffener Annahmen können hier mögliche Verluste aus extremen bzw. möglichen Marktbewegungen, beispielsweise durch beliebig variierbare Veränderungen der Zinsstrukturkurven oder auch durch geplante Neugeschäftsabschlüsse, im vorhinein quantifiziert werden.

Es obliegt der Abteilung Marktrisiko Controlling, alle angewandten Meßverfahren zu konzipieren und laufend zu verifizieren sowie die Einhaltung der von der Geschäftsleitung gesetzten Limite zu überwachen. Dabei wird der exakten, vollständigen und zeitnahen Überwachung großes Gewicht beigemessen, da die ordnungsgemäße Erfüllung dieser Aufgabe für das Erreichen der ambitionierten Ertrags- und Wachstumsziele der Bank wichtige Voraussetzung ist.

Für die zukünftig unabhängige Aareal Bank als Spezialinstitut der Immobilienfinanzierung werden auch weiterhin Zinsänderungsrisiken eine herausragende Bedeutung haben. Darüber hinaus wird im Rahmen der verstärkten Geschäftsaktivitäten außerhalb von Euroland das Fremdwährungsrisiko eine wachsende Rolle spielen.

Um diesen dynamischen Rahmenbedingungen auch aus Sicht des Marktrisiko Controllings gerecht zu werden, sind schon zur Mitte des Geschäftsjahres 2001 alle notwendigen Schritte eingeleitet worden. Die frühzeitige Fokussierung aller mit der Identifizierung, Quantifizierung und Überwachung befaßten Ressourcen auf die systemische Neugestaltung sowie die weitere Prozeßoptimierung stellt schon vor der Trennung der Banken die adäquate Erfüllung dieser Aufgaben für die DePfa Bank sicher.

Darüber hinaus werden wir als künftiges Handelsbuchinstitut einen weiteren Schwerpunkt auf die schnelle Erfassung und zeitnahe Berichterstattung aller risikorelevanter Daten legen. Die bereits im ersten Quartal 2002 eingeführte integrierte Softwarelösung für den Risikocontrolling Prozess wird hier die erforderliche Flexibilität zur Information und Unterstützung der Geschäftsleitung sowie der Handelsabteilung geben.

### **2.3. Operationelle Risiken**

Unter operationellen Risiken versteht man die Gefahr von Verlusten, die infolge der Unangemessenheit oder des Versagens von internen Verfahren, Menschen und Systemen oder von externen Ereignissen eintreten. Dies schließt Rechtsrisiken mit ein. Gemäß des Entwurfs der neuen Baseler Eigenkapitalvereinbarung sollen zukünftig neben den Markt- und Kreditrisiken auch operationelle Risiken von Kreditinstituten quantifiziert und mit Eigenmitteln unterlegt werden.

Grundlage für die Überwachung und Steuerung von operationellen Risiken ist die systematische Erfassung aller relevanten Prozesse und Arbeitsabläufe, die Identifizierung von Fehlerquellen und Schwachstellen innerhalb einer Bankorganisation inklusive der damit verbundenen Opportunitätskostenermittlung, sowie der Aufbau einer Verlustdatenbank als Grundlage für die Implementierung eines Modells zur Quantifizierung der operationellen Risiken.

Innerhalb der DePfa Bank sind alle wesentlichen Prozesse dokumentiert. Darüber hinaus wurden mögliche Fehlerarten identifiziert und es wurde begonnen, diese nach Art, Zeitpunkt des Auftretens und verursachten Opportunitätskosten in Monitoring-Tabellen zu erfassen. Die erhobenen Daten bilden die Basis für den Aufbau einer Verlustdatenbank, deren Umsetzung kurzfristig vorgesehen ist. Die systematische Analyse von Fehlerquellen und deren Auswirkungen hat zwei Effekte für die Bank. Einerseits ermöglicht es die Identifikation von operationellen Risiken und deren Ursachen und somit die Implementierung von Kontrollsystemen für fehleranfällige Prozesse. Andererseits bildet die Verlustdatenbank die Basis für die Implementierung eines Modells zur Messung der operationellen Risiken. Im Hinblick auf die Einführung eines solchen Modells halten wir die aus dem 2. Baseler Konsultationspapier vorgeschlagenen Verfahren zur Berechnung der Eigenkapitalerfordernis für derzeit unausgereift und nicht risikoadäquat. Die weiteren Entwicklungen innerhalb des 3. Konsultationspapiers sind richtungweisend dafür, ob ein durch die Bankenaufsicht vorgeschlagenes Modell umgesetzt oder eine Eigenentwicklung angestrebt wird.

Das Management der operationellen Risiken liegt dezentral in den operativen Bereichen selbst. Die Messung und Limitierung der operationellen Risiken wird in der DePfa Bank in die Verantwortung des Risikocontrollings integriert werden. Die Arbeit der Revision ergänzt und komplettiert die Kontrollmechanismen.

### **2.4. Liquiditätsrisiken**

Als Liquiditätsrisiko wird die Gefahr bezeichnet, dass gegenwärtige und zukünftige Zahlungsverpflichtungen nicht vollständig oder zeitgerecht erfüllt werden können.

Es ist die Aufgabe des Liquiditätsmanagements, die ein- und ausgehenden Zahlungsströme so zu steuern, daß effiziente Prozesse eingehalten und ertragsoptimale Ergebnisse erzielt werden. Dabei betreibt die DePfa Gruppe ein konzernübergreifendes Liquiditätsmanagement, das alle relevanten Einheiten integriert. Die Refinanzierung des Konzerns beruht auf mehreren Säulen: die Begebung von Pfandbriefen, ungedeckten Inhaberschuldverschreibungen bzw. Schuldscheinen sowie Commercial Papers (CPs), dem Abschluß von Repurchase Agreements (Repos), die Teilnahme an den Offenmarktgeschäften der Zentralbanken sowie Geldmarktgeschäfte. Zur Sicherung der Liquidität stehen zusätzlich umfangreiche liquide und mit hoher Bonität ausgestattete Wertpapierbestände zur Verfügung. Um die Zahlungsfähigkeit im Konzern und dessen Einheiten zu gewährleisten und zukünftige Liquiditätsrisiken zu steuern, werden Liquiditätsablaufbilanzen und Cashflow-Prognosen ermittelt.

Der für die Liquiditätssteuerung relevante Grundsatz II wurde jederzeit eingehalten.

### 3. Vorbereitungen auf Basel II

Der Baseler Ausschuß für Bankenaufsicht erarbeitet gegenwärtig eine Neufassung der Eigenkapitalvereinbarungen (Basel II), um eine risikoadäquatere Behandlung von Krediten zu forcieren. Zur Zeit wird in Basel an einem dritten Konsultationspapier gearbeitet, an das sich eine weitere Konsultationsphase anschließen wird, die in die Veröffentlichung des endgültigen Basel II-Akkords mündet.

Die Neue Baseler Eigenkapitalvereinbarung besteht aus drei sich gegenseitig ergänzenden Säulen: den Mindesteigenkapitalanforderungen (Säule 1), dem aufsichtsrechtlichen Überprüfungsprozeß (Säule 2) und der Stärkung der Marktdisziplin (Säule 3) durch vermehrte Offenlegungspflichten der Banken.

Für die Bestimmung des regulatorischen Eigenkapitals strebt die Aareal Bank (vormals DePfa Bank AG) an, den auf internen Ratings basierenden, fortgeschrittenen Ansatz anzuwenden. Dieses Verfahren ermöglicht es, für alle Risikokomponenten bankintern geschätzte Parameter zu verwenden.

Um die hohen Anforderungen für die Anwendung der internen Ansätze zu erfüllen, finden u. a. in der Bank derzeit Modifizierungen der bestehenden Ratingverfahren statt. Innerhalb des internen Ratings für das Immobilienkreditgeschäft wird die separate Bewertung von Bonitäts-, Objekt- und Fertigstellungsrisiken beibehalten. Anpassungen finden hinsichtlich der Objektivierung und Transparenz des Verfahrens und der Einbeziehung von Marktspezifika statt. Zur Zeit werden entsprechende Stellen installiert, um eine Überprüfung aller Neugeschäft-Ratings nach dem Vier-Augen-Prinzip sicherzustellen.

Das interne Ratingverfahren für Treasury Geschäfte mit Banken und Finanzinstituten wird ebenfalls bis Ende 2002 überarbeitet. In Anlehnung an die Methodik von externen Rating-Agenturen erfolgt derzeit die Entwicklung eines neuen Ratingverfahrens. Hierbei wird mit Hilfe von Diskriminanzanalysen das Rating der externen Agenturen nachgebildet und über unabhängige Stichproben validiert. Es ist vorgesehen, die Banken und Finanzinstitute in zehn Ratingklassen einzugruppieren.

Sowohl für das Immobilienkreditgeschäft als auch für das Treasury-Geschäft wird derzeit ein Datawarehouse aufgebaut. In Hinblick auf die umfangreichen aufsichtsrechtlichen Datenanforderungen nach Basel II werden alle relevanten Informationen innerhalb des Datawarehouses historisiert.

Dem Zweiten Baseler Konsultationspapier zufolge sind künftig neben Kreditrisiken auch die operationellen Risiken mit Eigenkapital zu unterlegen. Hierzu ist der Aufbau einer Verlustdatenbank erforderlich. Eine Entscheidung über die Anwendung eines bestimmten Modells hinsichtlich der Berechnung der operationellen Risiken wurde noch nicht getroffen. Die bisher in Basel II vorgeschlagenen Verfahren halten wir für nicht risikoadäquat. Die Ausführungen innerhalb des endgültigen Konsultationspapiers sind ausschlaggebend dafür, ob die Aareal Bank (vormals DePfa Bank AG) ein von der Bankenaufsicht vorgegebenes Modell oder eine Eigenentwicklung implementieren wird.

Innerhalb der Aareal Bank werden derzeit die Prozesse zur Risikosteuerung überarbeitet. Neben dem etablierten Verfahren zur Marktrisikosteuerung wurden zwei Kreditrisikomodelle entwickelt: CreditRisk+ für das Immobiliengeschäft und CreditMetrics für das Treasury Geschäft. Das marktorientierte Modell von CreditMetrics basiert auf der Erfassung von Verlusten durch Ratingänderungen, während CreditRisk+ allein auf den Ausfall abstellt. In beiden Fällen lassen sich die Verluste, die in den beiden Geschäftsfeldern mit einer vorgegebenen Sicherheit nicht übertroffen werden, adäquat berechnen.

Eine Vielzahl der von Basel II im Rahmen der Stärkung der Marktdisziplin zur Offenlegung geforderten Informationen werden schon heute erhoben und publiziert.

## 4. Eigenkapital

Zentrales Merkmal der Gesamtbanksteuerung in der DePfa Bank ist die konsistente Verbindung von Risiko- und Ertragsgesichtspunkten. Zu diesem Zweck werden bestehende und potentielle neue Geschäfte anhand der risikoadjustierten Eigenkapitalrendite auf ihre Wirtschaftlichkeit hin überprüft.

Die Höhe des den einzelnen Geschäften, Profit Centern und Segmenten zugeordneten Eigenkapitals orientiert sich im wesentlichen an den bankaufsichtsrechtlichen Vorschriften (Grundsatz 1). Für die Marktpreisrisiken des Anlagebuchs wird Eigenkapital auf Basis des Value-at-Risk (VaR)-Limits allokiert.

Der Ermittlung des zur Deckung des Kreditrisikos erforderlichen ökonomischen Kapitals dient seit Anfang 2001 ein selbst entwickeltes Kreditrisikomodell für das Immobilienfinanzierungsgeschäft. Mit Hilfe der implementierten mathematisch-statistischen Verfahren bestimmen wir aus geeigneten Inputparametern das Risiko ausgewählter Portfolien. Die wesentlichen Determinanten sind dabei neben den allgemeinen Kreditdaten (Finanzierungsvolumen, Art der Immobilie, Region / Land, etc.) die über das interne Rating gewonnene Ausfallwahrscheinlichkeit und Verlustquoten sowie makroökonomische Daten. Die auf Basis unseres Kreditrisikomodells abgeleiteten Aussagen finden Eingang in die aktive Steuerung unseres Immobilienkreditbestands, da dieses Instrument uns unter anderem in die Lage versetzt, die optimale Portfoliostruktur für eine Verbriefungstransaktion zu ermitteln.

Wir beabsichtigen, die Ergebnisse der Kreditrisikomodellierung künftig vollständig in die Gesamtbanksteuerung der Aareal Bank AG einzubauen. Die mit diesem Verfahren ermittelten Standardrisiko- und Eigenkapitalkosten werden in die Einzelgeschäftskalkulation und damit ins Kredit-Pricing einfließen, da sie aufgrund der Berücksichtigung von Korrelationseffekten den in Banken traditionell angewandten Verfahren betriebswirtschaftlich überlegen sind.

Die Eigenkapitalallokation wird künftig auf die Ergebnisse des Kreditrisikomodells (für Immobilienkunden und Bankenkontrahenten verwenden wir derzeit unterschiedliche Modelle), des Marktrisikomodells und der in Konzeption befindlichen Verfahren zur Messung operationeller Risiken zurückgreifen, so daß eine ökonomisch orientierte Sicht die bisher bankaufsichtsrechtlich geprägte ablösen wird.

Mit diesem Übergang wird in der Aareal Bank ein konsistentes Verfahren der Allokation von ökonomischem Kapital etabliert, bei dem alle maßgeblichen Risikoarten über einen Value-at-Risk-Ansatz konzeptionell identisch gemessen werden.

# Bestätigungsvermerk

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 4. April 2002 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

## Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der DePfa Bank AG, Berlin, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2001 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung 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 Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht 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 der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, daß unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

### Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Überzeugung vermittelt der Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht gibt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Gesellschaft und stellt die Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.

Den vorstehenden Bericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (Prüfungsstandard 450 des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V.).

Frankfurt am Main, den 4. April 2002

PWC Deutsche Revision  
Aktiengesellschaft  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Rausch  
Wirtschaftsprüfer



ppa. Hinz  
Wirtschaftsprüfer

## Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der DePfa Bank AG, Berlin, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2000 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung des Vorstands der Bank. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung 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 Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht 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 der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstandes sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Überzeugung vermittelt der Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht gibt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Gesellschaft und stellt die Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.

Frankfurt am Main, den 29. März 2001

PwC Deutsche Revision  
Aktiengesellschaft  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Rausch  
Wirtschaftsprüfer



ppa. Hinz  
Wirtschaftsprüfer



## Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der DePfa Bank AG, Berlin, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 1999 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung des Vorstands der Bank. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten 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 Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht 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 der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstandes sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Überzeugung vermittelt der Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht gibt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Gesellschaft und stellt die Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.

Frankfurt am Main, den 30. März 2000

PwC Deutsche Revision  
Aktiengesellschaft  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Rausch  
Wirtschaftsprüfer



ppa. Hinz  
Wirtschaftsprüfer

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG (NACH IAS)**  
**DES AAREAL BANK KONZERNS**  
**FÜR DEN ZEITRAUM 1. JANUAR 2002 BIS 30. JUNI 2002**

	1. 1. - 30. 6. 2002	1. 1. - 30. 6. 2001
	Mio. €	Mio. €
Zinsüberschuss	170	114
Risikovorsorge im Kreditgeschäft	49	29
<b>Zinsüberschuss nach Risikovorsorge</b>	<b>121</b>	<b>85</b>
Provisionsüberschuss	96	91
Handelsergebnis	3	7
Ergebnis aus Finanzanlagen	-4	31
Sonstige betriebliche Erträge	80	38
Verwaltungsaufwand	176	143
Sonstige betriebliche Aufwendungen	30	33
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>90</b>	<b>76</b>
Abschreibungen auf Geschäfts- oder Firmenwerte	4	3
Saldo übrige Erträge/Aufwendungen	1	-1
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>87</b>	<b>72</b>
Ertragsteuern	29	28
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>58</b>	<b>44</b>
Konzernfremden Gesellschaftern zustehender Gewinn/Verlust	9	0
<b>Konzerngewinn</b>	<b>49</b>	<b>44</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>
<b>Ergebnis je Aktie</b>	<b>1,40</b>	<b>1,24</b>
<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie</b>	<b>1,40</b>	<b>1,24</b>

# KONZERNBILANZ ZUM 30. JUNI 2002 (NACH IAS)

## DES AAREAL BANK KONZERNS

	30.6.2002	31.12.2001
<b>Aktiva</b>	<b>Mio. €</b>	<b>Mio. €</b>
Barreserve	82	841
Forderungen an Kreditinstitute	4.230	2.647
Forderungen an Kunden	20.685	16.510
Risikovorsorge	-519	-469
Handelsaktiva	109	97
Finanzanlagen	9.956	10.988
Immaterielle Vermögenswerte	40	38
Sachanlagen	217	112
Ertragsteueransprüche	64	6
Sonstige Aktiva	1.200	1.200
<b>Gesamt</b>	<b>36.064</b>	<b>31.970</b>
<b>Passiva</b>	<b>Mio. €</b>	<b>Mio. €</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.595	10.348
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	11.006	10.096
Verbriefte Verbindlichkeiten	10.530	8.361
Handelspassiva	47	52
Rückstellungen	252	221
Ertragsteuerverpflichtungen	88	69
Sonstige Passiva	607	678
Nachrangkapital	667	1.170 <sup>1)</sup>
Anteile in Fremdbesitz	251	271
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	106 <sup>1)</sup>	83
Kapitalrücklage	347 <sup>1)</sup>	46
Gewinnrücklage	598	526
Neubewertungsrücklage	-79	-43
Konzerngewinn	49	92
<b>Eigenkapital gesamt</b>	<b>1.021</b>	<b>704</b>
<b>Gesamt</b>	<b>36.064</b>	<b>31.970</b>
<b>Eventualverbindlichkeiten und Unwiderrufliche Kreditzusagen</b>	<b>Mio. €</b>	<b>Mio. €</b>
Eventualverbindlichkeiten aus Bürgschaften und Gewährleistungsverträgen	696	1.245
Unwiderrufliche Kreditzusagen	2.447	4.797

<sup>1)</sup> Zum 31. Dezember 2001 werden unter dem Nachrangkapital € 324 Mio. stille Einlagen ausgewiesen, die am 3. Januar 2002 in Eigenkapital umgewandelt wurden.

# EIGENKAPITALENTWICKLUNG

Die Kapitalentwicklung im Konzern stellt sich für das erste Halbjahr 2002 wie folgt dar:

	1.1. - 30.6.2002	1.1. - 31.12.2001
	Mio. €	Mio. €
<b>Eigenkapital zum 1.1.</b>	<b>704</b>	<b>708</b>
<b>Veränderungen im laufenden Geschäftsjahr</b>		
a) Gezeichnetes Kapital		
Kapitalerhöhungen	23	-
b) Kapitalrücklage		
Kapitalerhöhungen	301	-
c) Gewinnrücklage	-20	-9
d) Neubewertungsrücklage	-36	-87
davon aus: Available-for-Sale Finanzinstrumenten	-34	-81
Cash-Flow-Hedges	-1	-6
Währungsumrechnung	-1	-
e) Konzerngewinn	49	92
<b>Eigenkapital zum 30.6. / 31.12.</b>	<b>1.021</b>	<b>704</b>

# KAPITALFLUSSRECHNUNG

	1.1. - 30.6.2002	1.1. - 30.6.2001
	Mio. €	Mio. €
<b>Zahlungsmittelbestand zum 1.1.</b>	<b>841</b>	<b>832</b>
Cash Flow aus operativer Geschäftstätigkeit	288	-2.120
Cash Flow aus Investitionstätigkeit	-925	2.126
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	-122	-9
<b>Cash Flow insgesamt</b>	<b>-759</b>	<b>-3</b>
Effekte aus Wechselkursänderungen	0	0
<b>Zahlungsmittelbestand zum 30.6.</b>	<b>82</b>	<b>829</b>

# AUSFÜHRUNGEN ZUR RECHNUNGSLEGUNG

Seit der Trennung der ehemaligen DePfa Gruppe fungiert die Aareal Bank AG als Muttergesellschaft des neuen Immobilienfinanzierungs- und -dienstleistungskonzerns. Die vollzogene Trennung der DePfa Gruppe stellt einen konzerninternen Umstrukturierungsprozess dar, der nach der „separate reporting entity“-Methode behandelt wird.

Der Konzernabschluss der Aareal Bank stellt danach keinen Ausschnitt aus dem Gesamtkonzernabschluss der DePfa Gruppe dar. Der neu entstandene Konzern wird so abgebildet, als ob die Aareal Bank schon immer einen eigenständigen Konzernabschluss erstellt hätte. Die von der DePfa Deutsche Pfandbriefbank AG übernommenen Vermögensgegenstände und Schulden werden mit den Werten der DePfa Deutsche Pfandbriefbank AG fortgeführt. Der Differenzbetrag zwischen der Gegenleistung und der Summe der Konzernbuchwerte der übernommenen Vermögensgegenstände und Schulden wird mit dem Eigenkapital verrechnet (Transaction under common control).

Der vorliegende Zwischenabschluss der Aareal Bank Gruppe wird in Übereinstimmung mit den International Accounting Standards (IAS) erstellt. Er erfüllt die Anforderungen von IAS 34 sowie die Vorgaben des vom Deutschen Standardisierungsrat (DSR) verabschiedeten DRS 6 zur Zwischenberichterstattung. Bei der Erstellung des Zwischenberichtes einschließlich der Vergleichszahlen für das Vorjahr wurden die zum 30.6.2002 gültigen International Accounting Standards (IAS) sowie Interpretationen des Standing Interpretations Committee (SIC) angewandt.

## Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

### *Konsolidierungskreis*

In den Konzernabschluss der Aareal Bank Gruppe werden alle wesentlichen in- und ausländischen Tochtergesellschaften ein-

bezogen, auf die die Bank einen beherrschenden Einfluss ausübt. Soweit bei Erwerb eine alsbaldige Weiterveräußerung beabsichtigt ist, wurde von einer Einbeziehung in den Konzernabschluss abgesehen.

Die Bilanzsumme der aufgrund der Unwesentlichkeit nicht in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen beläuft sich auf weniger als 0,2 % der Konzernbilanzsumme der Aareal Bank Gruppe.

Im ersten Halbjahr 2002 wurden vier im Zuge der Trennung der DePfa-Gruppe auf die Aareal Bank übertragene Gesellschaften erstmalig in den Konzernabschluss der Aareal Bank Gruppe einbezogen. Zum 30. Juni 2002 erfasst der Konsolidierungskreis 56 vollkonsolidierte in- und ausländischer Tochterunternehmen, 2 quotall konsolidierte Gemeinschaftsunternehmen, 5 Wertpapiersondervermögen, eine Zweckgesellschaft sowie 6 at equity bewertete Unternehmen. Zu den übrigen Stichtagen entspricht der Konsolidierungskreis den jeweiligen gesellschaftsrechtlichen Gegebenheiten.

Auf eine Konsolidierung der im Rahmen der Trennung auf die DePfa BANK plc übertragenen Beteiligungen wurde verzichtet, da die in diesem Zusammenhang entstehenden Aufwendungen den zusätzlichen Informationsgehalt nicht gerechtfertigt hätten.

Bei der Übertragung von Vermögensgegenständen im Rahmen der Trennung erfolgte die Bewertung auf der Grundlage von Bewertungsgutachten unabhängiger Sachverständiger. Die vollständige Übersicht der konsolidierten Tochtergesellschaften kann unter [www.aareal-bank.com](http://www.aareal-bank.com) eingesehen werden.

Im Einzelnen werden die folgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt.

## **Forderungen**

Nach deutschem Handelsrecht werden Forderungen zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Die IAS unterteilen Forderungen in originäre, vom Unternehmen direkt an den Schuldner ausgereichte und in erworbene Forderungen. Originäre Forderungen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, sofern sie nicht mit Handelsabsicht ausgereicht wurden. Erworbene Forderungen sind einer der Kategorien Trading (Handel), Held-to-maturity (bis zur Endfälligkeit zu halten) oder Available-for-Sale (zum Verkauf bereit gehalten) zuzuordnen.

Von der Bank erworbene Forderungen – im wesentlichen Schuldscheindarlehen – haben wir ausschließlich dem Available-for-Sale Bestand zugeordnet. Die Bewertung erfolgt zum Fair Value. Das Nettoergebnis aus der Neubewertung der erworbenen Forderungen wird bis zum Abgang der Position, in Ausübung eines vom Standard eingeräumten Wahlrechts, erfolgsneutral in der Neubewertungsrücklage als Komponente des Eigenkapitals erfasst.

## **Risikovorsorge**

Basierend auf der EU-Bankbilanzrichtlinie können Kreditinstitute versteuerte Vorsorgereserven bilden und diese in stiller Form vom Bestand der Forderungen absetzen.

Die Risikovorsorgebildung unter IAS wird unmittelbar über die Gewinn- und Verlust-

rechnung vorgenommen. Stille Vorsorgereserven in Analogie zum deutschen Handelsrecht sind nicht zulässig. Einzelwertberichtigungen werden nach einheitlichen Vorgaben der Aareal Bank Gruppe in Abhängigkeit von den wirtschaftlichen Verhältnissen der Kreditnehmer, der Werthaltigkeit der gestellten Sicherheiten und der branchenbezogenen bzw. gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen gebildet. Die Bemessung von Pauschalwertberichtigungen nach IAS 30 erfolgt in Analogie zu der Behandlung nach HGB, jedoch ohne Berücksichtigung nationaler steuerlicher Vorgaben. Die Risikovorsorge ist als eigenständige Position auf der Aktivseite entsprechend international üblicher Handhabung unmittelbar im Anschluss an die Forderungen an Kunden ausgewiesen.

## **Wertpapiere**

Nach deutschen Bilanzierungsnormen sind Wertpapiere in Handelsbestand, Liquiditätsreserve und Anlagebestand untergliedert. Die Bewertung der Bestände unterliegt dem strengen bzw. gemilderten Niederstwertprinzip.

Nach IAS sind erworbene Wertpapiere in Abhängigkeit vom Zweck des Erwerbs in drei Kategorien einzuteilen: Trading, Held-to-maturity oder Available-for-Sale. Die Aareal Bank Gruppe weist alle nicht dem Handel zugeordnete Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere sowie Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere als Available-for-Sale Bestand (nicht originär erworbene Wertpapiere) unter den Finanzanlagen aus. Die Marktwertänderungen des Available-for-Sale Bestandes werden erfolgsneutral in der Neubewertungs-

rücklage erfasst. Die Bewertung des Handelsbestandes wird erfolgswirksam zum Marktwert vorgenommen, die Bewertungsgewinne oder -verluste gehen in das Handelsergebnis ein.

## **Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsbeziehungen**

Derivative Finanzinstrumente gelten nach HGB als schwebende Geschäfte und sind nicht in der Bilanz auszuweisen. Dem Vorsichtsprinzip Rechnung tragend, erfolgt bei entsprechender Marktentwicklung die Bildung von Rückstellungen für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften. Der Einsatz von Derivaten als Sicherungsgeschäfte im Rahmen der Bildung von Bewertungseinheiten führt nach deutschen Normen zu einer grundsätzlichen Nichtbewertung von Grund- und Sicherungsgeschäft. Von dem Grundsatz der Nichtbewertung wird nur dann imparitätlich abgewichen, wenn aus dem derivativen Sicherungsgeschäft unrealisierte Verluste drohen, die nicht durch unrealisierte Gewinne aus dem Grundgeschäft kompensiert werden. Alle derivativen Finanzinstrumente sind nach IAS 39 mit ihrem Marktwert in der Bilanz zu erfassen. Der überwiegende Teil der abgeschlossenen Derivate der Aareal Bank Gruppe dient der Absicherung von Zins- und Währungsrisiken. Stehen Derivate nicht in einem den strengen Anforderungen des Hedge Accounting genügenden Sicherungszusammenhang, werden die Gewinne und Verluste aus der Marktbewertung erfolgswirksam im Handelsergebnis ausgewiesen. Der Bilanzausweis solcher Derivate erfolgt unter den Handelsaktiva bzw. Handelspassiva.

Bei derivativen Finanzinstrumenten erfolgt in Abhängigkeit von der Klassifizierung im Rahmen von Cash-Flow- bzw. Fair Value Hedges eine unterschiedliche Abbildung. Fair Value Hedges werden bilanziell durch erfolgswirksame Erfassung der auf das abgesicherte Risiko bezogenen Bewertungsgewinne oder -verluste aus Grund- und Sicherungsgeschäften abgebildet. Effektive Bewertungsänderungen aus Derivaten, die im Rahmen eines Cash-Flow-Hedges als Sicherungsinstrumente eingesetzt werden, werden in der Neubewertungsrücklage erfasst. Ineffektive Teile der Bewertungsgewinne oder -verluste werden unmittelbar erfolgswirksam im Handelsergebnis erfasst.

## **Selbsterstellte Software**

Die Aktivierung selbsterstellter Software ist nach deutschem Handelsrecht unzulässig. Nach IAS 38 unterliegt selbsterstellte Software einer Aktivierungspflicht, sofern bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind. Der Ausweis erfolgt unter den immateriellen Vermögensgegenständen, die Abschreibung erfolgt auf Basis der geschätzten Nutzungsdauer.

## **Geschäfts- oder Firmenwerte**

Geschäfts- oder Firmenwerte können nach HGB direkt mit den Gewinnrücklagen verrechnet werden.

Beim Erwerb vollkonsolidierter Tochterunternehmen entstehende Geschäfts- oder Firmenwerte sind nach IAS 22 aktivierungspflichtig und entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer planmäßig über maximal 20 Jahre abzuschreiben. Die Abschreibungsdauer wird mit 7-10 Jahren angesetzt.



## **Ertragsteuern und latente Steuern**

Die Ermittlung latenter Steuern nach HGB basiert auf einer ergebnisorientierten Betrachtung. Latente Steuern sind auf Unterschiede zwischen bilanziellen und steuerlichen Ergebnissen zu bilden, sofern es sich nicht um permanente bzw. quasi-permanente Differenzen handelt (Timing-Concept).

Nach IAS 12 sind auf sämtliche temporären Unterschiede zwischen dem Steuerbilanz- und dem IAS-Bilanzwert von Vermögensgegenständen und Schulden, die zu einer zukünftigen Steuerbelastung führen, passive latente Steuern zu bilden. Differenzen, die bei ihrer Auflösung Steuerentlastungen verursachen, führen zu einer aktiven latenten Steuerabgrenzung. Darüber hinaus werden aktive latente Steuern auf steuerlich nutzbare Verlustvorträge gebildet, sofern diese werthaltig sind. Sämtliche aktive Steuerabgrenzungsposten werden auf ihre Werthaltigkeit laufend untersucht und gegebenenfalls einer Wertberichtigung unterzogen. Die Berechnung der latenten Steuern beruht auf den landesspezifischen Steuersätzen, die bei der Auflösung der Bewertungsunterschiede erwartet werden. Bei gesetzlich verabschiedeten Änderungen von Steuersätzen werden die gebildeten latenten Steuern entsprechend angepasst.

## **Pensionsverpflichtungen**

Die Ermittlung der Pensionsrückstellungen für handelsrechtliche Zwecke erfolgt regelmäßig auf Basis des steuerlichen Teilwertverfahrens nach § 6a EStG, das insbesondere die Berücksichtigung zukunftsorientierter Annahmen nicht vorsieht. Rückstellungen

für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden nach IAS 19 auf Basis des Anwartschaftsbarwertverfahrens ermittelt. Der Berechnung der Rückstellungen sind erwartete wirtschaftliche und demografische Entwicklungen zugrunde zu legen. Der Abzinsungsfaktor orientiert sich am Kapitalmarktzins von bonitätsmäßig einwandfreien Industrieanleihen zum Bilanzstichtag. Die Ermittlung der Rückstellungshöhe im Konzern basiert auf finanzmathematischen Gutachten aufgrund einheitlicher Vorgaben durch die Aareal Bank Gruppe.

## **Rückstellungen**

Rückstellungen werden gebildet, wenn eine Verpflichtung gegenüber Dritten besteht, die Inanspruchnahme wahrscheinlich ist und die Höhe der Inanspruchnahme zuverlässig ermittelbar ist.

## **Anteile im Fremdbesitz**

Anteile im Fremdbesitz werden nach HGB gesondert innerhalb der Eigenkapitalposition ausgewiesen.

Der Ausweis von Anteilen Konzernfremder am Eigenkapital nach IAS 1 erfolgt in einer eigenen Position zwischen dem Eigenkapital und dem Fremdkapital.

## **Neubewertungsrücklage**

Eine über die Anschaffungskosten hinausgehende Neubewertung von Bilanzpositionen darf nach deutschem Handelsrecht nicht vorgenommen werden.

Nach IAS wird die Neubewertung bestimmter Bilanzpositionen zum Fair Value zunächst erfolgsneutral über das Eigenkapital in der Neubewertungsrücklage abgebildet. Hierunter fallen u. a. die Neubewertung von Available-for-Sale Wertpapieren und die Erfassung von effektiven Bewertungsänderungen aus Derivaten, die im Rahmen von Cash-Flow-Hedges eingesetzt werden.

## **Eigene Aktien und eigene Schuldverschreibungen**

Zurückerkorbene eigene Aktien sind nach HGB zu aktivieren und in entsprechender Höhe in eine Rücklage für eigene Anteile einzustellen. Bewertungsänderungen und Ergebnisse aus der Wiederveräußerung werden erfolgswirksam erfasst. Zurückerkorbene eigene Schuldverschreibungen führen zur Aktivierung und erfolgswirksamer Bewertung nach dem strengen Niederstwertprinzip. Ergebnisse aus der Wiederveräußerung sind erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung abzubilden. Zurückerkorbene und im Bestand befindliche eigene Aktien sowie Gewinne oder Verluste aus der Wiederveräußerung sind nach IAS gemäß SIC-16 erfolgsneutral mit dem Eigenkapital zu verrechnen. Der Rückkauf eigener Schuldverschreibungen führt unter IAS zur erfolgswirksamen Kürzung der Verbindlichkeitsposition. Gewinne oder Verluste aus der Wiederveräußerung sind ebenso ergebniswirksam zu erfassen.

## **Treuhandgeschäfte**

Unter HGB sind Treuhandforderungen bzw. Treuhandverbindlichkeiten als durchlaufende Posten in der Bilanz auszuweisen.

Treuhandgeschäfte werden nach IAS 30 nicht bilanziell erfasst. Die Offenlegung der entsprechenden Positionen, die nicht im Eigentum der Bank stehen, wird in den Notes dargestellt.

## **Steuerliche Vorschriften**

Aufgrund steuerrechtlicher Vorschriften in den HGB Abschluss übernommene Wertansätze und Abschreibungen sind in einem IAS Abschluss nicht zulässig.

## **Effekte aus der Trennung der DePfa Gruppe**

Aus der Trennung der Staatsfinanzierungs- und Immobilienaktivitäten der ehemaligen DePfa Gruppe resultieren Einmaleffekte. Sofern diese materielle Auswirkungen auf die Darstellung in diesem Zwischenbericht haben, werden die Sachverhalte bei den einzelnen Posten gesondert erläutert.

# ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG (NACH IAS)

FÜR DEN ZEITRAUM 1. JANUAR 2002 BIS 30. JUNI 2002

## (1) Zinsüberschuss

	1.1. - 30.6.2002 Mio. €	1.1. - 30.6.2001 Mio. €
Zinserträge aus Immobiliendarlehen	362	303
Sonstige Zinserträge aus Kredit- und Geldmarktgeschäften	207	236
Zinserträge aus festverzinslichen Wertpapieren und Schuldbuchforderungen	210	210
Sonstige Zinserträge	17	9
<b>Gesamte Zinserträge</b>	<b>796</b>	<b>758</b>
<b>Gesamte Zinsaufwendungen</b>	<b>626</b>	<b>644</b>
davon: Zinsaufwand für Hybrides Kapital	22	20
<b>Gesamt</b>	<b>170</b>	<b>114</b>

## (2) Risikovorsorge im Kreditgeschäft

	1.1. - 30.6.2002 Mio. €	1.1. - 30.6.2001 Mio. €
Zuführungen	50	32
Auflösungen	0	2
Saldo Direktabschreibungen und Eingänge auf abgeschriebene Forderungen	-1	-1
<b>Gesamt</b>	<b>49</b>	<b>29</b>

## (3) Provisionsüberschuss

	1.1. - 30.6.2002 Mio. €	1.1. - 30.6.2001 Mio. €
Provisionserträge aus dem Bankgeschäft	48	44
Provisionsaufwendungen aus dem Bankgeschäft	3	2
Provisionserträge aus Consulting/Services	75	76
Provisionsaufwendungen aus Consulting/Services	27	29
Übrige Provisionserträge	3	2
Übrige Provisionsaufwendungen	0	0
<b>Gesamt</b>	<b>96</b>	<b>91</b>

# ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG (NACH IAS)

## (4) Handelsergebnis

Im Handelsergebnis sind per Saldo 1 Mio. € aus derivativen Finanzinstrumenten sowie 2 Mio. € aus Cash-Flow-Hedge Effekten enthalten.

## (5) Ergebnis aus Finanzanlagen

	1.1.-30.6.2002 Mio. €	1.1.-30.6.2001 Mio. €
<i>Ergebnis aus dem Verkauf von Available-for-Sale Wertpapieren</i>	-3	31
<i>Ergebnis aus Beteiligungsverkäufen</i>	-1	0
<b>Gesamt</b>	<b>-4</b>	<b>31</b>

## (6) Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Ergebnisse aus der Veräußerung von Rettungserwerben, Umsatzerlöse der konsolidierten Gesellschaften sowie Mieterträge enthalten.

## (7) Verwaltungsaufwand

	1.1.-30.6.2002 Mio. €	1.1.-30.6.2001 Mio. €
<i>Löhne und Gehälter</i>	92	71
<i>Soziale Aufwendungen</i>	16	15
<i>davon: für Altersvorsorge</i>	6	3
<i>Sachaufwand</i>	57	49
<i>Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte</i>	11	8
<b>Gesamt</b>	<b>176</b>	<b>143</b>

## (8) Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die Position enthält Aufwendungen für bezogene Leistungen sowie zur Dotierung von Rückstellungen.

# ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG (NACH IAS)

## (9) Segmentberichterstattung

	Immobilien- kredite/Structured Finance		Consulting / Dienstleistungen		Immobilien Asset Management		Konsolidierung/ Überleitung / Sonstiges		Aareal Bank Konzern	
	Mio. €		Mio. €		Mio. €		Mio. €		Mio. €	
	30.6. 2002	30.6. 2001	30.6. 2002	30.6. 2001	30.6. 2002	30.6. 2001	30.6. 2002	30.6. 2001	30.6. 2002	30.6. 2001
Zinsüberschuss	137	87	-1	-1	-2	-1	36	29	170	114
Risikovorsorge im Kreditgeschäft <sup>1)</sup>	49	29		0	0				49	29
<b>Zinsüberschuss nach Risikovorsorge</b>	<b>88</b>	<b>58</b>	<b>-1</b>	<b>-1</b>	<b>-2</b>	<b>-1</b>	<b>36</b>	<b>29</b>	<b>121</b>	<b>85</b>
Provisions- überschuss	45	42	73	75	2	1	-24	-27	96	91
Handelsergebnis	3	7							3	7
Ergebnis aus Finanzanlagen	-4	-5		0	0			36	-4	31
Sonstige betriebliche Erträge	34	14	25	5	22	20	-1	-1	80	38
Verwaltungsaufwand	75	63	93	73	8	7	0	0	176	143
Sonstige betriebliche Aufwendungen	13	14	7	1	10	18	0	0	30	33
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>78</b>	<b>39</b>	<b>-3</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>-5</b>	<b>11</b>	<b>37</b>	<b>90</b>	<b>76</b>
Abschreibungen auf Geschäfts- oder Firmenwerte	0		3	2			1	1	4	3
Saldo übrige Erträge / Aufwendungen	1	-1	0	0		0			1	-1
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>79</b>	<b>38</b>	<b>-6</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>-5</b>	<b>10</b>	<b>36</b>	<b>87</b>	<b>72</b>
Allokiertes Eigenkapital <sup>2)</sup>	815	679	90	83	47	33	73	228	1.025	1.023
Kostendeckungs- quote in %	40,4	51,9	102,3	92,3	79,0	125,2			58,9	70,6
RoE vor Steuern in %	19,4	11,2	-12,4	7,2	16,6	-30,6			17,0	14,1

<sup>1)</sup> Die gezeigte Risikovorsorge unterstellt die weitgehende Übernahme des Immobilienfinanzierungsportfolios der DePfa Deutsche Pfandbriefbank. Der ökonomische Vergleichswert ist daher die Risikovorsorge des Segments Immobiliengeschäft der alten DePfa Gruppe. (Zur Information:  $\frac{1}{12}$  von 116 Mio. € entspricht 58 Mio. € vs aktuell 49 Mio. €.)

<sup>2)</sup> Inklusive der stillen Einlage, die am 3. Januar 2002 in Eigenkapital umgewandelt wurde.

# ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ (NACH IAS)

## (10) Forderungen an Kreditinstitute

	30.6.2002 Mio. €	31.12.2001 Mio. €
<i>Termin- und Sichteinlagen</i>	2.026	1.015
<i>Immobilienkredite an Kreditinstitute</i>	4	4
<i>Schuldscheindarlehen</i>	199	199
<i>Sonstige Forderungen an Kreditinstitute</i>	1.989	1.408
<i>Saldo aus Abgrenzungen</i>	12	21
<b>Gesamt</b>	<b>4.230</b>	<b>2.647</b>
<i>davon: täglich fällig</i>	1.404	1.049

## (11) Forderungen an Kunden

	30.6.2002 Mio. €	31.12.2001 Mio. €
<i>Originäre Immobiliendarlehen an Kunden</i>	17.749	14.259
<i>Angekaufte Available-for-Sale Immobiliendarlehen</i>	690	690
<i>erworbene Schuldscheindarlehen</i>	636	642
<i>Sonstige Forderungen an Kunden</i>	1.557	898
<i>Saldo aus Abgrenzungen</i>	53	21
<b>Gesamt</b>	<b>20.685</b>	<b>16.510</b>

Der Bestand der Forderungen an Kunden zum 30. Juni 2002 enthält ca. 3,5 Mrd. € von der DePfa Deutsche Pfandbriefbank AG im Rahmen der Trennung der Gruppe übernommene Immobilienkredite.

# ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ (NACH IAS)

## (12) Risikovorsorge

	<i>Erstes Halbjahr 2002 Mio. €</i>	<i>Gesamtjahr 2001 Mio. €</i>
<i>Entwicklung der Risikovorsorge</i>		
<b>Stand am 1.1.</b>	<b>469</b>	<b>420</b>
Zuführungen / Übertragungen	117	162
Abgänge	67	113
<i>davon: Inanspruchnahmen</i>	67	44
<i>Auflösungen</i>	0	69
Wechselkursveränderungen / Umbuchungen	0	0
<b>Stand am 30.6. / 31.12.</b>	<b>519</b>	<b>469</b>

In den Zuführungen zur Risikovorsorge sind Einzelwertberichtigungen enthalten, die im Rahmen der Übertragung von Krediten durch die DePfa Deutsche Pfandbriefbank AG auf die Aareal Bank AG mit übertragen wurden. Dabei handelt es sich um Einzelwertberichtigungen, die in früheren Geschäftsjahren gebildet wurden.

## (13) Handelsaktiva

	<i>30.6.2002 Mio. €</i>	<i>31.12.2001 Mio. €</i>
<i>Positive Marktwerte aus derivativen Finanzinstrumenten</i>	73	61
<i>Saldo aus Zinsabgrenzungen</i>	36	36
<b>Gesamt</b>	<b>109</b>	<b>97</b>

## (14) Finanzanlagen

	<i>30.6.2002 Mio. €</i>	<i>31.12.2001 Mio. €</i>
<i>Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere</i>	9.610	10.614
<i>Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere</i>	248	297
<i>Anteile an verbundenen Unternehmen</i>	4	7
<i>At equity bewertete assoziierte Unternehmen</i>	21	19
<i>Sonstige Beteiligungen</i>	73	51
<b>Gesamt</b>	<b>9.956</b>	<b>10.988</b>



# ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ (NACH IAS)

## (15) Immaterielle Vermögenswerte

	30.6.2002 Mio. €	31.12.2001 Mio. €
<i>Selbsterstellte Software</i>	7	6
<i>Anderer immaterielle Anlagewerte</i>	6	7
<i>Geschäfts- und Firmenwerte</i>	27	25
<b>Gesamt</b>	<b>40</b>	<b>38</b>

## (16) Sachanlagen

	30.6.2002 Mio. €	31.12.2001 Mio. €
<i>Grundstücke und Gebäude</i>	108	23
<i>Betriebs- und Geschäftsausstattung</i>	31	19
<i>Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien</i>	75	67
<i>Leasinggegenstände</i>	3	3
<b>Gesamt</b>	<b>217</b>	<b>112</b>

Der Zuwachs im Sachanlagevermögen resultiert im Wesentlichen aus der Übertragung von Grundstücken und Gebäuden sowie Gegenständen der Betriebs- und Geschäftsausstattung im Zuge der Trennung der DePfa Gruppe.

## (17) Sonstige Aktiva

	30.6.2002 Mio. €	31.12.2001 Mio. €
<i>Positive Marktwerte (Hedge Accounting)</i>	159	170
<i>Saldo aus Zinsabgrenzungen auf Hedge-Derivate</i>	216	198
<i>Rettungserwerbe</i>	124	147
<i>Übrige</i>	701	685
<b>Gesamt</b>	<b>1.200</b>	<b>1.200</b>

# ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ (NACH IAS)

## (18) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

	30.6.2002 Mio. €	31.12.2001 Mio. €
Täglich fällige Einlagen von Kreditinstituten	2.071	1.580
Termineinlagen von Kreditinstituten	7.832	6.972
Aufgenommene Schuldscheindarlehen	1.241	1.022
Saldo aus Abgrenzungen	55	51
Übrige	396	723
<b>Gesamt</b>	<b>11.595</b>	<b>10.348</b>

## (19) Verbindlichkeiten gegenüber Kunden

	30.6.2002 Mio. €	31.12.2001 Mio. €
Spareinlagen	3	4
Sichteinlagen	4.345	3.314
Termineinlagen von Kunden	5.141	5.360
Saldo aus Abgrenzungen	64	53
Übrige	1.453	1.365
<b>Gesamt</b>	<b>11.006</b>	<b>10.096</b>

## (20) Verbriefte Verbindlichkeiten

	30.6.2002 Mio. €	31.12.2001 Mio. €
Schuldverschreibungen und Medium-Term-Notes	2.093	2.093
Sonstige Schuldverschreibungen	8.359	6.219
Saldo aus Abgrenzungen	78	49
<b>Gesamt</b>	<b>10.530</b>	<b>8.361</b>

# ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ (NACH IAS)

## (21) Handelspassiva

	30.6.2002 Mio. €	31.12.2001 Mio. €
<i>Negative Marktwerte aus derivativen Finanzinstrumenten</i>	35	33
<i>Saldo aus Zinsabgrenzungen</i>	12	19
<b>Gesamt</b>	<b>47</b>	<b>52</b>

## (22) Rückstellungen

	30.6.2002 Mio. €	31.12.2001 Mio. €
<i>Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen</i>	80	78
<i>Sonstige Rückstellungen</i>	172	143
<b>Gesamt</b>	<b>252</b>	<b>221</b>

## (23) Sonstige Passiva

	30.6.2002 Mio. €	31.12.2001 Mio. €
<i>Negative Marktwerte (Hedge Accounting)</i>	202	197
<i>Übrige</i>	405	481
<b>Gesamt</b>	<b>607</b>	<b>678</b>

## (24) Nachrangkapital

	30.6.2002 Mio. €	31.12.2001 Mio. €
<i>Nachrangige Verbindlichkeiten</i>	326	707
<i>Genussrechtskapital</i>	272	72
<i>Einlagen stiller Gesellschafter</i>	52	376
<i>Saldo Zinsabgrenzung</i>	17	15
<b>Gesamt</b>	<b>667</b>	<b>1.170</b>

# SONSTIGE ERLÄUTERUNGEN

## (25) Immobilienfinanzierungen

### a) Bestand nach Ländern <sup>1)</sup>

	30.6.2002 Mio. €	31.12.2001 Mio. €
Deutschland	10.138	9.120
Großbritannien	1.340	838
USA	1.107	1.072
Schweden	951	574
Frankreich	934	297
Dänemark	888	279
Belgien	800	464
Niederlande	795	618
Schweiz	454	335
Sonstige	1.004	692
<b>Gesamt</b>	<b>18.411</b>	<b>14.289</b>

### b) Bestand nach Art der Finanzierung

	30.6.2002 Mio. €	31.12.2001 Mio. €
Gewerbliche Immobilienfinanzierungen	11.737	6.850
davon: international	7.627	4.892
Wohnwirtschaftliche Immobilienfinanzierungen	6.674	7.439
davon: international	646	277
<b>Gesamt</b>	<b>18.411</b>	<b>14.289</b>

Darüber hinaus betreuen wir zum 30.6.2002 ein Immobilienfinanzierungsvolumen in Höhe von 9,1 Mrd. €, welches bei der DePfa Deutsche Pfandbriefbank AG bilanziert ist. Wir erzielen aus diesem Volumen Provisionserträge aus der Vermittlung der Kredite. 2,6 Mrd. € dieses Volumens wurden im Markt verbrieft.

<sup>1)</sup> Die Übertragung des internationalen Portfolios der DePfa Deutsche Pfandbriefbank auf die Aareal Bank war zum Stichtag 30.6.2002 noch nicht abgeschlossen. Daher finden sich einige Länder (z. B. Italien) noch nicht in der Aufzählung.

## SONSTIGE ERLÄUTERUNGEN

### (26) Neuzusagen Immobilienfinanzierung

	30.6.2002 Mio. €	31.12.2001 Mio. €
Gewerbliche Immobilienfinanzierungen	2.486	4.488
davon: international	2.352	3.472
Wohnwirtschaftliche Immobilienfinanzierungen	615	2.011
davon: international	175	233
<b>Gesamt</b>	<b>3.101</b>	<b>6.499</b>

### (27) Beschäftigte (Durchschnitt)

	30.6.2002	31.12.2001
<b>Anzahl insgesamt <sup>2)</sup></b>	<b>3.440</b>	<b>2.792</b>
darunter: Teilzeitbeschäftigte	353	244

### (28) Risikoaktiva und Eigenkapitalquoten

	30.6.2002	31.12.2001
<b>Nach BIZ-Regelungen</b>	<b>%</b>	<b>%</b>
Kernkapitalquote	5,7	6,1
Eigenmittelquote	8,1	7,7
<b>Nach KWG</b>		
Kernkapitalquote	6,6	6,9
<b>Gesamtkennziffer</b>	<b>9,5</b>	<b>9,0</b>

Die Kennziffern zum Stichtag 30.6.2002 sind durch die blockweise Übertragung von Kreditvolumen von der DePfa Deutsche Pfandbriefbank AG auf die Aareal Bank AG stark beeinflusst. Durch die bereits initiierten Maßnahmen zur weiteren Eigenkapitalstärkung erwarten wir, dass sich die Kennziffern zum Jahresende 2002 verbessern werden.

<sup>2)</sup> Der Anstieg der Mitarbeiteranzahl erklärt sich zum einen aus der Überleitung von Mitarbeitern der alten DePfa Gruppe auf die Aareal Bank und zum anderen aus der Erweiterung des Konsolidierungskreises.

Aufgrund des vorstehenden  
Verkaufsprospektes/Börsenzulassungsprospektes sind

die € 180.000.000 Teilschuldverschreibungen,  
eingeteilt in Stück 1.800.000 Teilschuldverschreibungen  
mit variabler Verzinsung und ohne feste Laufzeit  
mit bedingter Verpflichtung zur Zahlung von Zinsen und Rückzahlung  
abhängig vom Erhalt von Gewinnbeteiligungen und Rückzahlung  
einer Stillen Beteiligung am Unternehmen der

## Aareal Bank AG

Wiesbaden

- WKN 707 008 -

der

## Capital Funding GmbH

Norderfriedrichskoog

zum Börsenhandel am amtlichen Markt der Frankfurter Wertpapierbörse  
zugelassen worden.

Frankfurt am Main, im Oktober 2002

Deutsche Bank Aktiengesellschaft

[Diese Seite wurde absichtlich freigelassen]



[Diese Seite wurde absichtlich freigelassen]

[Diese Seite wurde absichtlich freigelassen]