



# Zwischenbericht der Hypoport AG zum 30. September 2012

Berlin, 5. November 2012



## Finanzkennzahlen im Überblick

| Umsatz- und Ertragslage (in TEUR)                     | 01.01. – 30.09.2012        | 01.01. – 30.09.2011        | Veränderung |
|---|----------------------------|----------------------------|-------------|
| Umsatz  | 62.942                     | 58.802                     | 7 %         |
| Rohertrag   | 34.288                     | 32.188                     | 7 %         |
| EBITDA  | 6.942                      | 7.774                      | -11 %       |
| EBIT  | 3.002                      | 3.898                      | -23 %       |
| EBIT-Marge (bezogen auf Rohertrag) in %               | 8,8                        | 12,1                       | -28 %       |
| Konzernergebnis nach Steuern                          | 1.543                      | 2.322                      | -34 %       |
| davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend   | 1.550                      | 2.358                      | -34 %       |
| Ergebnis je Aktie in EUR                              | 0,25                       | 0,38                       | -34 %       |
|   | <b>01.07. - 30.09.2012</b> | <b>01.07. - 30.09.2011</b> |             |
| Umsatz  | 20.981                     | 22.954                     | -9 %        |
| Rohertrag   | 11.049                     | 12.235                     | -10 %       |
| EBITDA  | 1.758                      | 3.901                      | -55 %       |
| EBIT  | 402                        | 2.565                      | -84 %       |
| EBIT-Marge (bezogen auf Rohertrag) in %               | 3,6                        | 21,0                       | -83 %       |
| Konzernergebnis nach Steuern                          | 26                         | 1.669                      | -98 %       |
| davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend   | -11                        | 1.668                      | -101 %      |
| Ergebnis je Aktie in EUR                              | 0,00                       | 0,27                       | -100 %      |
|   | <b>30.09.2012</b>          | <b>31.12.2011</b>          |             |
| <b>Vermögenslage (in TEUR)</b>                        |                            |                            |             |
| Kurzfristiges Vermögen                                | 30.653                     | 37.090                     | -17 %       |
| Langfristiges Vermögen                                | 38.908                     | 35.046                     | 11 %        |
| Eigenkapital  | 32.201                     | 31.269                     | 3 %         |
| davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zurechenbar | 31.988                     | 31.049                     | 3 %         |
| Eigenkapitalquote in %                                | 46,0                       | 43,3                       | 6 %         |
| Bilanzsumme   | 69.561                     | 72.136                     | -4 %        |

# Inhalt

1. Vorwort des Vorstands
2. Die Aktie
3. Konzernzwischenlagebericht
4. Konzernzwischenabschluss
5. Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss



# 1. Vorwort des Vorstands

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre,

„Es kommt nicht darauf an, die Zukunft vorherzusagen, sondern auf die Zukunft vorbereitet zu sein“, sagte Perikles einmal. Die kontinuierlichen Verwerfungen an den Kapitalmärkten, in der Politik und schlussendlich auch in der Realwirtschaft geben diesem Spruch aktuelle Gültigkeit. Wie die meisten Unternehmen können auch wir uns weder dem volatilen Umfeld und der mit großer Unsicherheit behafteten Zukunft entziehen, noch können wir letztere mit Sicherheit prognostizieren. Der Hypoport-Konzern hat deshalb auch die vergangenen Monate genutzt, um sich für die Zukunft gut aufzustellen.

Zentral für die aktuellen Entwicklungen auf dem Finanzdienstleistungsmarkt war auch im dritten Quartal 2012 das weiterhin niedrige Zinsniveau. Die Versicherungsbranche ist dadurch gezwungen, ihre Vorsorge- und Absicherungsprodukte auf den Rendite-Prüfstand zu stellen. Deutschland braucht mehr denn je zukunftsfähige Versicherungsprodukte, die der sich abzeichnenden Versorgungslücke entgegenwirken. Gleichzeitig führen die niedrigen Zinsen und attraktiven Finanzierungsbedingungen auf dem Immobilienmarkt zu einer starken Nachfrage – der zunehmend weniger Angebote gegenüber stehen. Im Bereich der Geldanlage führt die durch die Zentralbank hochgehaltene Liquidität für den Bankensektor seit dem Sommer temporär zu weniger aggressiven Privatkundenangeboten einfacher Anlageprodukte.

Auf den Geschäftsbereich Privatkunden, der sowohl im Versicherungs- als auch im Finanzierungs- und Anlagebereich tätig ist, wirkten sich diese Veränderungen unterschiedlich aus. Kurzfristig führten die Herausforderungen der Versicherer zu Umsatz- und Ertragseinbußen im entsprechenden Produktsegment. Gleichzeitig führt das Nachdenken über die Zukunftsfähigkeit der eigenen Arbeit bei immer mehr Finanzberatern zu der Erkenntnis, dass nur ein auf Unabhängigkeit und Nachhaltigkeit basierendes Geschäftsmodell, wie das unseres Geschäftsbereichs Privatkunden, tragfähig sein kann. Im Bereich der einfachen Anlageprodukte nahm der Wettbewerb der Kreditinstitute um gute Kundeneinlagen aufgrund des niedrigen Zinsniveaus für Zentralbankkredite kurzzeitig deutlich ab. Das war schlecht für die Kunden – und für den Geschäftsbereich Privatkunden. Die nach wie vor solide Entwicklung im Baufinanzierungsbereich konnte diese Tendenzen der anderen Produktsegmente nicht vollständig kompensieren. Zum ersten Mal seit der Börsennotierung von Hypoport weist der Geschäftsbereich Privatkunden dadurch einen negativen Ergebnisbeitrag aus.

Der Geschäftsbereich Institutionelle Kunden profitierte weiterhin vom attraktiven Zinsniveau. Das Interesse an großen und kleinen Finanzierungen ist sowohl im Bereich der Wohnungswirtschaft als auch bei gewerblichen und kommunalen Investoren hoch. Die normale unterjährige Volatilität führte zu einem soliden dritten Quartal.

Der Geschäftsbereich Finanzdienstleister entwickelte sich weiterhin auf hohem Niveau gut. Kontinuierlich entschließen sich neue Partner, mit den Plattformen zu arbeiten. Gleichzeitig nutzten bestehende Partner den Marktplatz intensiver und vielseitiger. Das Comittment zu den – und die Investitionen in die – strategischen Projekte blieb auch im dritten Quartal ungebrochen hoch.

Der Hypoport-Konzern ergreift zurzeit Chancen, die sich insbesondere im schwächelnden Versicherungsmarkt ergeben. Unser Fokus ist dabei immer auf eine optimale Aufstellung für künftiges Wachstum ausgerichtet. Trotz des herausfordernden Umfeldes bleibt der Konzern weiterhin auf Wachstumskurs. Allerdings senken wir die Ergebnisprognose für das Gesamtjahr 2012. Aktuell gehen wir von einem Umsatz über Vorjahr und einem Ertrag vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen unter Vorjahr aus. Angenommen, das Umfeld bleibt für das kommende Jahr stabil, gehen wir für 2013 von einem Wachstum aus, das die aktuelle Wachstumsdelle kompensieren wird. Aus heutiger Perspektive schließt dies neben einer deutlichen Umsatzsteigerung auch eine deutlich positive Ergebnisentwicklung mit ein.

Herzlichst, Ihr



**Ronald Slabke**  
Vorsitzender des Vorstands



## 2. Die Aktie

### Aktienkursentwicklung

Im dritten Quartal des Jahres 2012 entwickelte sich die Hypoport-Aktie weiterhin wechselhaft von einem Kurs von 10,45 € zum Ende des zweiten Quartals auf 9,30 € am 30. September 2012. Der Quartalshöchststand lag bei 10,13 € am 4. Juli 2012.



Kursentwicklung der Hypoport-Aktie Januar bis September 2012 (Tagesschlusskurse, Börse Frankfurt)

### Ergebnis je Aktie

Im dritten Quartal 2012 wurde ein ausgeglichenes Ergebnis erzielt (Vorjahr: Gewinn von 0,27 €). Insgesamt konnte in den ersten neun Monaten 2012 ein Gewinn je Aktie von 0,25 € (Vorjahr: 0,38 €) erwirtschaftet werden.

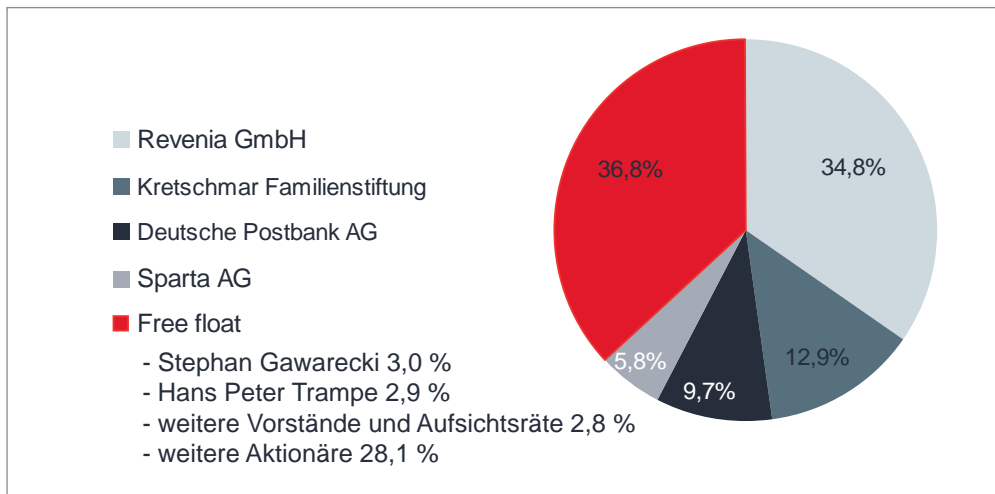
### Handelsvolumen

Das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen der Hypoport-Aktie betrug im dritten Quartal des Jahres 2012 18.637,02 €. Am stärksten wurde die Aktie mit im Schnitt 2.436 Stück pro Tag im Juli umgeschlagen, gefolgt vom August mit 2.054 Stück. Schwächster Monat war der September, als nur durchschnittlich 1.677 Hypoport-Aktien den Besitzer wechselten.

### Aktionärsstruktur

36,8 % der Hypoport-Aktien befinden sich im Streubesitz.

Aktionärsstruktur zum 30. September 2012:



Aktionärsstruktur zum 30. September 2012

### Research

Im dritten Quartal 2012 wurden folgende Research-Studien zur Hypoport-Aktie veröffentlicht:

| Analysten    | Empfehlung | Kursziel | Datum der Empfehlung |
|--------------|------------|----------|----------------------|
| Montega      | Kaufen     | 16,00 €  | 13. September 2012   |
| Equinet      | Kaufen     | 11,50 €  | 23. August 2012      |
| CBS Research | Kaufen     | 15,00 €  | 6. August 2012       |
| Equinet      | Halten     | 11,50 €  | 6. August 2012       |

### Designated Sponsoring

Ein Designated Sponsor erhöht die Liquidität einer Aktie, indem er verbindliche Preise für den An- und Verkauf der Aktien stellt. Die Hypoport AG wird von der Close Brothers Seydler Bank AG, Frankfurt am Main, betreut.

### Ad-hoc-Mitteilungen

Als börsennotiertes Unternehmen sind wir verpflichtet, kursbeeinflussende Tatsachen ad hoc zu publizieren. Im dritten Quartal 2012 wurden keine Ad-hoc-Mitteilungen veröffentlicht. Die Ad-hoc-Mitteilungen sind auf unserer Internetseite [www.hypoport.de](http://www.hypoport.de) abrufbar.

### Directors' Dealings-Meldungen

Im dritten Quartal 2012 wurden keine Directors' Dealings-Meldungen veröffentlicht.

## Grunddaten zur Aktie

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| WKN                         | 549 336   |
| ISIN                        | DE 000 549 3365   |
| Börsenkürzel                | HYQ   |
| Typ                         | Stückaktien   |
| Rechnerischer Wert          | 1,00 €  |
| Gezeichnetes Kapital        | 6.194.958,00 €  |
| <br>                        |   |
| Börsenplätze                | Frankfurt<br>XETRA  |
| Marktsegment                | Regulierter Markt   |
| Transparenzlevel            | Prime Standard  |
| Indexzugehörigkeit          | CDAX<br>Classic All Share<br>DAXsector All Financial Services<br>DAXsubsector Diversified Financial<br>GEX<br>Prime All Share |
| <br>                        |   |
| Performance                 |   |
| Kurs zum 2. Juli 2012       | 10,10 € (Frankfurt)   |
| Kurs zum 30. September 2012 | 9,30 € (Frankfurt)  |
| Höchstkurs 3. Quartal 2012  | 10,13 € (4. Juli 2012)  |
| Tiefstkurs 3. Quartal 2012  | 8,01 € (21. August 2012)  |
| Marktkapitalisierung        | 57,6 Mio. € (30. September 2012)  |
| Handelsvolumen              | 18.637,02 € (Tagesdurchschnitt 3. Quartal 2012)   |





## 3. Konzernzwischenlagebericht

### Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

#### Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Laut dem Internationalen Währungsfonds (IWF) wird das Wachstum der Weltwirtschaft mit 3,3 % für 2012 geringer ausfallen als bisher angenommen. Grund hierfür sind die weiterhin fehlenden einheitlichen Maßnahmen zur Stabilisierung des Vertrauens in Politik und Wirtschaft – weltweit und insbesondere in Europa. Ob die Gründung des Stabilitätsfonds EFSF ein Schritt in diese Richtung ist, bleibt abzuwarten. Der IWF erwartet für die Euro-Zone eine um 0,4 % schrumpfende Wirtschaftsleistung in 2012.

Auch für Deutschland senkte der IWF seine Wachstumsprognose für das Bruttoinlandsprodukt des laufenden Jahres im Oktober von 1,4 % auf 0,9 %. Nach 0,5 % Wachstum im ersten und 0,3 % im zweiten Quartal, erwartet das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) für das dritte Quartal ein Wachstum von 0,2 % für die deutsche Wirtschaft. Die schwächelnde Konjunktur wirkt sich auch auf den Arbeitsmarkt aus. Zwar ist Arbeit weiterhin vorhanden und wird auch nachgefragt, aber durch das unruhige Umfeld hat die Dynamik der Einstellungen abgenommen. Nicht nur die jüngste konjunkturelle Entwicklung verlief schlechter als die Monate zuvor. Die Zukunftserwartungen großer und mittelständischer Unternehmen ebenso wie jene der Konsumenten trübten sich deutlich ein. Das größte Risiko für die exportabhängige deutsche Wirtschaft bleibt die Euro-Krise.

#### Branchenumfeld Finanzdienstleistungen

Die starke Nachfrage nach deutschen Staatsanleihen hat zu einem Rückgang der langfristigen Zinsen für Staatsanleihen, Pfandbriefe und Baufinanzierungen geführt.

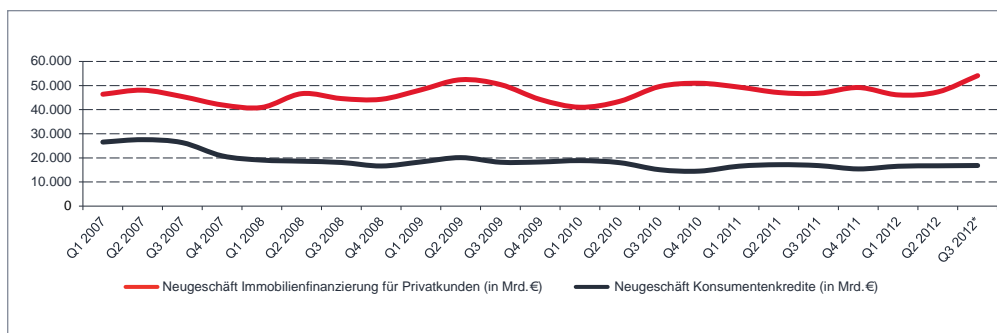


Entwicklung der zehnjährigen Swap-Sätze der letzten 365 Tage

Das Interesse der Deutschen an sicheren Anlagen, wie Immobilien, blieb im dritten Quartal 2012 ungebrochen hoch. Auf Bundesebene spiegelt sich die hohe Nachfrage im Anstieg der Preisindizes für Wohnimmobilien wider. Der hohen Nachfrage stehen jedoch nicht genügend passende Angebote gegenüber, um den Handel weiter zu steigern. Vielmehr zeigt sich bei der Anzahl der Transaktionen eine Stabilisierung auf hohem Niveau. Auch die Bundesbankzahlen zeigen eine Seitwärtsbewegung der Gesamtmarktzahlen für Immobilienfinanzierung, Bausparen und Ratenkredite.

Laut der Deutschen Bundesbank liegt das Gesamtvolumen der privaten Immobilienfinanzierungen von 112,1 Mrd. € in den ersten sieben Monaten des Jahres minimal unter dem vergleichbaren Vorjahresvolumen (Gesamtvolumen private Immobilienfinanzierungen bis Juli 2011: 112,3 Mrd. €).

Mit rund 58,4 Mrd. € liegt auch das Gesamtvolumen für Bausparen in den ersten sieben Monaten mit 0,9 % nur leicht über Vorjahr (Gesamtvolumen Bausparen bis Juli 2011: 57,9 Mrd. €).



Gesamtvolumen für private Immobilienfinanzierungen und Konsumentenkredite (Quelle: Deutsche Bundesbank); \*Q3 2012\* September interpoliert

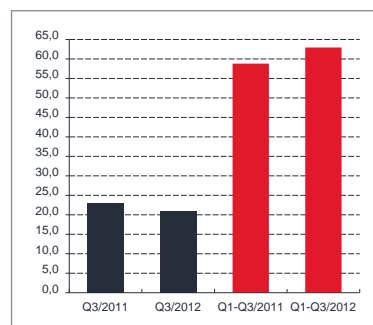
Auch das Gesamtvolumen für Ratenkredite liegt laut der Deutschen Bundesbank mit 39,1 Mrd. € für die ersten sieben Monate 2012 um 0,8 % leicht unter dem vergleichbaren Vorjahreswert (Gesamtvolumen Ratenkredite bis Juli 2011: 39,4 Mrd. €).

Die Termin-, Sicht- und Spareinlagen erhöhten sich laut Statistik der Deutschen Bundesbank um 4,7 % auf 1.628 Mrd. € (Stand Juli 2011: 1.554 Mrd. €).

Die Versicherungswirtschaft wird durch weiter sinkende Renditen in Atem gehalten. Versicherungsprodukte wirken deshalb aktuell als Geldanlage oder Altersvorsorge wenig attraktiv. Auch die privaten Krankenversicherungsprodukte erleiden Attraktivitätseinbußen durch Beitragsanpassungen in Folge des niedrigen Zinsniveaus. Die im Dezember 2012 in Kraft tretenden Unisex-Tarife, haben bisher nicht zu einer Belebung des Marktes geführt. In Summe führte dies zu einem schwachen Versicherungsmarkt im dritten Quartal 2012.

### Umsatzentwicklung

In den ersten neun Monaten 2012 konnte der Hypoport-Konzern seinen Umsatz gegenüber dem Vorjahr erneut um 7,0 % von 58,8 Mio. € auf 62,9 Mio. € steigern. Im Quartalsvergleich reduzierte sich der Konzernumsatz um 8,6 % auf 21,0 Mio. € (Q3/2011: 23,0 Mio. €) aufgrund geringerer Umsätze in den Geschäftsbereichen Institutionelle Kunden und Privatkunden. Entsprechend verringerte sich im Quartalsvergleich der Rohertrag um 9,7 % von 12,2 Mio. € auf 11,0 Mio. €. In den ersten neun Monaten 2012 stieg der Rohertrag annähernd wie die Umsatzerlöse um 6,0 % von 32,2 Mio. € auf 34,3 Mio. €.

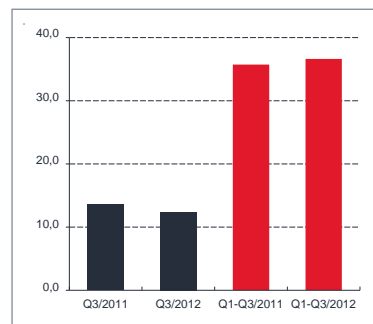


Umsatzerlöse Konzern in Mio. €

Die folgenden Umsatzerlöse und Vertriebskosten enthalten auch Umsatzerlöse und Vertriebskosten mit anderen Segmenten.

### Geschäftsbereich Privatkunden

Dem auf den internetbasierten Vertrieb von Finanzdienstleistungsprodukten spezialisierten Geschäftsbereich Privatkunden gelang es erneut, in einem rückläufigen Marktumfeld seinen Umsatz zu steigern. In den ersten neun Monaten 2012 ergibt sich ein Umsatzanstieg um 2,5 % auf 36,6 Mio. € (Vorjahr: 35,7 Mio. €). Für das dritte Quartal 2012 ergibt sich ein Umsatzrückgang von 8,8 % auf 12,4 Mio. € (Q3/2011: 13,6 Mio. €). Neben den höheren Provisionsaufwendungen durch den fortschreitenden Ausbau des Filial- und Maklervertriebs schmälerte auch die zum 1. April 2012 in Kraft getretene Begrenzung der Vertriebsprovisionen für private Krankenvollversichersicherung die Rohertragsmarge des Geschäftsbereichs. Zusätzlich verringerte sich die Aggressivität der Werbung der Banken für kurzfristige Kundeneinlagen, so dass auch bei den einfachen Bankprodukten ein Margenrückgang zu verzeichnen war. In der Folge sank im dritten Quartal der erwirtschaftete Rohertrag um 24,5 % von 5,3 Mio. € auf 4,0 Mio. €. Der Rohertrag im Neunmonatsvergleich reduzierte sich um 5,8 % auf 13,0 Mio. € (Vorjahr: 13,8 Mio. €).



Umsatzerlöse Privatkunden in Mio. €

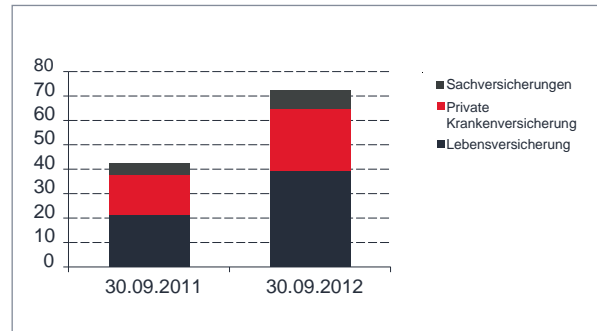
| <b>Privatkunden</b>      | <b>01.01. bis<br/>30.09.2012</b> | <b>01.01. bis<br/>30.09.2011</b> | <b>01.07. bis<br/>30.09.2012</b> | <b>01.07. bis<br/>30.09.2011</b> |
|--------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Umsatzerlöse (Mio. €)    | 36,6                             | 35,7                             | 12,4                             | 13,6                             |
| Vertriebskosten (Mio. €) | 23,6                             | 21,9                             | 8,4                              | 8,3                              |
| Rohrertrag (Mio. €)      | 13,0                             | 13,8                             | 4,0                              | 5,3                              |

Das Produktsegment Finanzierung konnte in den ersten neun Monaten 2012 in erheblichem Umfang ausgeweitet werden und verzeichnete einen deutlichen Anstieg des abgewickelten Kreditvolumens um 19,6 % von 2,85 Mrd. € auf 3,41 Mrd. €. Im Quartalsvergleich betrug der Anstieg 14,3 %. Diese erfreuliche Entwicklung konnte jedoch den Rückgang in den anderen Produktparten nicht kompensieren.

|  | <b>01.01. bis<br/>30.09.2012</b> | <b>01.01. bis<br/>30.09.2011</b> | <b>01.07. bis<br/>30.09.2012</b> | <b>01.07. bis<br/>30.09.2011</b> |
|--|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Transaktionsvolumen<br>Finanzierungen (Mrd. €) | 3,41                             | 2,85                             | 1,28                             | 1,12                             |
| Transaktionsvolumen<br>Versicherungen (Mio. €) | 13,60                            | 18,12                            | 5,35                             | 7,60                             |
| davon Lebensversicherung                       | 6,67                             | 8,08                             | 2,57                             | 3,39                             |
| davon Private<br>Krankenversicherung           | 4,99                             | 8,83                             | 2,04                             | 3,82                             |
| davon Sachversicherungen                       | 1,94                             | 1,21                             | 0,74                             | 0,39                             |

Im Produktsegment Versicherung sank das Transaktionsvolumen in den ersten neun Monaten 2012 deutlich um 24,9 % von 18,12 Mio. € Jahresprämie auf 13,60 Mio. €. Für das dritte Quartal 2012 ergibt sich ein Rückgang um 29,6 % auf 5,35 Mio. € (Q3/2011: 7,60 Mio. €). Hier spüren wir deutlich die bereits im „Branchenumfeld“ beschriebene Situation des Versicherungsmarktes.

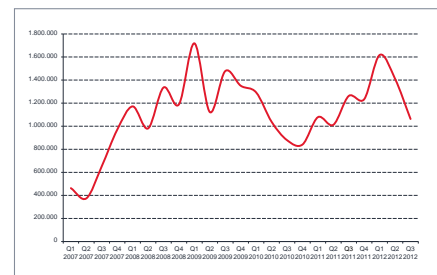
Der verwaltete Versicherungsbestand zum 30. September 2012 stieg im Lebensversicherungsbereich im Vergleich zum Vorjahr um 85,0 % von 21,4 Mio. € auf 39,6 Mio. € Jahresprämie, von privaten Krankenversicherungen um 54,9 % von 16,4 Mio. € Jahresprämie auf 25,4 Mio. € und von Sachversicherungen um 59,6 % von 4,7 Mio. € Jahresprämie auf 7,5 Mio. €.



Versicherungsbestand / Jahresprämien in Mio. €

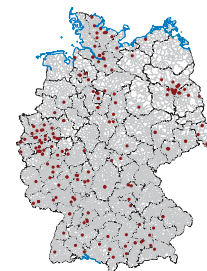
Somit erreichte der verwaltete Bestand an Versicherungsgeschäft mit 72,5 Mio. € Jahresprämie einen neuen Höchststand – nach 42,5 Mio. € zum 30. September 2011.

In den ersten neun Monaten 2012 konnte gegenüber dem Vorjahr die Anzahl der gewonnenen Leads deutlich um 0,7 Mio. auf 4,1 Mio. (Vorjahr: 3,4 Mio.) gesteigert werden. Die Erlöspotenziale waren jedoch aufgrund des Marktumfeldes im dritten Quartal begrenzt. Durch die Unsicherheiten auf den Finanzmärkten suchen die Verbraucher vermehrt einfache Geldanlageprodukte wie Tages- und Festgeld. Mit Zinssätzen unterhalb von 2,0 % sind diese Produkte jedoch momentan für die Mehrheit der Verbraucher uninteressant.



Anzahl Leads in Stück

Die Anzahl der Berater im Geschäftsbereich Privatkunden wurde in den einzelnen Vertriebskanälen deutlich gesteigert und erreichte zum 30. September 2012 einen neuen Höchststand. Die rechte Karte veranschaulicht die erreichte Flächendeckung der Filialen unserer Franchisenehmer in Deutschland sowie unserer in den Ballungszentren platzierten eigenen Niederlassungen.

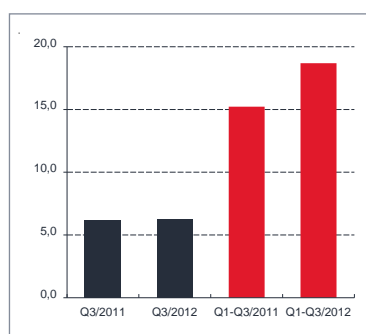


| Entwicklung Vertriebskraft                  | 30.09.2012 | 30.09.2011 |
|---|------------|------------|
| Berater im Filialvertrieb                   | 744        | 597        |
| Filialen von Franchisenehmern               | 205        | 177        |
| unabhängige Finanzberater im Maklervertrieb | 3.805      | 3.585      |

### Geschäftsbereich Finanzdienstleister

Der zweitgrößte Geschäftsbereich Finanzdienstleister konnte vor dem Hintergrund des guten Immobilienmarktes und des immer noch niedrigen Zinsniveaus in der Immobilienfinanzierung durch den Zugewinn großer Partner und das allgemeine Wachstum der unabhängigen Vertriebe in Bezug auf das Transaktionsvolumen erneut eines der besten Quartale seit Bestehen des Finanzmarktplatzes EUROPACE feiern.

Mit insgesamt 7,2 Mrd. € übertraf das Transaktionsvolumen im dritten Quartal 2012 das Vorjahresquartal um 17 % (Q3/2011: 6,2 Mrd. €). Im Neunmonatsvergleich betrug der Anstieg 46 % auf 21,8 Mrd. €.

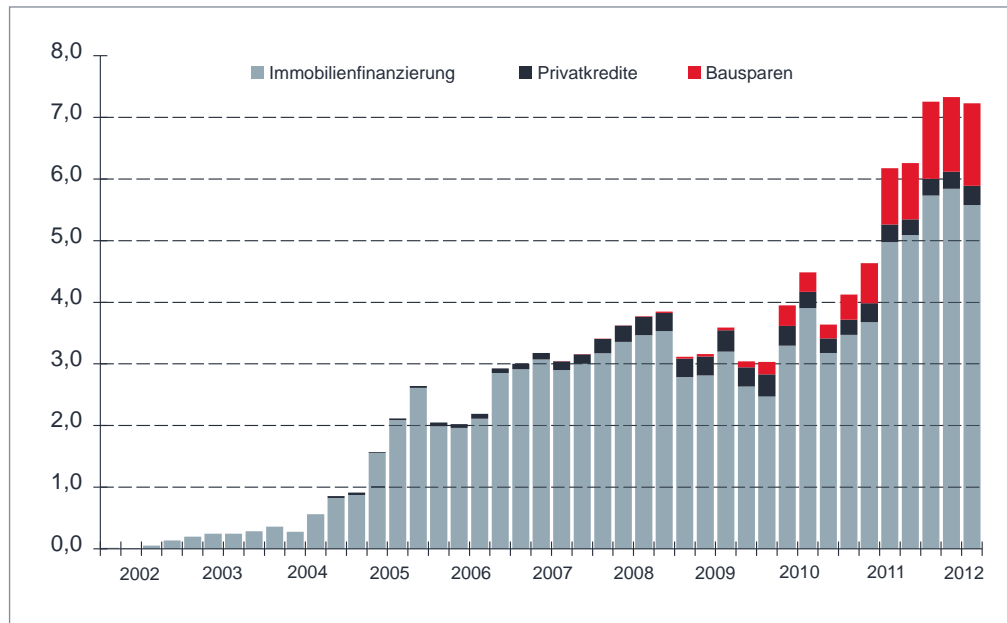


Umsatzerlöse Finanzdienstleister in Mio. €

Das Transaktionsvolumen für Immobilienfinanzierungen stieg im dritten Quartal 2012 um 12 % auf 5,6 Mrd. € (Q3/2011: 5,0 Mrd. €). Im Neunmonatsvergleich ist das Transaktionsvolumen für Immobilienfinanzierungen um 41 % gewachsen und liegt bei 17,1 Mrd. € (Vorjahr: 12,1 Mrd. €) gewachsen. Banken, Versicherungen und Bausparkassen nutzen EUROPACE neben der Stärkung des eigenen Geschäfts zunehmend zur Vermittlung. Diese Erweiterung im Geschäftsmodell der Produktanbieter führte – neben der Anbindung neuer Finanzvertriebe und einem attraktiven Zinsniveau – zu einem deutlichen Anstieg im Transaktionsvolumen des Finanzmarktplatzes.

Das über EUROPACE vermittelte Bausparvolumen konnte deutlich sowohl im dritten Quartal 2012 um 46 % auf 1,3 Mrd. € (Q3/2011: 0,9 Mrd. €) als auch im Neunmonatsvergleich um 92 % auf 3,8 Mrd. € (Vorjahr: 2,0 Mrd. €) gesteigert werden. Hier wirkt sich sowohl die Migration neuer strategischer Partner als auch der positive Trend hin zur langfristigen Absicherung des Zinsrisikos aus.

Im Privatkreditgeschäft spüren wir noch immer die Zurückhaltung der Kreditwirtschaft und der Verbraucher als Folge der Finanzkrise. Hier bewegt sich das Transaktionsvolumen für Privatkredite mit 0,3 Mrd. € (Q3/2011: 0,3 Mrd. €.) annähernd auf Vorjahresquartals- bzw. mit 0,9 Mrd. € (Vorjahr: 0,8 Mrd. €) leicht über Vorjahresniveau.



Transaktionsvolumen auf EUROPACE in Mrd. €

Aufgrund des höheren Transaktionsvolumens und bei leicht sinkenden Umsätzen aus Kooperations- und Packagergeschäften konnten die Umsatzerlöse sowohl im Quartals- als auch im Neunmonatsvergleich um 3,3 % auf 6,3 Mio. € (Q3/2011: 6,1 Mio. €) bzw. deutlich um 23,0 % auf 18,7 Mio. € (Vorjahr: 15,2 Mio. €) gesteigert werden. Durch den überproportionalen Anstieg des höhermargigen Plattformgeschäftes stiegen die Rohertragsquoten. So konnte im dritten Quartal 2012 der erwirtschaftete Rohertrag deutlich um 22,2 % auf 4,4 Mio. € (Q3/2011: 3,6 Mio. €) gesteigert und im Neunmonatsvergleich um 27,2 % auf 13,1 Mio. € (Vorjahr: 10,3 Mio. €) ausgeweitet werden.

| EUROPACE                            | 01.01. bis<br>30.09.2012 | 01.01. bis<br>30.09.2011 | 01.07. bis<br>30.09.2012 | 01.07. bis<br>30.09.2011 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Transaktionsvolumen (Mrd. €)</b> | <b>21,8</b>              | <b>14,9</b>              | <b>7,2</b>               | <b>6,2</b>               |
| davon Immobilienfinanzierung        | 17,1                     | 12,1                     | 5,6                      | 5,0                      |
| davon Privatkredite                 | 0,9                      | 0,8                      | 0,3                      | 0,3                      |
| davon Bausparen                     | 3,8                      | 2,0                      | 1,3                      | 0,9                      |
| Umsatzerlöse (Mio. €)               | 18,7                     | 15,2                     | 6,3                      | 6,1                      |
| Vertriebskosten (Mio. €)            | 5,6                      | 4,9                      | 1,9                      | 2,5                      |
| Rohertrag (Mio. €)                  | 13,1                     | 10,3                     | 4,4                      | 3,6                      |

Zum 1. April 2012 hat sich die Bausparkasse Schwäbisch Hall an der GENOPACE GmbH beteiligt. Damit wird die Plattform für Volks- und Raiffeisenbanken ihren Partnern künftig den automatisierten Zugang zu den Produkten aller genossenschaftlichen Verbundpartner in der Baufinanzierung ermöglichen. Nutzer von GENOPACE erhalten damit die Komplettierung des Marktplatzangebotes um das Bausparprodukt.

Im Rahmen der Kooperation mit dem Ratenschutzversicherer Credit Life International N.V. wurde im April erstmalig der Darlehensschutz als Zusatzangebot zur Immobilienfinanzierung in den EUROPACE-Vertriebsprozess integriert. Dieser sichert den Kunden gegen Zahlungsausfälle im Sterbefall, bei Arbeitsunfähigkeit oder Arbeitslosigkeit ab und stellt einen kleinen Schritt in Richtung der Integration von Versicherungsprodukten in EUROPACE dar.

Die Santander Bank und die Hypoport AG haben sich im Juni entschlossen, ihre Zusammenarbeit weiter auszubauen. Künftig wird die Privatkundenbank gestützt auf die EUROPACE-Technologie ihren Kunden ein Produktmix aus eigenen Finanzierungen und dem breiten Angebot von Drittinstituten anbieten, um damit für den Kunden im Rahmen eines Best Advice Ansatzes geeignete Finanzierungslösungen zu bieten.

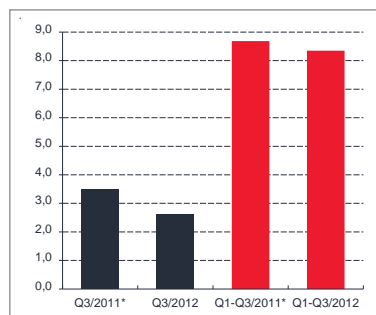
Bei der im August stattgefundenen 20. EUROPACE-Konferenz hatten sich mehr als 270 Teilnehmer eingefunden – ein neuer Teilnehmerrekord. Zwei Themenfelder standen dabei besonders im Fokus: Die neuen Regularien unter Basel III und Solvency II sowie deren Auswirkungen und die Neuentwicklungen rund um EUROPACE 2.

Auf unseren noch jungen partnerspezifischen Finanzmarktplätzen GENOPACE und FINMAS sind schon 69 (30. September 2011: 52) bzw. 40 (30. September 2011: 32) Vertragspartner angebunden, insgesamt konnte die Zahl der aktiv nutzenden Vertragspartner von EUROPACE zum 30. September 2012 auf 190, nach 162 Partnern zum 30. September 2011, gesteigert werden.

### Geschäftsbereich Institutionelle Kunden

Zum 1. Januar 2012 wurden die beiden Geschäftsbereiche Immobilienfirmenkunden und Institutionelle Kunden zu dem neuen Geschäftsbereich „Institutionelle Kunden“ zusammengelegt. Die Ziele sind zum einen das Erreichen von drei vergleichbar großen Geschäftsbereichen und die Vereinfachung interner Abläufe.

Eine zentrale Erlösquelle auch des neuen, größeren Geschäftsbereichs ist die Arrangierung großvolumiger Finanzierungen für Unternehmen der deutschen Wohnungswirtschaft, Kommunen und gewerbliche Immobilieninvestoren. In dieser Funktion profitiert der Geschäftsbereich weiterhin von seiner außerordentlichen Marktposition als der zentrale Makler für hochwertige Finanzierungen und konnte insgesamt das vermittelte Kreditvolumen im Vergleich zum guten Vorjahr leicht um 3 % steigern.



Umsatzerlöse Immobilienfirmenkunden in Mio. €



Der Rückgang des Finanzierungsvolumens im Quartalsvergleich begründet sich in den außergewöhnlich hohen Big-Deal-Abschlüssen im Vorjahresquartal. Die im Vergleich zum leicht gestiegenen Finanzierungsvolumen gesunkenen Umsatzerlöse resultieren im Wesentlichen aus volumenunabhängigen Beratungshonoraren bei größeren Finanzierungstranchen und dem höheren Anteil des niedrigmargigen Prolongationsvolumens.

Die Umsatzerlöse verteilen sich in den ersten neun Monaten 2012 auf Maklertätigkeit für Finanzierungen und Versicherungen mit 5,6 Mio. € (Vorjahr: 5,7 Mio. €) und auf Consultingleistungen mit 2,7 Mio. € (Vorjahr: 3,0 Mio. €) bzw. im Quartalsvergleich auf 1,8 Mio. € (Q3/2011: 2,6 Mio. €) und auf 0,8 Mio. € (Q3/2011: 0,9 Mio. €).

| Institutionelle Kunden        | 01.01. bis<br>30.09.2012 | 01.01. bis<br>30.09.2011 * | 01.07. bis<br>30.09.2012 | 01.07. bis<br>30.09.2011 * |
|-------------------------------|--------------------------|----------------------------|--------------------------|----------------------------|
| Finanzierungsvermittlung      |                          |                            |                          |                            |
| Neugeschäftsvolumen (Mio. €)  | 1.051                    | 1.322                      | 287                      | 734                        |
| Prolongationsvolumen (Mio. €) | 530                      | 215                        | 111                      | 89                         |
| Umsatzerlöse (Mio. €)         | 8,4                      | 8,7                        | 2,7                      | 3,5                        |
| Vertriebskosten (Mio. €)      | 0,3                      | 0,4                        | 0,0                      | 0,1                        |
| Rohertrag (Mio. €)            | 8,1                      | 8,3                        | 2,7                      | 3,4                        |

\* Vorjahreswerte angepasst, siehe 5. Erläuterungen zum Konzernabschluss „Vergleichbarkeit der Vorjahreswerte“

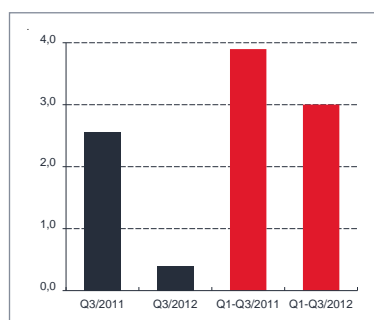
### Entwicklung der aktivierten Eigenleistungen

Auch im dritten Quartal 2012 kam den Investitionen in den weiteren Ausbau der B2B-Finanzmarktplätze eine sehr hohe Bedeutung zu. Zusätzlich wurde auch noch in neue Beratungssysteme für Endkunden und Vertriebe investiert. Diese Investitionen sind die Basis für ein weiteres Wachstum der Geschäftsbereiche Finanzdienstleister und Privatkunden.

Insgesamt wurden im dritten Quartal 2012 2,1 Mio. € (Q3/2011: 1,3 Mio. €) bzw. in den ersten neun Monaten 2012 5,6 Mio. € (Vorjahr: 4,8 Mio. €) in den Ausbau der Marktplätze und Beratungssysteme investiert. Hypoport investiert hier weiterhin intensiv in seine Zukunftsprojekte. Hiervon wurden im dritten Quartal 2012 1,5 Mio. € (Q3/2011: 1,0 Mio. €) bzw. in den ersten neun Monaten 2012 3,7 Mio. € (Vorjahr: 2,8 Mio. €) aktiviert und 0,6 Mio. € (Q3/2011: 0,3 Mio. €) bzw. 1,9 Mio. € (Vorjahr: 2,0 Mio. €) direkt im Aufwand erfasst. Diese Beträge entsprechen jeweils den auf die Softwareentwicklung entfallenden anteiligen Personal- und Sachkosten.

## Ertragsentwicklung

Die durch Skaleneffekte gestiegenen Erträge des Geschäftsbereiches Finanzdienstleister und der solide Ergebnisbeitrag des Geschäftsbereiches Institutionelle Kunden in einem normalen unterjährig volatilen Marktumfeld konnten die spürbare Ergebniskorrektur des Geschäftsbereiches Privatkunden aufgrund des anspruchsvollen Marktumfeldes im Bereich der Versicherungs- und einfachen Bankprodukte nicht kompensieren.



EBIT in Mio. €

Vor dem Hintergrund des beschriebenen Geschäftsverlaufs sank in den ersten neun Monaten 2012 das EBITDA auf 6,9 Mio. € (Vorjahr: 7,8 Mio. €) und das EBIT auf 3,0 Mio. € (Vorjahr: 3,9 Mio. €). Im dritten Quartal 2012 wurde ein EBITDA von 1,8 Mio. € (Q3/2011: 3,9 Mio. €) und ein EBIT von 0,4 Mio. € (Q3/2011: 2,6 Mio. €) erwirtschaftet.

Die EBIT-Marge bezogen auf den Rohertrag sank entsprechend für das dritte Quartal von 21,0 % auf 3,6 %. Im Neunmonatsvergleich sank die EBIT-Marge auf 8,8 % (Vorjahr: 12,1 %).

## Die Entwicklung der sonstigen Erträge und Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen den Kfz-Anteil der Mitarbeiter in Höhe von 356 T€ (Vorjahr: 317 T€) und periodenfremde Erträge in Höhe von 240 T€ (Vorjahr: 169 T€).

Die Personalaufwendungen erhöhten sich in den ersten neun Monaten 2012 infolge des Anstiegs der Anzahl der Beschäftigten im Periodendurchschnitt von 475 auf 521 Mitarbeiter.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

| in TEUR                        | 01.01. bis 30.09.2012 | 01.01. bis 30.09.2011 | 01.07. bis 30.09.2012 | 01.07. bis 30.09.2011 |
|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Betriebsaufwendungen           | 3.863                 | 3.406                 | 1.360                 | 1.223                 |
| Sonstige Vertriebsaufwendungen | 2.140                 | 1.782                 | 758                   | 513                   |
| Verwaltungsaufwendungen        | 3.017                 | 2.763                 | 1.119                 | 1.077                 |
| Sonstige Personalaufwendungen  | 581                   | 578                   | 254                   | 211                   |
| Sonstige Aufwendungen          | 407                   | 481                   | 193                   | 35                    |
|                                | <b>10.008</b>         | <b>9.010</b>          | <b>3.684</b>          | <b>3.059</b>          |

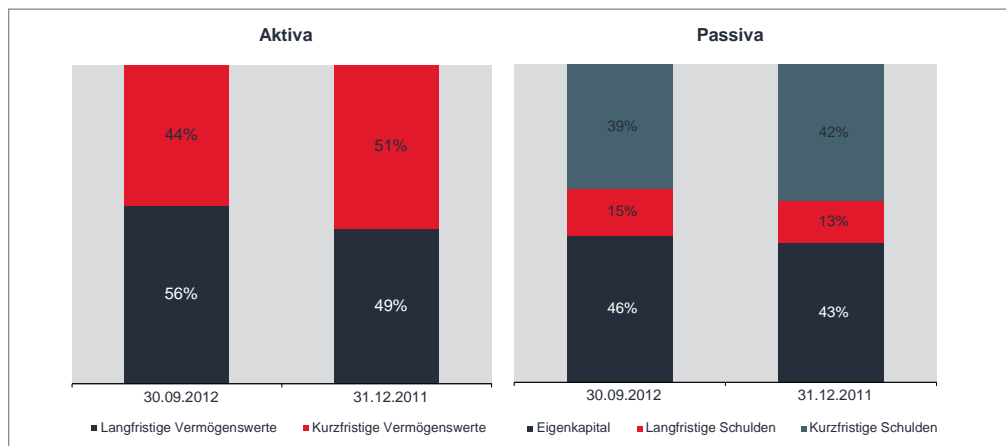
Die Betriebsaufwendungen resultieren im Wesentlichen aus Mieten für Gebäude von 1.434 T€ (Vorjahr: 1.294 T€) und Fahrzeugkosten von 1.052 T€ (Vorjahr: 952 T€). Die sonstigen Vertriebsaufwendungen betreffen Werbe- und Reisekosten. Die Verwaltungsaufwendungen beinhalten vorwiegend EDV-Aufwendungen von 1.328 T€ (Vorjahr: 1.336 T€) sowie Telefon- und andere Kommunikationskosten von 462 T€ (Vorjahr: 405 T€). Die sonstigen Personalaufwendungen betreffen vor allem Fortbildungskosten mit 414 T€ (Vorjahr: 384 T€).

### Finanzergebnis

Das Finanzergebnis enthält hauptsächlich Zinsaufwendungen für die Inanspruchnahme von Darlehen und Kreditlinien in Höhe von 0,7 Mio. € (Vorjahr: 0,8 Mio. €) und für die Abzinsung langfristiger Forderungen gegen Produkthanbieter in Höhe von 0,2 Mio. € (Vorjahr: Zinsertrag von 0,2 Mio. €).

### Bilanzentwicklung

Zum 30. September 2012 beträgt die konsolidierte Bilanzsumme des Hypoport-Konzerns 69,6 Mio. € und liegt damit 4 % unter dem Niveau vom 31. Dezember 2011 (72,1 Mio. €).



Die langfristigen Vermögenswerte betragen 38,9 Mio. € (Vorjahr: 35,0 Mio. €). Darin enthalten ist der Geschäfts- oder Firmenwert, der unverändert mit 14,8 Mio. € weiterhin die größte Bilanzposition darstellt. Die finanziellen Vermögenswerte beinhalten im Wesentlichen ein Darlehen an ein Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von 1.063 T€ (Vorjahr: 750 T€).

Die kurzfristigen Vermögenswerte verringerten sich um 6,4 Mio. € auf 30,7 Mio. €. Ursache hierfür sind die um 4,8 Mio. € gesunkenen kurzfristigen Kundenforderungen und um 2,1 Mio. € gesunkenen liquiden Mittel. Gegenläufig entwickelten sich im Wesentlichen die sonstigen Vermögenswerte (Anstieg um 0,5 Mio. €).

Der den Gesellschaftern der Hypoport AG zurechenbare Anteil am Konzerneigenkapital zum 30. September 2012 erhöhte sich um 3,0 % bzw. 0,9 Mio. € auf 32,0 Mio. €. Die Eigenkapitalquote verbesserte sich wegen des positiven Konzernergebnisses und der geringeren Bilanzsumme von 43,0 % auf 46,0 %.

Der Rückgang der langfristigen Schulden um 0,2 Mio. € auf 10,1 Mio. € resultiert hauptsächlich aus niedrigeren langfristigen Finanzverbindlichkeiten um 0,2 Mio. €.

Die kurzfristigen Schulden verminderten sich um 3,3 Mio. € auf 27,2 Mio. € im Wesentlichen aufgrund gesunkener Lieferantenschulden um 1,1 Mio. € und gesunkener kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten mit 1,0 Mio. €.

Die Summe der Finanzverbindlichkeiten reduzierte sich im Wesentlichen durch planmäßige Tilgungen und abzüglich der Aufnahme von Darlehen um 1,2 Mio. € auf 17,5 Mio. €.

### **Cashflow-Entwicklung**

Im Berichtszeitraum verringerte sich der Cashflow um 0,8 Mio. € auf 5,5 Mio. €. Der Rückgang ist im Wesentlichen auf das geringere Konzernergebnis zurückzuführen.

Insgesamt wurde zum 30. September 2012 ein positiver Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 4,9 Mio. € (Vorjahr: 0,9 Mio. €) generiert. Hierbei verringerte sich die Mittelbindung im Working Capital um 4,8 Mio. € auf 0,6 Mio. € (Vorjahr: 5,4 Mio. €).

Der Mittelabfluss aus Investitionen in Höhe von 4,9 Mio. € (Vorjahr: 4,0 Mio. €) betrifft hauptsächlich gestiegene Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen mit 4,2 Mio. € (Vorjahr: 2,9 Mio. €).

Der Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit von 2,1 Mio. € (Vorjahr: 2,1 Mio. €) betrifft die planmäßige Tilgung mit 5,4 Mio. € (Vorjahr: 2,1 Mio. €) und die Aufnahme mit 3,9 Mio. € (Vorjahr: 0,0 Mio. €) von Darlehen sowie den Ankauf eigener Aktien mit 0,6 Mio. € (Vorjahr: 0,0 Mio. €).

Der Finanzmittelfonds ist insgesamt mit 5,4 Mio. € zum 30. September 2012 um 2,1 Mio. € niedriger als zum Anfang des Jahres.

Der Finanzmittelfonds am Ende der Periode setzt sich ausschließlich aus Kassenbeständen und Guthaben bei Kreditinstituten zusammen.

### **Investitionen**

Die wesentlichen Investitionen betrafen die Weiterentwicklung der EUROPACE-Finanzmarktplätze und die Neuentwicklung von Beratungssystemen für Endkunden und Vertriebe.

### **Mitarbeiter**

Die Zahl der Beschäftigten hat sich im Zuge der Umsatzsteigerung kontinuierlich erhöht und betrug im Konzern zum 30. September 2012 543 Mitarbeiter. Dies entspricht einer Steigerung gegenüber dem Jahresende 2011 um 11,0 % (31.12.2011: 489 Mitarbeiter). Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter in den ersten neun Monaten 2012 betrug 521 Mitarbeiter (Vorjahr: 475 Mitarbeiter).

### **Prognosebericht**

Die Wirtschafts-, Banken- und Staatskrisen innerhalb der Euro-Zone schlugen in den vergangenen Monaten Wellen, weit über ihr geographisches Gebiet hinaus. Der Internationale Währungsfonds (IWF) senkte die Wachstumsprognosen nahezu aller Wirtschaftsregionen. Unter der Annahme, dass es den politischen Akteuren gelingt, das Vertrauen in Märkte und Politik nachhaltig wiederherzustellen, geht der IWF für 2013 von einem Wachstum von 0,2 Prozent für die Euro-Zone und von einem globalen Bruttoinlandsprodukt von 3,6 Prozent aus. Inwiefern die angekündigten Ankäufe von Staatsanleihen kriselnder Euro-Länder durch die Europäische Zentralbank zur Inflation in der Euro-Zone – und damit auch in Deutschland führen werden, bleibt abzuwarten.

Aufgrund der konjunkturellen Abkühlung anderer Euro-Länder geht der IWF für das aktuelle und das kommende Jahr auch für Deutschland von einem geringen Wachstum von 0,9 Prozent aus. Damit reduziert der Währungsfonds das prognostizierte Wachstum für 2013 um 0,5 Prozent.

Der Immobilienmarkt ist weiterhin stark vom politischen Geschehen und den Kapitalmärkten beeinflusst. So lange die Unsicherheit anhält, werden die Zinsen für Deutschland niedrig bleiben. Während die Alternativen schwinden, zählen Immobilien nach wie vor zu den sicheren Anlagen in Deutschland. Während sich die Preisindizes auf Bundesebene mit einem Plus solide entwickelten, gibt es in Metropolregionen wie Hamburg, München und Berlin teils starke Preisanstiege und einen Nachfrageüberhang.

Die sinkenden Kapitalmarktrenditen der Versicherer führen zu niedrigeren Ablaufleistungen der Anlage- und Altersvorsorgeprodukte. Mittel- und langfristig führen sinkende Ablaufleistungen zu einer weiteren Vergrößerung der Versorgungslücke in Deutschland. Mit der Einführung des ersten Demographie-Gipfels und der aktuellen Renten- und Altersarmutsdiskussion versucht die Bundesregierung die Aufmerksamkeit der Bürger auf dieses Thema zu lenken. Je greifbarer und erlebbarer die Lücke und ihre Konsequenzen werden, desto gefragter werden gute Versicherungsprodukte und Versicherer in Deutschland sein.

Ganzheitliche und unabhängige Beratung und die damit einhergehende Produktvielfalt bleibt im Umfeld privater und institutioneller Kunden weiterhin ein großer Wettbewerbsvorteil. Der Hypoport-Konzern wird dies auch künftig nutzen und ist mit seinem diversifizierten Geschäftsmodell für die Zukunft sehr gut aufgestellt. Trotzdem führen der verhaltene makroökonomische Ausblick und insbesondere die Herausforderungen im Versicherungsmarkt dazu, dass wir für das Gesamtjahr 2012 von einem Umsatz über Vorjahr und einem Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) unter Vorjahr ausgehen. Bei stabilem Umfeld gehen wir für das kommende Jahr von einem deutlichen Wachstum und einer deutlich positiven Ergebnisentwicklung aus.

## 4. Konzernzwischenabschluss

### Konzernbilanz zum 30. September 2012

| Aktiva   | 30.09.2012<br>TEUR | 31.12.2011<br>TEUR |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>Langfristige Vermögenswerte</b>               |                    |                    |
| Immaterielle Vermögensgegenstände                | 28.744             | 27.867             |
| Sachanlagen                                      | 2.354              | 2.452              |
| Finanzielle Vermögenswerte                       | 1.191              | 985                |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen       | 5.342              | 2.498              |
| Sonstige Vermögenswerte                          | 22                 | 26                 |
| Latente Steueransprüche                          | 1.255              | 1.218              |
|  | <b>38.908</b>      | <b>35.046</b>      |
| <b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>               |                    |                    |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen       | 20.285             | 25.115             |
| Sonstige Vermögenswerte                          | 4.398              | 3.862              |
| Laufende Ertragssteuererstattungsansprüche       | 597                | 595                |
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente     | 5.373              | 7.518              |
|  | <b>30.653</b>      | <b>37.090</b>      |
|  | <b>69.561</b>      | <b>72.136</b>      |
| <b>Passiva</b>                                   |                    |                    |
| <b>Eigenkapital</b>                              |                    |                    |
| Gezeichnetes Kapital                             | 6.195              | 6.195              |
| Eigene Anteile                                   | -61                | -1                 |
| Rücklagen  | 25.854             | 24.855             |
|  | <b>31.988</b>      | <b>31.049</b>      |
| Anteile nicht beherrschender Gesellschafter      | 213                | 220                |
|  | <b>32.201</b>      | <b>31.269</b>      |
| <b>Langfristige Schulden</b>                     |                    |                    |
| Finanzverbindlichkeiten                          | 7.618              | 7.769              |
| Rückstellungen                                   | 314                | 299                |
| Sonstige Verbindlichkeiten                       | 10                 | 10                 |
| Latente Steuerschulden                           | 2.187              | 2.219              |
|  | <b>10.129</b>      | <b>10.297</b>      |
| <b>Kurzfristige Schulden</b>                     |                    |                    |
| Rückstellungen                                   | 75                 | 281                |
| Finanzverbindlichkeiten                          | 9.876              | 10.890             |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 11.055             | 12.176             |
| Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten           | 817                | 905                |
| Sonstige Verbindlichkeiten                       | 5.408              | 6.318              |
|  | <b>27.231</b>      | <b>30.570</b>      |
|  | <b>69.561</b>      | <b>72.136</b>      |

## Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar 2012 bis zum 30. September 2012

|   | 01.01. bis<br>30.09.2012<br>TEUR | 01.01. bis<br>30.09.2011<br>TEUR | 01.07. bis<br>30.09.2012<br>TEUR | 01.07. bis<br>30.09.2011<br>TEUR |
|---|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Umsatzerlöse  | 62.942                           | 58.802                           | 20.981                           | 22.954                           |
| Vertriebskosten (Unterprovisionen und Leadkosten)               | -28.654                          | -26.614                          | -9.932                           | -10.719                          |
| <b>Rohhertrag</b>   | <b>34.288</b>                    | <b>32.188</b>                    | <b>11.049</b>                    | <b>12.235</b>                    |
| Aktiviertete Eigenleistungen                                    | 3.664                            | 2.838                            | 1.449                            | 1.012                            |
| Sonstige betriebliche Erträge                                   | 1.094                            | 1.109                            | 272                              | 246                              |
| Personalaufwand   | -22.096                          | -19.351                          | -7.328                           | -6.533                           |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen                              | -10.008                          | -9.010                           | -3.684                           | -3.059                           |
| <b>Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)</b> | <b>6.942</b>                     | <b>7.774</b>                     | <b>1.758</b>                     | <b>3.901</b>                     |
| Abschreibungen  | -3.940                           | -3.876                           | -1.356                           | -1.336                           |
| <b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>                   | <b>3.002</b>                     | <b>3.898</b>                     | <b>402</b>                       | <b>2.565</b>                     |
| Finanzerträge   | 56                               | 223                              | 6                                | 114                              |
| Finanzaufwendungen  | -923                             | -789                             | -216                             | -258                             |
| <b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>                               | <b>2.135</b>                     | <b>3.332</b>                     | <b>192</b>                       | <b>2.421</b>                     |
| Ertragsteuern und latente Steuern                               | -592                             | -1.010                           | -166                             | -752                             |
| <b>Konzernergebnis</b>  | <b>1.543</b>                     | <b>2.322</b>                     | <b>26</b>                        | <b>1.669</b>                     |
| davon auf andere Gesellschafter entfallend                      | -7                               | -36                              | -37                              | 1                                |
| <b>davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend</b>      | <b>1.550</b>                     | <b>2.358</b>                     | <b>-11</b>                       | <b>1.668</b>                     |
| <b>Ergebnis je Aktie</b>  | <b>0,25</b>                      | <b>0,38</b>                      | <b>0,00</b>                      | <b>0,27</b>                      |



## Konzern-Gesamtergebnisrechnung

für die Zeit vom 1. Januar 2012 bis zum 30. September 2012

|   | 01.01. bis<br>30.09.2012<br>TEUR | 01.01. bis<br>30.09.2011<br>TEUR | 01.07. bis<br>30.09.2012<br>TEUR | 01.07. bis<br>30.09.2011<br>TEUR |
|---|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Konzernergebnis   | 1.543                            | 2.322                            | 26                               | 1.669                            |
| Summe der im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen* | 0                                | 0                                | 0                                | 0                                |
| Gesamtergebnis  | 1.543                            | 2.322                            | 26                               | 1.669                            |
| davon auf nicht beherrschende Gesellschafter entfallen        | -7                               | -36                              | 37                               | 1                                |
| davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend           | 1.550                            | 2.358                            | -11                              | 1.668                            |

\* Im Berichtszeitraum sind keine direkt im Eigenkapital zu erfassenden Erträge und Aufwendungen angefallen.

## Verkürzte Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung zum 30. September 2012

| in TEUR                | Gezeichnetes Kapital | Kapitalrücklage | Gewinnrücklagen | Gesellschaftern der Hypoport AG zurechenbarer Anteil am Eigenkapital | Anteile anderer Gesellschafter am Eigenkapital | Eigenkapital |
|------------------------|----------------------|-----------------|-----------------|--|--|--------------|
| Stand 01.01.2011       | 6.182                | 1.937           | 19.083          | 27.202   | 188  | 27.390       |
| Verkauf eigener Aktien | 12                   | 114             | 2               | 128  | 0  | 128          |
| Gesamtergebnis         | 0                    | 0               | 2.358           | 2.358  | -36  | 2.322        |
| Stand 30.09.2011       | 6.194                | 2.051           | 21.443          | 29.688   | 152  | 29.840       |
| in TEUR                | Gezeichnetes Kapital | Kapitalrücklage | Gewinnrücklagen | Gesellschaftern der Hypoport AG zurechenbarer Anteil am Eigenkapital | Anteile anderer Gesellschafter am Eigenkapital | Eigenkapital |
| Stand 01.01.2012       | 6.194                | 2.052           | 22.803          | 31.049   | 220  | 31.269       |
| Verkauf eigener Aktien | 0                    | 0               | 0               | 0  | 0  | 0            |
| Kauf eigener Aktien    | -60                  | 0               | -551            | -611   | 0  | -611         |
| Gesamtergebnis         | 0                    | 0               | 1.550           | 1.550  | -7   | 1.543        |
| Stand 30.09.2012       | 6.134                | 2.052           | 23.802          | 31.988   | 213  | 32.201       |

## Konzern-Kapitalflussrechnung

für die Zeit vom 1. Januar 2012 bis zum 30. September 2012

|   | 30.09.2012<br>TEUR | 30.09.2011<br>TEUR |
|---|--------------------|--------------------|
| Konzernergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern  | 3.002              | 3.898              |
| Zahlungsunwirksame Aufwendungen (-) / Erträge (+)   | -231               | -793               |
| Zinseinnahmen (+)   | 56                 | 223                |
| Zinsausgaben (-)  | -923               | -789               |
| Auszahlungen für Ertragsteuern (-)  | -361               | -89                |
| Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens   | 3.940              | 3.876              |
| <b>Cashflow</b>   | <b>5.483</b>       | <b>6.326</b>       |
| Zunahme (+) / Abnahme (-) der kurzfristigen Rückstellungen  | -206               | 108                |
| Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind | 1.415              | -5.268             |
| Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind       | -1.842             | -235               |
| <b>Veränderung des Working Capitals</b>   | <b>-633</b>        | <b>-5.395</b>      |
| <b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>  | <b>4.850</b>       | <b>931</b>         |
| Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen/immaterielle Anlagevermögen (-)  | -4.719             | -3.588             |
| Einzahlungen aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten (+)  | 53                 | 42                 |
| Auszahlungen für Investitionen in finanzielle Vermögenswerte (-)  | -259               | -409               |
| <b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>   | <b>-4.925</b>      | <b>-3.955</b>      |
| Auszahlungen an Gesellschafter (-)  | -611               | 0                  |
| Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von Finanzkrediten (+)  | 3.900              | 0                  |
| Auszahlung aus der Tilgung von Anleihen und Finanzkrediten (-)  | -5.359             | -2.111             |
| <b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>  | <b>-2.070</b>      | <b>-2.111</b>      |
| Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds  | -2.145             | -5.135             |
| Finanzmittelfonds am Anfang der Periode   | 7.518              | 11.200             |
| <b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>  | <b>5.373</b>       | <b>6.065</b>       |

## Verkürzte Segmentberichterstattung

für die Zeit vom 1. Januar 2012 bis zum 30. September 2012

| in TEUR  | Institutionelle Kunden* | Privatkunden | Finanzdienstleister | Überleitung | Konzern |
|--|-------------------------|--------------|---------------------|-------------|---------|
| <b>Segmenterlöse mit Fremden</b>                                       |                         |              |                     |             |         |
| 01.01. - 30.09.2012  | 8.349                   | 36.544       | 17.973              | 76          | 62.942  |
| 01.01. - 30.09.2011  | 8.639                   | 35.648       | 14.463              | 52          | 58.802  |
| 01.07. - 30.09.2012  | 2.621                   | 12.366       | 5.977               | 17          | 20.981  |
| 01.07. - 30.09.2011  | 3.491                   | 13.553       | 5.893               | 17          | 22.954  |
| <b>Segmenterlöse mit anderen Segmenten</b>                             |                         |              |                     |             |         |
| 01.01. - 30.09.2012  | 0                       | 68           | 718                 | -786        | 0       |
| 01.01. - 30.09.2011  | 48                      | 79           | 758                 | -885        | 0       |
| 01.07. - 30.09.2012  | 0                       | 19           | 303                 | -322        | 0       |
| 01.07. - 30.09.2011  | 7                       | 27           | 257                 | -291        | 0       |
| <b>Segmenterlöse, gesamt</b>   |                         |              |                     |             |         |
| 01.01. - 30.09.2012  | 8.349                   | 36.612       | 18.691              | -710        | 62.942  |
| 01.01. - 30.09.2011  | 8.687                   | 35.727       | 15.221              | -833        | 58.802  |
| 01.07. - 30.09.2012  | 2.621                   | 12.385       | 6.280               | -305        | 20.981  |
| 01.07. - 30.09.2011  | 3.498                   | 13.580       | 6.150               | -274        | 22.954  |
| <b>Rohertrag</b>   |                         |              |                     |             |         |
| 01.01. - 30.09.2012  | 8.115                   | 13.050       | 13.068              | 55          | 34.288  |
| 01.01. - 30.09.2011  | 8.203                   | 13.733       | 10.252              | 0           | 32.188  |
| 01.07. - 30.09.2012  | 2.664                   | 4.025        | 4.345               | 15          | 11.049  |
| 01.07. - 30.09.2011  | 3.359                   | 5.279        | 3.597               | 0           | 12.235  |
| <b>Segmentergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)</b> |                         |              |                     |             |         |
| 01.01. - 30.09.2012  | 2.986                   | 725          | 4.950               | -1.719      | 6.942   |
| 01.01. - 30.09.2011  | 3.686                   | 2.558        | 3.650               | -2.120      | 7.774   |
| 01.07. - 30.09.2012  | 946                     | -200         | 1.536               | -524        | 1.758   |
| 01.07. - 30.09.2011  | 1.760                   | 1.432        | 1.607               | -898        | 3.901   |
| <b>Segmentergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>                   |                         |              |                     |             |         |
| 01.01. - 30.09.2012  | 2.660                   | 673          | 1.991               | -2.322      | 3.002   |
| 01.01. - 30.09.2011  | 3.238                   | 2.544        | 841                 | -2.725      | 3.898   |
| 01.07. - 30.09.2012  | 817                     | -211         | 534                 | -738        | 402     |
| 01.07. - 30.09.2011  | 1.612                   | 1.445        | 321                 | -813        | 2.565   |
| <b>Segmentvermögen</b>   |                         |              |                     |             |         |
| 30.09.2012   | 21.834                  | 21.056       | 23.227              | 3.444       | 69.561  |
| 31.12.2011   | 23.365                  | 20.990       | 24.311              | 3.470       | 72.136  |

\* Vorjahreswerte angepasst, siehe 5. Erläuterungen zum Konzernabschluss „Vergleichbarkeit der Vorjahreswerte“



## 5. Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss

### Informationen zum Unternehmen

Der Hypoport-Konzern ist ein internetbasierter Finanzdienstleistungskonzern. Das Geschäftsmodell des Konzerns basiert auf zwei voneinander profitierenden Säulen, den Unternehmensteilen Finanzvertrieb und B2B-Finanzmarktplätze.

Über die 100%ige Tochtergesellschaft Dr. Klein & Co. AG, Vergleich.de Gesellschaft für Verbraucherinformation mbH und Qualitypool GmbH bietet der Hypoport-Konzern Privatkunden im Internet und auf Wunsch mit telefonischer oder persönlicher Beratung Bank- und Finanzprodukte – vom Girokonto über Versicherungsleistungen bis hin zur Immobilienfinanzierung – an.

Mit dem B2B-Finanzmarktplatz EUROPACE betreibt der Hypoport-Konzern die größte deutsche Online-Transaktionsplattform für Immobilienfinanzierungen, Bausparprodukte und Ratenkredite. Ein voll integriertes System vernetzt eine Vielzahl von Banken mit mehreren tausend Finanzberatern und ermöglicht so den schnellen, direkten Vertragsabschluss.

Die Muttergesellschaft ist die Hypoport AG mit Sitz in Berlin, Deutschland. Die Hypoport AG ist im Handelsregister beim Amtsgericht Berlin-Charlottenburg unter der Nummer HRB 74559 eingetragen. Die Geschäftsadresse der Gesellschaft lautet: Klosterstrasse 71, 10179 Berlin.

### Grundlagen der Erstellung des Abschlusses

Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss zum 30. September 2012 der Hypoport AG wurde nach den Vorschriften des IAS 34 (Zwischenberichterstattung) aufgestellt. Ihm liegen die vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen International Financial Reporting Standards (IFRS) unter Berücksichtigung der Interpretationen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) zu Grunde, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind. In Einklang mit den Regelungen des IAS 34 wurde der Berichtsumfang gegenüber dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2011 verkürzt. Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss sollte daher im Zusammenhang mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2011 und den darin enthaltenen Anhangangaben gelesen werden. Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss wurde keiner prüferischen Durchsicht unterzogen.

Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss beruht auf den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie den Konsolidierungsgrundsätzen, die im Konzernabschluss 2011 angewandt wurden.

Der Konzern-Zwischenabschluss sowie die Einzelabschlüsse der in den IFRS-Konzern-Zwischenabschluss einbezogenen Unternehmen werden in Euro aufgestellt.

Zur Verbesserung der Übersichtlichkeit und Klarheit werden alle Werte im IFRS-Konzernabschluss und Konzernlagebericht in Tsd. Euro bzw. Mio. Euro angegeben, soweit nichts anderes vermerkt ist. Wir weisen darauf hin, dass bei der Verwendung und der Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben sowie durch die Anwendung automatisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Differenzen auftreten können.

Sämtliche Angaben zur Anzahl und zum Volumen von abgewickelten Finanzdienstleistungsprodukten (z.B. abgewickelter Kreditvolumen, Lebensversicherungsprämien und Transaktionsvolumen auf EUROPACE) beziehen sich auf Kenngrößen „vor Storno“ und können entsprechend nicht mit den ausgewiesenen Umsatzerlösen, in denen die Stornierungen berücksichtigt sind, in Verhältnis gesetzt werden. Die Kennzahlen werden jeweils an einem für die periodengerechte Abgrenzung geeigneten Moment des Produktabschlussprozesses ermittelt. Im Prozess später erfolgte Stornierungen z.B. aufgrund von zusätzlichen Kredit- oder Gesundheitsprüfungen durch Produktgeber oder die Nutzung von Widerrufsrechten von Verbrauchern werden bei den Kennzahlenangaben nicht berücksichtigt.

Die Konzernbilanz wird gemäß IAS 1.51 ff. in langfristige und kurzfristige Posten untergliedert. Die Konzerngewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren dargestellt.

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die angewendeten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen grundsätzlich den im Vorjahr angewandten Methoden mit folgenden Ausnahmen:

- IAS 1: „Darstellung des Abschlusses – Sonstiges Ergebnis“
- IAS 12: „Latente Steuern – Realisierung von zugrundeliegenden Vermögenswerten“

Aus der erstmaligen Anwendung dieser Standards ergaben sich keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

### Vergleichbarkeit der Vorjahreswerte

Der Konzern hat zum 1. Januar 2012 die beiden Geschäftsbereiche Immobilienfirmenkunden und Institutionelle Kunden zu dem neuen Geschäftsbereich Institutionelle Kunden zusammengelegt. Die Ziele sind zum einen das Erreichen von drei vergleichbar großen Geschäftsbereichen und die Vereinfachung interner Abläufe. Die Vorjahresangaben wurden angepasst. Das Konzernergebnis sowie das Ergebnis je Aktie haben sich durch diese Zusammenlegung nicht verändert.

### Konsolidierungskreis

In den Konsolidierungskreis zum 30. September 2012 sind neben der Hypoport AG grundsätzlich alle Unternehmen einbezogen, die durch die Hypoport AG beherrscht werden.

Im Folgenden sind neben der Hypoport AG die in den Konzern-Zwischenabschluss einbezogenen Unternehmen dargestellt:

|  | Anteilshöhe<br>in % |
|--|---------------------|
| ATC Hypoport B.V., Amsterdam   | 50,00               |
| Dr. Klein & Co. AG, Lübeck   | 100,00              |
| EUROPACE AG, Berlin (ehemals Hypoport Insurance Market GmbH, Berlin) | 100,00              |
| GENOPACE GmbH, Berlin  | 50,025              |
| FINMAS GmbH, Berlin  | 50,00               |
| Hypoport B.V., Amsterdam   | 100,00              |
| Hypoport Finance AG, Berlin  | 100,00              |
| Hypoport Mortgage Market Ltd., Westport (Irland)                     | 100,00              |
| Hypoport on-geo GmbH, Berlin   | 50,00               |
| Hypoport Stater B.V., Amsterdam                                      | 50,00               |
| Hypoport Systems GmbH, Berlin  | 100,00              |
| Qualitypool GmbH, Lübeck   | 100,00              |
| Starpool Finanz GmbH, Berlin   | 50,025              |
| Vergleich.de Gesellschaft für Verbraucherinformation mbH, Berlin     | 100,00              |

Mit Ausnahme der Hypoport Stater B.V., Hypoport on-geo GmbH, FINMAS GmbH und ATC Hypoport B.V. (jeweils Joint Ventures, Bilanzierung quotal aufgrund fehlender Beherrschung) werden alle Konzerngesellschaften voll in den Konzernabschluss einbezogen.

### Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

Die immateriellen Vermögensgegenstände beinhalten im Wesentlichen den unveränderten Geschäfts- oder Firmenwert mit 14,8 Mio. € und die Entwicklungsleistungen für die Finanzmarktplätze mit 12,6 Mio. € (Vorjahr: 12,0 Mio. €).

Die Sachanlagen betreffen ausschließlich andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung mit 2,4 Mio. € (Vorjahr: 2,4 Mio. €).

### Ertragsteuern und latente Steuern

Der Posten beinhaltet laufende und latente Steueraufwendungen und –erträge in nachfolgender Höhe:

| in TEUR   | 01.01. bis<br>30.09.2012 | 01.01. bis<br>30.09.2011 | 01.07. bis<br>30.09.2012 | 01.07. bis<br>30.09.2011 |
|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ertragsteuern und latente Steuern                   | 592                      | 1.010                    | 166                      | 752                      |
| davon laufende Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | 662                      | 325                      | 300                      | 99                       |
| davon latente Steuern                               | -70                      | 685                      | -134                     | 653                      |
| hiervon aus zeitlichen Unterschieden                | 621                      | 810                      | 364                      | 686                      |
| hiervon aus Verlustvorträgen                        | -691                     | -125                     | -498                     | -33                      |

Die laufenden Ertragsteuern betreffen mit 40 T€ Steueraufwand (Vorjahr: 0 T€) für Vorjahre. Die auf Basis der derzeitigen Rechtslage ermittelten durchschnittlichen zusammengefassten Gewinnsteuersätze betragen unverändert für inländische Konzerngesellschaften knapp 30 % und für die ausländischen Tochtergesellschaften zwischen 12,5 und 25,5 %.

### Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie wird in Übereinstimmung mit IAS 33 ermittelt. Das Ergebnis je Aktie errechnet sich aus der Division des den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehenden Konzernergebnisses durch den gewogenen Durchschnitt der Zahl der im Umlauf befindlichen Stammaktien. Im Geschäftsjahr 2012 bestanden keine Optionsrechte, die einen Verwässerungseffekt des Ergebnisses je Aktie zur Folge hätten.

| in TEUR   | 01.01. bis<br>30.09.2012 | 01.01. bis<br>30.09.2011 | 01.07. bis<br>30.09.2012 | 01.07. bis<br>30.09.2011 |
|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Konzernergebnis in TEUR                                   | 1.543                    | 2.322                    | 26                       | 1.669                    |
| davon den Gesellschaftern<br>der Hypoport AG<br>zustehend | 1.550                    | 2.358                    | -11                      | 1.668                    |
| gewichteter Bestand<br>ausgegebener Aktien in Tsd.        | 6.172                    | 6.192                    | 6.138                    | 6.193                    |
| <b>Ergebnis je Aktie in EUR</b>                           | <b>0,25</b>              | <b>0,38</b>              | <b>0,00</b>              | <b>0,27</b>              |

### Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt unverändert zum 30. September 2012 6.194.958,00 € (31.12.2011: 6.194.958,00 €) und ist aufgeteilt in 6.194.958 (31.12.2011: 6.194.958) voll eingezahlte auf den Namen lautende Aktien ohne Nennbetrag (Stückaktien). Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 1. Juni 2012 wurde der Bilanzgewinn der Hypoport AG in Höhe von 22.059.892,70 € auf neue Rechnung vorgetragen.

### Genehmigtes Kapital

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 1. Juni 2012 wurde die nicht ausgenutzte Ermächtigung vom 1. Juni 2007 aufgehoben und eine neue erteilt. Der Vorstand wurde ermächtigt, bis zum 31. Mai 2017 mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt 3.097.479,00 € durch die Ausgabe neuer auf den Namen lautender Stückaktien gegen Sach- und/oder Bareinlagen zu erhöhen. Der Vorstand entscheidet über einen Ausschluss des gesetzlichen Bezugsrechts der Aktionäre mit Zustimmung des Aufsichtsrates.

### Bedingtes Kapital

Das von der Hauptversammlung am 26. August 2002 beschlossene bedingte Kapital besteht nicht mehr.



### Eigene Anteile

Hypoport hält zum 30. September 2012 61.041 eigene Aktien (entspricht 61.041,00 € bzw. 0,99 % Anteil am Grundkapital der Hypoport AG), die zur Weitergabe an Mitarbeiter vorgesehen sind. Die Entwicklung des Bestandes der eigenen Aktien sowie die wesentlichen Daten der Transaktionen im Berichtszeitraum sind in folgender Übersicht dargestellt:

| Entwicklung des Bestandes eigener Aktien in 2012 | Stückzahl Aktien | Anteil am Grundkapital % | Anschaffungskosten € | Veräußerungspreis € | Veräußerungsergebnis € |
|--|------------------|--------------------------|----------------------|---------------------|------------------------|
| Anfangsbestand 01.01.2012                        | 1.046            | 0,017                    | 1.307,50             |                     |                        |
| Verkauf Januar 2012                              | 5                | 0,000                    | 6,25                 | 0,00                | -6,25                  |
| Zukauf Mai 2012                                  | 17.990           | 0,290                    | 192.811,00           |                     |                        |
| Zukauf Juni 2012                                 | 19.500           | 0,315                    | 205.819,00           |                     |                        |
| Zukauf Juli 2012                                 | 20.000           | 0,323                    | 189.977,70           |                     |                        |
| Zukauf August 2012                               | 2.510            | 0,041                    | 22.395,60            |                     |                        |
| <b>Stand 30.09.2012</b>                          | <b>61.041</b>    | <b>0,985</b>             |                      |                     |                        |

Der vorstehende Aufwand aus dem Kauf eigener Aktien wurde erfolgsneutral mit den Gewinnrücklagen verrechnet.

### Rücklagen

Die Zusammensetzung der Rücklagen kann der oben dargestellten Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung entnommen werden.

Die Kapitalrücklage enthält das Aufgeld aus der im Jahr 2001 durchgeführten Kapitalerhöhung (400 T€), das Aufgeld aus der in den Jahren 2006 - 2009 erfolgten Ausgabe von Aktien im Rahmen des Mitarbeiterbeteiligungsprogramms 2002 – 2004 (1.187 T€), Beträge in Höhe des Nennwertes der im Jahr 2006 (99 T€) bzw. des anteiligen Betrags des Grundkapitals der im Jahr 2007 (247 T€) eingezogenen eigenen Aktien sowie Erträge aus der Weitergabe von Aktien an Mitarbeiter (120 T€, davon im Geschäftsjahr 2012: 0 T€).

Die Gewinnrücklagen enthalten die vor der Erstkonsolidierung zum 1. Januar 2004 erzielten Ergebnisse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, die Veräußerungsgewinne aus dem Verkauf und Verluste aus der Einziehung eigener Aktien sowie drei passive Unterschiedsbeträge aus Unternehmenszusammenschlüssen. Der Ausweis dieser Unterschiedsbeträge erfolgt unter den Gewinnrücklagen, da nach dem Erwerb aber vor dem Stichtag der Erstkonsolidierung Gewinne thesauriert worden sind.

Ferner werden hier die kumulierten Konzernergebnisse seit dem Erstkonsolidierungszeitpunkt, alle restlichen erfolgsneutralen Anpassungen im Rahmen der erstmaligen Anwendung der IFRS zum 1. Januar 2004 sowie eine gesetzliche Rücklage in Höhe 7 T€ (Vorjahr: 7 T€) ausgewiesen.

### Anteile anderer Gesellschafter

Die Anteile anderer Gesellschafter betreffen die Minderheitenanteile am Eigenkapital der Starpool Finanz GmbH und GENOPACE GmbH.

### Aktienorientierte Vergütung

Im dritten Quartal 2012 wurden keine Aktienoptionen ausgegeben.

### Nahe stehende Personen und Unternehmen

Nach IAS 24 müssen Personen oder Unternehmen angegeben werden, die die Hypoport AG beherrschen oder von ihr beherrscht werden. Geschäftsvorfälle zwischen der Hypoport AG und den Tochterunternehmen wurden im Zuge der Konsolidierung eliminiert und sind daher in dieser Anhangsangabe nicht berichtspflichtig.

Des Weiteren müssen nach IAS 24 Personen angegeben werden, die einen maßgeblichen Einfluss auf das Unternehmen ausüben können

Unter die Begriffbestimmung fallen außerdem Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen, deren nahe Familienangehörige sowie andere Unternehmen, über die ihrerseits von einer genannten Person die Beherrschung oder ein maßgeblicher Einfluss auf die Hypoport AG ausgeübt wird. Dies betrifft im Berichtszeitraum die Mitglieder des Konzernvorstands und Aufsichtsrats der Hypoport AG sowie deren nahe Familienangehörige.

Der Bestand der von den Mitgliedern des Konzernvorstands und Aufsichtsrats direkt oder indirekt gehaltenen Aktien an der Hypoport AG zum 30. September 2012 geht aus folgender Übersicht hervor:

|                               | Aktien in Stück<br>30.09.2012 | Aktien in Stück<br>31.12.2011 |
|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>Konzernvorstand</b>        |                               |                               |
| Ronald Slabke                 | 2.245.831                     | 2.241.831                     |
| Thilo Wiegand                 | 28.000                        | 24.000                        |
| Stephan Gawarecki             | 187.800                       | 187.800                       |
| Hans Peter Trampe             | 174.990                       | 174.990                       |
|                               |                               |                               |
| <b>Aufsichtsrat</b>           |                               |                               |
| Dr. Ottheinz Jung-Senssfelder | 14.000                        | 14.000                        |
| Prof. Dr. Thomas Kretschmar   | 814.286                       | 814.286                       |
| Christian Schröder            | 23.500                        | 24.000                        |

Die Konzerngesellschaften haben mit Mitgliedern des Aufsichtsrats oder des Konzernvorstands beziehungsweise mit Gesellschaften, in deren Geschäftsführungs- oder Aufsichtsgremien diese Personen vertreten sind, keinerlei weitere berichtspflichtige Geschäfte vorgenommen. Dies gilt auch für nahe Familienangehörige dieses Personenkreises.

Im dritten Quartal bzw. in den ersten neun Monaten 2012 wurden Umsatzerlöse mit Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von 22 T€ (Q3/2011: 139 T€) bzw. 306 T€ (Vorjahr: 410 T€) erzielt. Die Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen betragen zum 30. September 2012 1.143 T€ (31. Dezember 2011: 948 T€) und die Verbindlichkeiten 1.063 T€ (31. Dezember 2011: 813 T€).

### **Chancen und Risiken**

Im Berichtszeitraum haben sich keine wesentlichen Änderungen in der gegenüber der im Risikobericht des Konzernlageberichts 2011 dargestellten Chancen und Risiken des Konzerns ergeben. Bestandsgefährdende Risiken sind für den Hypoport-Konzern nicht erkennbar.

### **Saisonale Einflüsse auf die Geschäftstätigkeit**

Außergewöhnliche, positive Saisoneinflüsse auf die Geschäftsentwicklung des Hypoport-Konzerns lagen im dritten Quartal 2012 nicht vor. Im Bereich der Immobilienfinanzierung ist das erste Quartal eines jeden Jahres bekanntermaßen das saisonal Schwächste.

In der Vergangenheit konnten positive Veränderungen des Marktes für Immobilienfinanzierungen bei Privatkunden und Institutionelle Kunden im Jahresverlauf beobachtet werden. Im Bereich des Vertriebs von Versicherungsprodukten an Privatkunden und Institutionelle Kunden gehen wir von einer positiven Entwicklung im Jahresverlauf aus, die unter anderem auf bestimmte brancheneinheitliche Kündigungstermine und fiskale Einflüsse zurückzuführen ist.

### **Wesentliche Ereignisse nach Ablauf der Zwischenberichtsperiode**

Nach dem Bilanzstichtag sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten.

Berlin, 5. November 2012

Hypoport AG, der Vorstand  
Ronald Slabke – Thilo Wiegand – Stephan Gawarecki – Hans Peter Trampe



Hypoport AG  
Klosterstraße 71  
10179 Berlin  
Tel.: +49 (0) 30/420 86 – 0  
Fax: +49 (0) 30/420 86 – 1999  
E-Mail: [info@hypoport.de](mailto:info@hypoport.de)  
[www.hypoport.de](http://www.hypoport.de)

