



**HYPOPORT**  
THE FINANCE INTEGRATOR



# Zwischenbericht

zum 31. März 2008 der Hypoport AG

Berlin, 15. Mai 2008

## Finanzkennzahlen im Überblick

Umsatz- und Ertragslage (in TEUR)	01.01. – 31.03.2008	01.01. – 31.03.2007	Veränderung
Umsatz	12.563	8.655	45 %
Gesamtleistung	13.722	9.346	47 %
EBITDA	2.092	1.969	6 %
EBIT	1.355	1.292	5 %
EBIT-Marge in %	11	15	-26 %
Konzernergebnis nach Steuern	836	1.040	-20 %
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend	836	1.040	-20 %
Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert)	0,14	0,17	-18 %
Ergebnis je Aktie in EUR (verwässert)	0,14	0,16	-13 %
Vermögens- und Ertragslage (in TEUR)	31.03.2008	31.12.2007	
Kurzfristiges Vermögen	20.730	20.161	3 %
Langfristiges Vermögen	28.888	28.070	3 %
Eigenkapital	23.770	22.930	4 %
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zurechenbar	23.770	22.930	4 %
Eigenkapitalquote in %	48	48	-
Bilanzsumme	49.618	48.231	3 %

# Inhalt

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

# 1

## Vorwort des Vorstands

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre,

Hypoport ist mit Schwung ins Geschäftsjahr 2008 gestartet. Ein Umsatzplus von 45 % im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresquartal macht deutlich, welche Wachstumsdynamik weiterhin in Ihrem Unternehmen steckt.

Besonders hervorheben möchten wir an dieser Stelle die außergewöhnlich positive Entwicklung im Vertrieb von sonstigen Finanzdienstleistungsprodukten im Geschäftsbereich Privatkunden. Wir konnten den Absatz von sonstigen Bank- und Versicherungsprodukten so stark steigern, dass zwischenzeitlich deutlich mehr als die Hälfte unserer Umsätze in diesem größten Geschäftsbereich außerhalb der privaten Immobilienfinanzierung generiert wird. Dies macht unser Unternehmen deutlich unabhängiger von kurzfristigen Marktschwankungen, wie wir sie im Bereich der privaten Immobilienfinanzierung zurzeit erleben.



Trotz dieser widrigen Umstände in einem für unseren Konzern immer noch wichtigen Produktsegment konnten wir mit 2,1 Mio. € ein erfreuliches EBITDA-Wachstum im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (2,0 Mio. €) erreichen. Lediglich die nicht mehr von Sondereffekten geminderte Steuerlast reduzierte den Quartalsüberschuss auf 0,8 Mio. € nach 1,0 Mio. € im Vergleichsquarter des Vorjahres.

Angesichts des Marktumfeldes und unserer weiterhin außergewöhnlich hohen Investitionstätigkeit in den Ausbau bestehender und den Aufbau neuer Geschäftsmodelle sind wir mit dieser Entwicklung sehr zufrieden. Wir gehen – bei konstanten Rahmenbedingungen – für den Jahresverlauf von einer positiven Fortsetzung unserer Unternehmensentwicklung aus.

# 2

## Die Aktie

Auch das 1. Quartal 2008 war von sehr volatilen Kapitalmärkten gekennzeichnet. Der Deutsche Aktienindex (DAX) verlor in der Spitze fast ein Viertel seines Wertes und notierte im Tief bei 6.100 Punkten. Wichtigste Ursache ist weiterhin die bestehende Unsicherheit auf den Kreditmärkten, so dass die Risikoprämien der Investoren auf breiter Front weiter anstiegen.

Dieser Entwicklung konnte sich auch die Hypoport-Aktie nicht entziehen. Bei weiterhin geringen Handelsaktivitäten ermäßigte sich der Preis pro Aktie von ca. 15 € zu Jahresbeginn auf ca. 11 € zum Quartalsende. Insbesondere in den letzten 2 Wochen vor dem Quartalsende kam die Aktie durch vergleichsweise größere Verkaufsaufträge unter Druck.

Wir sind jedoch zuversichtlich, dass angesichts der sehr positiven Entwicklung unseres Unternehmens und der Fortsetzung unserer Wachstumsstrategie unser Unternehmenswert systematisch anwächst und nach einem Ende der allgemeinen Finanzmarktkrise auch die Akteure am Kapitalmarkt das Potenzial der Hypoport-Aktie schätzen lernen.

# 3

## Konzernzwischenlagebericht

Der Start in das Jahr 2008 ist dem Hypoport-Konzern mit gewohnter Dynamik gelungen. Der deutliche Anstieg der Umsatzerlöse in einem insgesamt schwierigen Marktumfeld dokumentiert die Überlegenheit unserer Geschäftsmodelle.

### Umsatzentwicklung

Im 1. Quartal 2008 konnte der Hypoport-Konzern seinen Umsatz gegenüber dem 1. Quartal 2007 erneut deutlich um 45 % von 8,7 Mio. € auf 12,6 Mio. € steigern.

### Geschäftsbereich Privatkunden

Dem Geschäftsbereich Privatkunden gelang es, in einem insgesamt stagnierenden Marktumfeld, einem deutlichen Rückgang der privaten Immobilienfinanzierungstätigkeit und einer ungünstigen Zinsentwicklung seinen Umsatz um 49 % auf 7,6 Mio. € (Q1/2007: 5,1 Mio. €) zu steigern. Ebenso erreichte die für die Entwicklung des Geschäftsbereichs maßgebliche Kennzahl der gewonnenen Leads in den ersten drei Monaten 2008 mit ca. 1,2 Mio. (Q1/2007: 0,5 Mio.) einen neuen Quartalsrekord.

Das Produktsegment Immobilienfinanzierung spürte die allgemein regressive Nachfrage nach Immobilienfinanzierungen und konnte erstmalig das vermittelte Neugeschäftsvolumen nicht steigern.

Immobilienfinanzierung	01.01.–31.03.2008	01.01.–31.03.2007
Anzahl Abschlüsse	2.165	2.953
Abschlussvolumen (Mio. €)	334	435
Rohertrag (Mio. €)	2,4	3,1
Marge (%)	0,73	0,72

Diese Entwicklung konnte jedoch durch die massive Ausweitung der Marktpräsenz in den sonstigen Finanzdienstleistungsprodukten kompensiert werden. Hier stiegen durch den Absatz von Bank- und Versicherungsprodukten die Umsatzerlöse um 120 % im Vergleich zum Vorjahresquartal. Im aktuellen Marktumfeld zeigen sich deutlich die Vorteile der Diversifizierung unseres Privatkundenvertriebs hin zum Allfinanzansatz.

Sonstige Finanzdienstleistungsprodukte	01.01.–31.03.2008	01.01.–31.03.2007
Anzahl Abschlüsse	2.229	673
Umsatzerlöse (Mio. €)	4,4	2,0

Die Anzahl der Berater im Geschäftsbereich Privatkunden wurde im Betrachtungszeitraum mit Ausnahme des Telefonvertriebs in den einzelnen Vertriebskanälen deutlich gesteigert und erreichte zum 31. März 2008 einen neuen Höchststand.

Der Rückgang im Telefonvertrieb ist auf die Anpassung der Vertriebsressourcen an das veränderte Marktumfeld in der privaten Immobilienfinanzierung zurückzuführen.

<b>Entwicklung Vertriebskraft</b>	<b>01.01.–31.03.2008</b>	<b>01.01.–31.03.2007</b>
Mitarbeiter im Telefonvertrieb	39	41
Berater im Filialvertrieb	162	97
Filialen von Franchisenehmern	128	78
Unabhängige Finanzberater im Maklervertrieb	1.396	951

#### **Geschäftsbereich Finanzdienstleister**

Der zweitgrößte Geschäftsbereich Finanzdienstleister konnte trotz des rezessiven Marktumfeldes in der privaten Immobilienfinanzierung das Transaktionsvolumen deutlich auf 3,4 Mrd. € steigern und Umsatzerlöse auf Vorquartalsniveau (2,1 Mio. €) erwirtschaften. Dem gestiegenen Transaktionsvolumen standen geringere Umsatzerlöse aus Projektgeschäften gegenüber.

<b>Europace</b>	<b>01.01.–31.03.2008</b>	<b>01.01.–31.03.2007</b>
Transaktionsvolumen (Mio. €)	3,4	3,0
Umsatzerlöse (Mio. €)	2,1	2,1

Die Zahl der aktiv den Marktplatz nutzenden Vertriebsorganisationen konnte zum 31. März 2008 deutlich auf 37, nach 30 Vertrieben zum 31. März 2007, gesteigert werden. Hier zeigt sich eindrucksvoll der weitere Bedeutungsgewinn des EUROPACE-Marktplatzes im Finanzdienstleistungsmarkt.

#### **Geschäftsbereich Immobilienfirmenkunden**

Der Geschäftsbereich Immobilienfirmenkunden profitierte weiterhin von der Intensivierung seiner regionalen Präsenz. Hierdurch konnte u. a. der Bereich Finanzierungsvermittlung das vermittelte Neugeschäftsvolumen steigern. Das Prolongationsvolumen fiel erwartungsgemäß geringer aus, da im Berichtszeitraum weniger Darlehen zur Zinsanpassung anstanden.

<b>Finanzierungsvermittlung</b>	<b>01.01.–31.03.2008</b>	<b>01.01.–31.03.2007</b>
Neugeschäftsvolumen (Mio. €)	256	240
Prolongationsvolumen (Mio. €)	65	159
Umsatzerlöse (Mio. €)	1,0	1,0

Neben der Vermittlung von Immobilienfinanzierungen konnten auch die Erlöse aus dem Vertrieb von weiteren Finanzdienstleistungsprodukten sowie der finanz- und immobilienwirtschaftlichen Beratung von Kunden deutlich gesteigert werden. Insgesamt stieg der Umsatz auch im ersten Quartal deutlich um 91 % auf 1,9 Mio. € (Q1/2007: 1,0 Mio. €) an.

### **Geschäftsbereich Institutionelle Kunden**

Größter Wachstumstreiber des Geschäftsbereichs Institutionelle Kunden war erneut der niederländische Markt. Insgesamt konnte die Anzahl der Kunden auf 21 (Q1/2007: 17) gesteigert und die erwirtschafteten Umsatzerlöse in diesem Geschäftsbereich von 0,4 Mio. € auf 0,8 Mio. € nahezu verdoppelt werden.

### **Entwicklung der aktivierten Eigenleistungen**

Auch im 1. Quartal 2008 kam der Investition in den weiteren Ausbau der B2B-Finanzmarktplätze eine sehr hohe Bedeutung zu. Diese Investitionen sind die Basis für ein weiteres Wachstum der Geschäftsbereiche Finanzdienstleister und Institutionelle Kunden. Neben der Erhaltung des Wettbewerbsvorsprungs in den bestehenden Produktsegmenten wurden auch im 1. Quartal wichtige Grundsteine für die Ausweitung des EUROPACE-Marktplatzes auf die Niederlande und mit dem Produktsegment Bausparen auch auf weitere Finanzdienstleistungsprodukte in Deutschland gelegt.

Insgesamt wurden im 1. Quartal 2008 1,4 Mio. € (Q1/2007: 1,0 Mio. €) in den Ausbau der Marktplätze investiert. Hiervon wurden 1,2 Mio. € (Q1/2007: 0,7 Mio. €) aktiviert. Dieser Betrag entspricht jeweils den auf die Softwareentwicklung entfallenden anteiligen Personal- und Sachkosten.

### **Ertragsentwicklung**

Die Ertragslage des Hypoport-Konzerns konnte im 1. Quartal nicht mit der sehr dynamischen Umsatzentwicklung mithalten. Es gelang Hypoport jedoch trotz des speziell im Bereich der privaten Immobilienfinanzierung schwachen Marktumfeldes, das EBITDA um 6 % auf 2,1 Mio. € (Q1/2007: 2,0 Mio. €) zu steigern. Das Betriebsergebnis (EBIT) konnte leicht um 5 % auf 1,4 Mio. € (Q1/2007) verbessert werden.

Neben der Marktentwicklung ist das Ergebnis weiterhin von der regen Aus- und Bautätigkeit in diversen Geschäftsfeldern belastet. Diese sind Basis für das weitere Wachstum des Konzerns. So wird das Ergebnis im 1. Quartal 2008 unter anderem vom immer noch vor dem Break-even stehenden Geschäftsfeld EUROPACE for investors mit 0,4 Mio. € belastet (Q1/2007: 0,3 Mio. €).

Im Ergebnis der sehr positiven Umsatz- und leicht positiven Ergebnisentwicklung sank die EBIT-Marge von 15 % (Q1/2007) auf 11 %.

Hierin enthalten ist eine leichte Verwässerung aufgrund der zunehmenden Anbindung externer Vertriebspartner in den Geschäftsbereichen Privatkunden und Finanzdienstleister mit „durchlaufenden“ Vertriebsprovisionen in Höhe von 0,9 Mio. € im 1. Quartal 2008. Der hieraus resultierende höhere Ausweis an Umsatzerlösen und Vertriebskosten wird zukünftig die EBIT-Margen in diesen beiden



Geschäftsfeldern und auf Konzernebene verringern, wodurch die Vergleichbarkeit der EBIT-Margen mit den Vorquartalen nur eingeschränkt gegeben ist.

### **Entwicklung der Aufwendungen**

Die Personalaufwendungen erhöhten sich infolge des Anstiegs der Anzahl der Beschäftigten von 335 (Q1/2007) auf 439 Mitarbeiter.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen entwickelten sich überproportional zu den Umsatzerlösen. Ursache hierfür sind die deutlich gestiegenen Vertriebsaufwendungen, die mit einem Betrag von 5,0 Mio. € (Q1/2007: 1,9 Mio. €) zu Buche schlagen. Diese deutliche Ausweitung der Vertriebsaufwendungen verdeutlicht die aggressive Umsetzung der Wachstumsstrategie speziell im Geschäftsbereich Privatkunden.

Das Finanzergebnis enthält Zinsaufwendungen in Höhe von 0,3 Mio. € (Q1/2007: 0,2 Mio. €).

### **Bilanzentwicklung**

Zum 31. März 2008 beträgt die konsolidierte Bilanzsumme des Hypoport-Konzerns 49,6 Mio. € und liegt damit 3 % über dem Niveau vom 31. Dezember 2007 (48,2 Mio. €).

Die langfristigen Vermögenswerte betragen 28,9 Mio. € (Vorjahr: 28,0 Mio. €). Darin enthalten ist der Geschäfts- oder Firmenwert, der unverändert mit 14,8 Mio. € weiterhin die größte Bilanzposition darstellt.

Die kurzfristigen Vermögenswerte erhöhten sich um 0,6 Mio. €. Ursache hierfür sind die um 1,4 Mio. € gestiegenen liquiden Mittel und die sonstigen kurzfristigen Posten mit 0,7 Mio. €. Gegenläufig entwickelten sich die Kundenforderungen mit minus 1,5 Mio. €.

Der den Gesellschaftern der Hypoport AG zurechenbare Anteil am Konzerneigenkapital zum 31. März 2008 erhöhte sich um 4 % bzw. 0,8 Mio. € auf 23,8 Mio. €. Die Eigenkapitalquote verbesserte sich weiter von 47,5 % auf 47,9 %.

Der Anstieg der langfristigen Schulden um 3,0 Mio. € auf 18,6 Mio. € resultiert hauptsächlich aus höheren Finanzverbindlichkeiten. Die kurzfristigen Schulden verminderten sich um 2,5 Mio. € auf 7,2 Mio. € im Wesentlichen aufgrund gesunkener sonstiger Verbindlichkeiten (1,5 Mio. €).

Die Summe der Finanzverbindlichkeiten erhöhte sich von 13,4 Mio. € auf 16,5 Mio. €. Darin enthalten sind planmäßige Tilgungen von 5,0 Mio. € und Darlehensaufnahmen von 7,9 Mio. €.

## Cashflow-Entwicklung

Im Berichtszeitraum verringerte sich der Cashflow leicht um 0,1 Mio. € auf 1,6 Mio. € (Q1/2007: 1,7 Mio. €). Die Mittelzuflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 0,3 Mio. € und aus der Finanzierungstätigkeit von 3,0 Mio. € konnten die Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit von 2,0 Mio. € kompensieren. Entsprechend erhöhte sich der Bestand an liquiden Mitteln zum 31. März 2008 um 1,3 Mio. € auf 4,5 Mio. €.

## Investitionen

Die neben den Investitionen in die Weiterentwicklung der EUROPACE-Finanzmarktplätze bedeutendsten Investitionen der ersten drei Monate 2008 waren die Gründungen der Starpool Finanz GmbH, Berlin, zusammen mit der Deutschen Postbank AG, Bonn, und der GENOPACE GmbH, Berlin.

Ziel der Gesellschaften ist jeweils die Vermittlung von Krediten auf Basis der EUROPACE-Plattform. Beide Gesellschaften werden im 2. Quartal ihren Geschäftsbetrieb aufnehmen und zum weiteren Wachstum des Hypoport-Konzerns beitragen.

Zusätzliche Investitionen betrafen im Berichtszeitraum Investitionen in Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie in externe Software.

## Mitarbeiter

Die Zahl der Beschäftigten hat sich im Zuge der Umsatzsteigerungen kontinuierlich erhöht und betrug im Konzern zum 31. März 2008 439 Mitarbeiter. Dies entspricht einer Steigerung gegenüber dem Jahresende 2007 um 9 % (31.12.2007: 402 Mitarbeiter).

## Prognosebericht

Das Umsatzwachstum im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2008 macht die dynamische Entwicklung des Hypoport-Konzerns deutlich. In einem weitgehend von Stagnation geprägten Finanzdienstleistungsmarkt gelingt es Hypoport nun bereits seit mehreren Jahren, ein erhebliches Wachstumstempo zu realisieren. Auch im weiteren Jahresverlauf rechnen wir nicht mit größeren positiven Impulsen vonseiten des Marktes. In welchem Umfang sich die US-Immobilienkrise und die Turbulenzen an den internationalen Finanzmärkten auf die Konjunktur auswirken, bleibt schwer abzuschätzen. Unabhängig hiervon sind wir jedoch optimistisch, unsere Marktanteile, unsere überlegenen Geschäftsmodelle und die Agilität und Kreativität unserer Mitarbeiter steigern zu können und unseren Aktionären und Kooperationspartnern zu weiterem geschäftlichem Erfolg zu verhelfen.

# 4

## Konzernzwischenabschluss

### Konzernbilanz zum 31. März 2008

Aktiva	31.03.2008 TEUR	31.12.2007 TEUR
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände	23.895	23.319
Sachanlagen	1.827	1.553
Finanzielle Vermögenswerte	729	522
Sonstige Vermögenswerte	0	0
Latente Steueransprüche	2.437	2.676
	<b>28.888</b>	<b>28.070</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	14.363	15.847
Sonstige Vermögenswerte	1.761	1.019
Laufende Ertragsteuererstattungsansprüche	150	195
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	4.456	3.100
	<b>20.730</b>	<b>20.161</b>
	<b>49.618</b>	<b>48.231</b>
<b>Passiva</b>		
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	6.095	6.094
Rücklagen	17.675	16.836
	<b>23.770</b>	<b>22.930</b>
Anteile anderer Gesellschafter	100	0
	<b>23.870</b>	<b>22.930</b>
<b>Langfristige Schulden</b>		
Finanzverbindlichkeiten	15.184	12.059
Latente Steuerverbindlichkeiten	3.380	3.520
	<b>18.564</b>	<b>15.579</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>		
Rückstellungen	23	21
Finanzverbindlichkeiten	1.285	1.341
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.561	3.399
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	175	319
Sonstige Verbindlichkeiten	3.140	4.642
	<b>7.184</b>	<b>9.722</b>
	<b>49.618</b>	<b>48.231</b>

## Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung 2008

für die Zeit vom 1. Januar 2008 bis zum 31. März 2008

	31.03.2008 TEUR	31.03.2007 TEUR
Umsatzerlöse	12.563	8.655
Aktivierete Eigenleistungen	1.159	691
Sonstige betriebliche Erträge	222	104
Materialaufwand	-15	-9
Personalaufwand	-4.859	-4.065
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-6.978	-3.407
<b>Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>2.092</b>	<b>1.969</b>
Abschreibungen	-737	-677
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>1.355</b>	<b>1.292</b>
Finanzerträge	25	28
Finanzaufwendungen	-243	-197
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>1.137</b>	<b>1.123</b>
Ertragsteuern und latente Steuern	-301	-83
<b>Konzernergebnis</b>	<b>836</b>	<b>1.040</b>
davon auf Minderheitsgesellschafter entfallend	0	0
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend	836	1.040
Ergebnis je Aktie (unverwässert)	0,14	0,17
Ergebnis je Aktie (verwässert)	0,14	0,16

### Verkürzte Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung zum 31. März 2008

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Gesellschaftern der Hypoport AG zurechenbarer Anteil am Eigenkapital	Minderheitenanteil Konzernfremder am Eigenkapital	Eigenkapital
Stand 01.01.2007	6.288	1.350	11.182	18.820	–	18.820
Ausgabe neuer Aktien	–	–	–	0	–	0
Konzernergebnis	–	–	1.040	1.040	–	1.040
<b>Stand 31.03.2007</b>	<b>6.288</b>	<b>1.350</b>	<b>12.222</b>	<b>19.860</b>	<b>–</b>	<b>19.860</b>
in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Gesellschaftern der Hypoport AG zurechenbarer Anteil am Eigenkapital	Minderheitenanteil Konzernfremder am Eigenkapital	Eigenkapital
Stand 01.01.2008	6.094	1.704	15.132	22.930	–	22.930
Ausgabe neuer Aktien	1	3	–	4	–	4
Einzahlungen durch Minderheitengeschafter	–	–	–	0	100	100
Konzernergebnis	–	–	836	836	–	836
<b>Stand 31.03.2008</b>	<b>6.095</b>	<b>1.707</b>	<b>15.968</b>	<b>23.770</b>	<b>100</b>	<b>23.870</b>

## Konzern-Kapitalflussrechnung

für die Zeit vom 1. Januar 2008 bis zum 31. März 2008

	31.03.2008 TEUR	31.03.2007 TEUR
Konzernergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern	1.355	1.292
Zahlungsunwirksame Aufwendungen (-) / Erträge (+) aus Ertragsteuern	-290	-77
Zinseinnahmen (+)	25	28
Zinsausgaben (-)	-243	-197
Auszahlungen für Ertragsteuern (-)	-38	-16
Einzahlungen aus Ertragsteuern (+)	27	10
Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	737	677
Gewinn (-) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-4	-10
<b>Cashflow</b>	<b>1.569</b>	<b>1.707</b>
Zunahme (+) / Abnahme (-) der kurzfristigen Rückstellungen	2	0
Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.226	-273
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-2.458	-209
<b>Veränderung des Nettoumlaufvermögens</b>	<b>-1.230</b>	<b>-482</b>
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>339</b>	<b>1.225</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens/ immaterielles Anlagevermögen (+)	10	3.512
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen/immaterielle Anlagevermögen (-)	-1.593	-1.253
Auszahlungen für den Erwerb von konsolidierten Unternehmen (-)	-200	-101
Einzahlungen aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten (+)	10	162
Auszahlungen für Investitionen in finanzielle Vermögenswerte (-)	-217	-91
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-1.990</b>	<b>2.229</b>
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen (+)	4	0
Einzahlungen durch Minderheitsgesellschafter (+)	100	0
Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von Finanzkrediten (+)	7.900	0
Auszahlung aus der Tilgung von Anleihen und Finanzkrediten (-)	-4.997	-2.351
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>3.007</b>	<b>-2.351</b>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	1.356	1.103
Finanzmittelfond am Anfang der Periode	3.100	3.180
<b>Finanzmittelfond am Ende der Periode</b>	<b>4.456</b>	<b>4.283</b>

## Verkürzte Segmentberichterstattung

für die Zeit vom 1. Januar 2008 bis zum 31. März 2008

in TEUR	Immobilien- firmenkunden	Privatkunden	Finanz- dienstleister	Institutionelle Kunden	Überleitung	Konzern
<b>Segmenterlöse mit Fremden</b>	<b>1.872</b>	<b>7.582</b>	<b>2.057</b>	<b>744</b>	<b>308</b>	<b>12.563</b>
Vorjahr	979	5.086	2.066	399	125	8.655
<b>Segmenterlöse mit anderen Segmenten</b>	<b>10</b>	<b>2</b>	<b>77</b>	<b>24</b>	<b>-113</b>	<b>0</b>
Vorjahr	14	0	143	25	-182	0
<b>Segmenterlöse, gesamt</b>	<b>1.882</b>	<b>7.584</b>	<b>2.134</b>	<b>768</b>	<b>195</b>	<b>12.563</b>
Vorjahr	993	5.086	2.209	424	-57	8.655
<b>Segmentergebnis (EBIT)</b>	<b>763</b>	<b>703</b>	<b>821</b>	<b>-231</b>	<b>-701</b>	<b>1.355</b>
Vorjahr	166	890	1.208	-237	-735	1.292

# 5

## Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss

### Allgemeine Angaben

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss zum 31. März 2008 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) zugrunde, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind. Der verkürzte Konzernzwischenabschluss sollte im Zusammenhang mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2007 und den darin enthaltenen Anhangsangaben gelesen werden. Der verkürzte Konzernzwischenabschluss wurde keiner prüferischen Durchsicht unterzogen.

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss ist in EUR aufgestellt. Alle Beträge werden in Tausend Euro (TEUR) angegeben, soweit nichts anderes vermerkt ist. Die Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

### Konsolidierungskreis

In den Konsolidierungskreis zum 31. März 2008 sind neben der Hypoport AG grundsätzlich alle Unternehmen einbezogen, die durch die Hypoport AG beherrscht werden.

Gegenüber dem 31. Dezember 2007 wurden Starpool Finanz GmbH, Berlin, und die GENOPACE GmbH, Berlin, neu in den Konsolidierungskreis aufgenommen.

Im Februar 2008 wurden zusammen mit der Deutschen Postbank AG, Bonn, die Starpool Finanz GmbH, Berlin, gegründet. Gegenstand der Gesellschaft ist die Vermittlung von Krediten auf Basis der EUROPACE-Plattform. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 200.100,00 € und ist voll eingezahlt. Die Hypoport AG hält eine Stammeinlage in Höhe von 100.100,00 €.

Ebenfalls im Februar 2008 wurde die GENOPACE GmbH, Berlin, gegründet. Kern der Geschäftstätigkeit der GENOPACE ist die Vermittlung von Krediten von genossenschaftlichen Primärbanken an dritte Produktanbieter auf Basis der EUROPACE-Plattform. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 200.100,00 € und ist voll eingezahlt.



Im Folgenden sind neben der Hypoport AG die in den Konzernzwischenabschluss einbezogenen Unternehmen dargestellt:

	Anteilshöhe in %
Dr. Klein & Co. AG, Lübeck	100
Dr. Klein & Co. Capital AG, Berlin	100
Dr. Klein & Co. Consulting GmbH, Lübeck	100
GENOPACE GmbH, Berlin	100
Freie Hypo GmbH, Lübeck	100
Hypoport Insurance Market GmbH, Berlin	100
Hypoport Stater B.V., Amsterdam	50
Hypoport Capital Market AG, Berlin	100
Hypoport Netherlands B.V., Amsterdam	100
Hypoport Mortgage Market Ltd., Westport (Irland)	100
Hypoport PFE GmbH, Lübeck	100
Hypoport Systems GmbH, Berlin	100
Qualitypool GmbH, Lübeck	100
Starpool Finanz GmbH, Berlin	50
Vergleich.de Gesellschaft für Verbraucherinformation mbH, Berlin	100

Mit Ausnahme der Hypoport Stater B.V. (Joint Venture, Bilanzierung quotal) werden alle Konzerngesellschaften voll in den Konzernabschluss einbezogen.

### **Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Bei der Aufstellung des Zwischenberichtes und der Ermittlung der Vergleichszahlen für das Vorjahr wurden dieselben Konsolidierungsgrundsätze sowie Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, wie im Anhang des Konzernabschlusses 2007 beschrieben, angewandt.

Durch die Gründung der Starpool Finanz GmbH sind erstmalig Minderheitenanteile auszuweisen. Minderheitenanteile stellen den Anteil des Ergebnisses und des Nettovermögens dar, der nicht dem Hypoport-Konzern zuzurechnen ist. Minderheitenanteile werden in der Konzernbilanz und Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung separat ausgewiesen. Der Ausweis in der Konzernbilanz erfolgt innerhalb des Eigenkapitals, getrennt vom dem auf die Gesellschafter der Hypoport AG entfallenden Eigenkapital.

### **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 7,7 Mio. € (Vorjahr: 7,0 Mio. €).

Die Sachanlagen betreffen ausschließlich andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung mit 1,8 Mio. € (Vorjahr: 1,6 Mio. €).

### **Ertragsteuern und latente Steuern**

Die auf Basis der derzeitigen Rechtslage ermittelten durchschnittlichen zusammengefassten Gewinnsteuersätze betragen für inländische Konzerngesellschaften knapp 30 % (Vorjahr: 38 %) und für die ausländischen Tochtergesellschaften wie im Vorjahr zwischen 12,0 % und 30,0 %.

### **Ergebnis je Aktie**

Das Ergebnis je Aktie wird in Übereinstimmung mit IAS 33 ermittelt. Das Ergebnis je Aktie errechnet sich aus der Division des Konzernergebnisses durch den gewogenen Durchschnitt der Zahl der in Umlauf befindlichen Stammaktien. Das verwässerte Ergebnis je Aktie errechnet sich durch Division des Konzernüberschusses durch die Summe der gewogenen Durchschnittszahl der in Umlauf befindlichen Stammaktien, bereinigt um alle Verwässerungseffekte potenzieller Stammaktien. Eine Verwässerung des Ergebnisses je Aktie tritt dann ein, wenn die durchschnittliche Aktienanzahl durch Hinzurechnung der Ausgabe potenzieller Stammaktien aus Optionsrechten erhöht wird.

In den Jahren 2002 – 2004 wurden Optionsrechte an die Mitarbeiter ausgegeben. Durch diese Optionsrechte entstanden im Geschäftsjahr 2008 folgende Verwässerungseffekte des Ergebnisses je Aktie:

	01.01. bis 31.03.2008	01.01. bis 31.03.2007
Konzernergebnis in TEUR	836	1.040
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend	836	1.040
Gewichteter Bestand ausgegebener Aktien in Tsd., unverwässert	6.094	6.288
<b>Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert)</b>	<b>0,14</b>	<b>0,17</b>
Gewichteter Bestand von Aktienoptionen in Tsd., die einen Verwässerungseffekt verursachen	110	163
Gewichteter Bestand ausgegebener Aktien in Tsd., verwässert	6.181	6.426
<b>Ergebnis je Aktie in EUR (verwässert)</b>	<b>0,14</b>	<b>0,16</b>

Die Ermittlung des gewichteten Bestandes der ausgegebenen Aktien erfolgte auf Tagesbasis. Ein Verwässerungseffekt von durchschnittlich 87 Tsd. Aktien im ersten Quartal 2008 (Q1/2007: 138 Tsd.) war hinsichtlich der gewährten Optionen zu verzeichnen.

### Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital hat sich im Berichtszeitraum wie folgt entwickelt:

Gezeichnetes Kapital	€
Stand 1. Januar 2008	6.039.510,00
Ausgabe neuer Aktien	1.200,00
Stand 31. März 2008	6.094.710,00

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt zum 31. März 2008 6.094.710,00 € (31.12.2007: 6.093.510,00 €) und ist aufgeteilt in 6.094.710 (31.12.2007: 6.093.510) auf den Namen lautende Aktien ohne Nennbetrag (Stückaktien).

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 1. Juni 2007 wurde vom Bilanzgewinn der Hypoport AG in Höhe von 8.390.613,81 € 6.000.000,00 € in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt und die verbleibenden 2.390.613,81 € auf neue Rechnung vorgetragen.

### **Genehmigtes Kapital**

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 1. Juni 2007 wurde die nicht ausgenutzte Ermächtigung vom 19. Dezember 2006 aufgehoben und eine neue erteilt. Der Vorstand wurde ermächtigt, bis zum 31. Mai 2012 mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital einmalig oder mehrmals bis zu insgesamt 3.000.000,00 € 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 Grundkapital der Gesellschaft ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 26. August 2002 um bis zu 276.808,00 € bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Bezugsrechten (Aktionsoptionsrechten) an Mitarbeiter und Vorstandsmitglieder bzw. Mitglieder der Geschäftsleitung der Konzerngesellschaften. Das am 26. August 2002 beschlossene bedingte Kapital beträgt zum 31. März 2008 nach Ausgabe von Bezugsaktien noch 222.898,00 €.

### **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 TEUR), das Aufgeld aus der in den Jahren 2006 – 2008 erfolgten Ausgabe von Aktien im Rahmen des Mitarbeiterbeteiligungsprogramms 2002 – 2004 (961 TEUR) sowie Beträge in Höhe des Nennwertes der im Jahr 2006 (99 TEUR) bzw. des anteiligen Betrags des Grundkapitals der im Jahr 2007 (247 TEUR) eingezogenen eigenen Aktien.

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 von 7 TEUR (Vorjahr: 7 TEUR) ausgewiesen.

### **Anteile anderer Gesellschafter**

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

### **Aktienorientierte Vergütung**

Im ersten Quartal 2008 wurden keine Aktienoptionen ausgegeben.

### **Nahestehende 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 Begriffsbestimmung 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 Aufsichtsrats der Hypoport AG, die Mitglieder des obersten operativen Entscheidungsgremiums, das Group Executive Committee (Prof. Dr. Thomas Kretschmar, Ronald Slabke, Marco Kisperth, Stephan Gawarecki, Klaus Kannen und Hans Peter Trampe), sowie deren nahe Familienangehörige.

Der Bestand der von den Mitgliedern indirekt gehaltenen Aktien und Optionen geht aus folgender Übersicht hervor:

	Aktien in Stück 31.03.2008	Aktien in Stück 31.12.2007	Optionen in Stück 31.03.2008	Optionen in Stück 31.12.2007
<b>GEC</b>				
Prof. Dr. Thomas Kretschmar	1.383.353	1.383.353	0	0
Ronald Slabke	2.177.608	2.177.608	32.000	32.000
Marco Kisperth	108.212	108.212	14.000	14.000
Stephan Gawarecki	187.800	187.800	0	0
Klaus Kannen	32.500	32.500	0	0
Hans Peter Trampe	174.990	174.990	20.000	20.000
<b>Aufsichtsrat</b>				
Dr. Ottheinz Jung-Senssfelder	24.000	24.000	0	0
Jochen Althoff	131.000	131.000	0	0
Christian Schröder	24.000	24.000	0	0

### Chancen und Risiken

Im Berichtszeitraum haben sich keine wesentlichen Änderungen in den gegenüber der im Risikobericht des Konzernlageberichts 2007 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 in den ersten drei Monaten 2008 nicht vor. In der Vergangenheit konnten positive Veränderungen des Marktes für Immobilienfinanzierungen bei Privatkunden und Immobilienfirmenkunden im Jahresverlauf beobachtet werden. Dies war regelmäßig auf Veränderungen des gesamtwirtschaftlichen und fiskalen Umfeldes zurückzuführen. Auch im Bereich des Vertriebs von Versicherungsprodukten an Privatkunden und Immobilienfirmenkunden 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**

Im April 2008 veräußerte die Hypoport AG 49,98 % der Anteile an der GENOPACE GmbH.

Berlin, 15. Mai 2008

Hypoport AG – Der Vorstand  
Prof. Dr. Thomas Kretschmar – Ronald Slabke – Marco Kisperth



# HYPOPORT

THE FINANCE INTEGRATOR



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)

