

*Bericht zum* **3. Quartal 2006**



***interhyp***

[www.interhyp.de](http://www.interhyp.de)

## Inhaltsübersicht

1. Vorwort des Vorstands	S. 02
2. Marktumfeld	S. 03
3. Unternehmensentwicklung	S. 04
4. Konzernabschluss	S. 11
5. Erläuterungen z. Konzernabschluss	S. 15
6. Kontakt und Finanzkalender	S. 20

<b>Kennzahlen</b> <b>Mio. EUR</b>	<b>9M 2006</b>	<b>9M 2005</b>
Umsatzerlöse	50,7	30,6
Rohertrag	42,7	25,8
Betriebsergebnis (EBIT)	15,2	8,1
Zinsergebnis	0,6	-0,1
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (EBT)	15,9	8,0
Steuerergebnis	-6,7	-0,1*
Periodenüberschuss	9,1	7,9
EBIT-Marge in %	35,6	31,4
Bilanzsumme	61,8	51,5
Eigenkapital	49,6	37,2
Finanzierungsvolumen	3.131	1.987
Anzahl abgeschlossener Finanzierungen	19.742	11.888
Mitarbeiter zum Stichtag	367	245

\* angepasst; siehe Seite 6 unten

## 1. Vorwort des Vorstands

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

wir freuen uns, dass wir Ihnen mit dem vorliegenden Bericht über das 3. Quartal 2006 auch in einem weiterhin herausfordernden Marktumfeld starkes Wachstum in allen Kennzahlen melden können: Mit 6.884 abgeschlossenen Baufinanzierungen haben wir einen neuen Quartalsrekord aufgestellt. Das Finanzierungsvolumen von 1.060 Mio. EUR entspricht einem Marktanteil von 2,46% (gemessen an der Bundesbankstatistik für neu abgeschlossene Baufinanzierungen), der damit gegenüber den 2,03% des 2. Quartals 2006 signifikant gestiegen ist. Welche Bedeutung die Steigerung unseres Finanzierungsvolumens um 21% gegenüber dem 3. Quartal 2005 hat, zeigt sich bei näherer Betrachtung der Entwicklung auf den Immobilienmärkten eindrucksvoll: Nach Analyse der vorläufigen Zahlen der Gutachterausschüsse in den größten Städten Deutschlands ist es im 3. Quartal 2006 nicht zu einer Zunahme der Immobilientransaktionen gekommen; gegenüber dem sehr starken 3. Quartal 2005 ist sogar von einem Rückgang von rund 30% auszugehen. Besonders erfreulich ist die deutliche Steigerung der Rohertragsmarge auf 1,43%, die es uns ermöglicht hat, beim Rohertrag gegenüber dem 2. Quartal nochmals um 19% zuzulegen. Darin zeigt sich, wie hoch gerade in Phasen eines schwachen Gesamtmarktes die Distributionskraft von Interhyp durch die Produktgeber bewertet wird. In der Folge erhöhte sich das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) gegenüber dem 2. Quartal um 35% auf die neue Rekordmarke von 5,8 Mio. EUR.

Im Privatkundengeschäft haben wir mit der Eröffnung der Niederlassung Düsseldorf im September die Phase 1 unserer Regionalisierungsstrategie abgeschlossen. Damit ist Interhyp jetzt in den 7 größten Ballungsräumen Deutschlands mit eigenen Niederlassungen präsent. Phase 2 wird noch im 4. Quartal mit der Eröffnung der Niederlassung Nürnberg starten und bis Ende 2007 weitere 8 Standorte umfassen. Im Vermittlergeschäft unter der Marke Prohyp haben wir im August mit der Partnerschaft mit dem Finanzportal FinanceScout24 den ersten Schritt in das Segment der institutionellen Partner gemacht, das wir künftig weiter ausbauen wollen. Die Entwicklung der letzten Monate stimmt uns sehr positiv für ein erfolgreiches 4. Quartal 2006.

Robert Haselsteiner  
Vorstand

Marcus Wolsdorf  
Vorstand

## 2. Marktumfeld

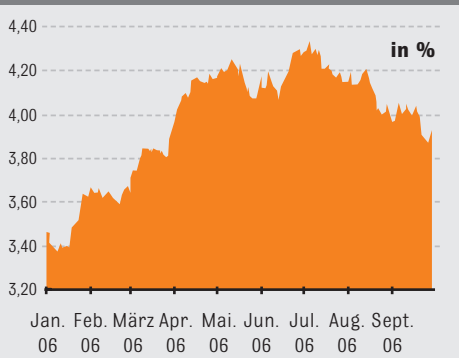
### 2.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Im 3. Quartal ist es nach dem kräftigen Zinsanstieg des 1. Halbjahres zu einer Gegenbewegung bei den Kapitalmarktzinsen gekommen. Klare Anzeichen für eine Abschwächung des US-Immobilienmarktes und ein deutlicher Rückgang des Ölpreises haben die Sorge vor steigender Inflation abklingen lassen. Plötzlich stand die Furcht vor einer nachlassenden Konsumnachfrage in den USA im Vordergrund und viele Investoren an den Zinsmärkten waren von einem Ende der Leitzinsanhebungen der US-Notenbank überzeugt und erwarten nun in 2007 sogar wieder deutliche Zinssenkungen der Federal Reserve. Diese Erwartung hat in den USA zu einer inversen Zinsstrukturkurve geführt und in Euroland die Zinskurve extrem flach werden lassen. Die EZB hat im August und Oktober die Leitzinsen nochmals um jeweils 0,25% auf nunmehr 3,25% angehoben und ihren Willen bekräftigt, mit weiteren Zinsschritten ein aus ihrer Sicht neutrales Zinsniveau wieder herzustellen. Da die Anleiheinvestoren allerdings davon ausgehen, dass der Spielraum für die EZB nach oben beschränkt ist, ist es im Quartalsverlauf zu einem Rückgang der langfristigen Kapitalmarktzinsen um rund 40 Renditestellen gekommen. Damit sind auch die Konditionen für Baugeld wieder deutlich günstiger geworden. Da wir derzeit von den Notenbanken weltweit ganz klar den Willen verspüren, das zu starke Geldmengenwachstum über eine möglichst restriktive Geldmarktpolitik einzudämmen, halten wir die Spekulationen auf sehr rasche Zinssenkungen der US-Notenbank für übertrieben und damit auch das lange Ende des Anleihemarktes für zu teuer. In den nächsten Monaten werden uns daher größere Schwankungen bei den Kapitalmarktzinsen begleiten.

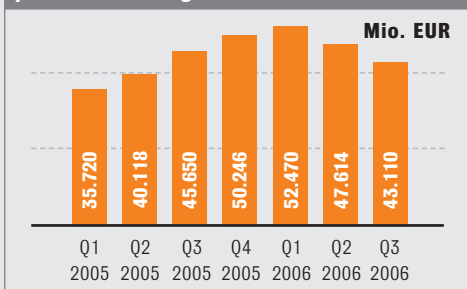
### 2.2 Branchenentwicklung

Im 3. Quartal hat sich laut Zinsstatistik der Bundesbank das Neugesäftsvolumen von 47,6 Mrd. EUR im 2. Quartal auf 43,1 Mrd. EUR um 9,5% verringert. Damit zeigt sich, dass die Sonderfaktoren, die noch im 1. Halbjahr die Neugesäftsvolumina überraschend groß erscheinen ließen, in diesem Quartal keine oder zumindest eine geringere Rolle gespielt haben. Die Dynamik bei der Nutzung von KfW-Programmen für Modernisierung und ökologisches Bauen hat gegenüber dem 1. Halbjahr abgenommen und nach 6,2 Mrd. EUR nur noch 2,2 Mrd. EUR erreicht. Auch die vorgezogenen Prolongationen für ablaufende Zinsbindungen scheinen etwas Volumen gekostet zu haben.

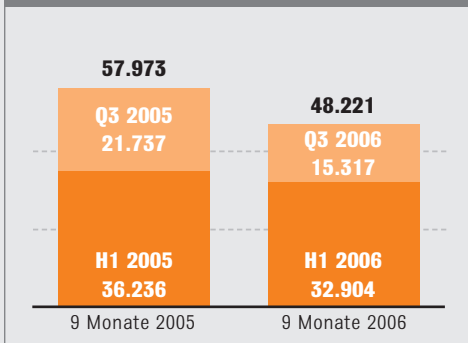
10-jährige Pfandbriefrenditen



Neugesäftsvolumen  
private Wohnungsbaukredite



#### Transaktionen in 11 dt. Großstädten (Häuser, Wohnungen und Baugrundstücke)



Enttäuschend ist die Entwicklung bei den Immobilientransaktionen, bei denen wir nach dem sehr starken Rückgang im 1. Halbjahr, der durch die Vorzieheffekte Ende 2005 zu erklären war, bereits im 3. Quartal wieder eine Normalisierung erwartet hatten. Die Anzahl der Transaktionen ist aber nach unserer Auswertung der vorläufigen Daten von 11 Großstädten im 3. Quartal nochmals zurückgegangen. In den untersuchten Städten lag die Zahl der Transaktionen in Summe rund 7% unter dem schon extrem schwachen Niveau der beiden Vorquartale. Gegenüber dem starken 3. Quartal 2005 liegt die Zahl sogar 30% tiefer. Damit zeigt sich, dass die Dynamik am Markt für Wohnimmobilien trotz niedriger Zinsen und einer verbesserten Konsumstimmung noch immer extrem schwach ist. Mit unserem Geschäftsmodell konnten wir uns gegen diesen Trend stellen und im 3. Quartal unseren Marktanteil, gemessen an der Bundesbankstatistik, von 2,03% im 2. Quartal auf nunmehr 2,46% deutlich ausbauen.

Für das Schlussquartal erwarten wir vor dem Hintergrund einer Zunahme der Beschäftigung und der weiterhin sehr niedrigen Zinsen das Einsetzen einer schrittweisen Steigerung der Aktivität am Wohnimmobilienmarkt. Mit Ausnahme des von internationaler Nachfrage getriebenen Regionalmarktes Berlin, in dem in den letzten 12 Monaten Preissteigerungen von bis zu 20% zu sehen waren, waren keine nennenswerten Preisbewegungen in Deutschland zu beobachten.

### 3. Unternehmensentwicklung

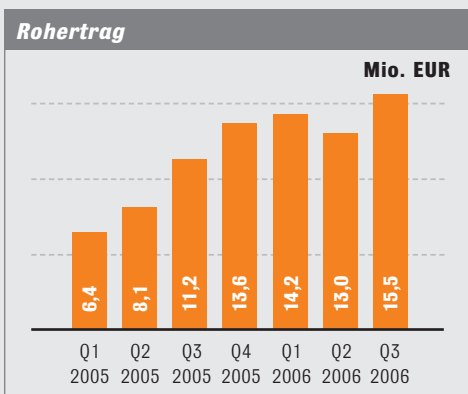
#### 3.1 Umsatzentwicklung

##### **Umsatzerlöse liegen in den ersten neun Monaten um zwei Drittel über dem Vorjahreswert**

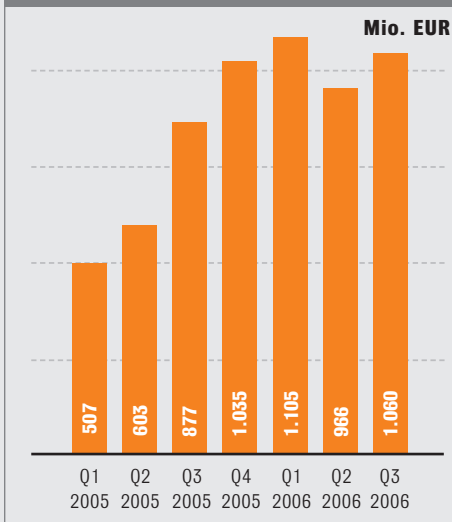
Im 3. Quartal 2006 konnten wir Umsatzerlöse in Höhe von 18,0 Mio. EUR erzielen. Damit liegen sie um 33% über dem starken Vorjahresquartal (13,6 Mio. EUR). In den ersten neun Monaten konnten die Umsatzerlöse um 66% auf 50,7 Mio. EUR gegenüber dem Vorjahreszeitraum (30,6 Mio. EUR) gesteigert werden.

Nach Bereinigung der Umsatzerlöse um Aufwendungen für durchgeleitete Provisionszahlungen an Vermittler im Prohyp-Geschäft konnten wir den Rohertrag im 3. Quartal um 38% auf 15,5 Mio. EUR gegenüber dem Vorjahresquartal (11,2 Mio. EUR) steigern.

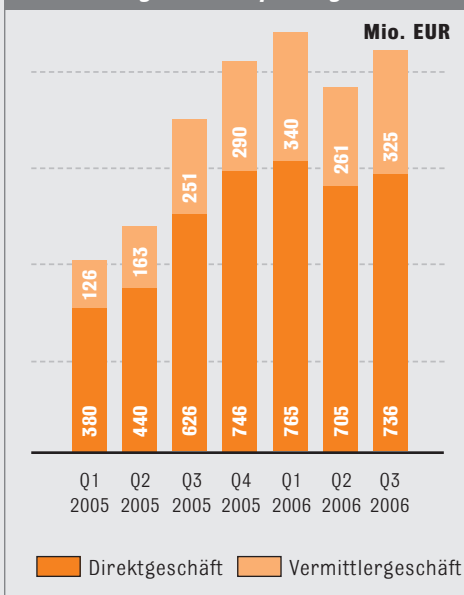
#### Rohertrag



### Abgeschlossenes Finanzierungsvolumen



### Finanzierungsvolumen pro Segment



Damit wuchs diese operativ wichtige Größe im Neunmonatszeitraum ebenso wie die Umsatzerlöse um 66%, und zwar von 25,8 Mio. EUR im Vorjahr auf 42,7 Mio. EUR.

### Rekordzahl bei den Finanzierungsabschlüssen und 58% Plus beim Finanzierungsvolumen in den ersten neun Monaten

Im 3. Quartal lag dem erreichten Finanzierungsvolumen von 1.060 Mio. EUR die Rekordzahl von 6.884 abgeschlossenen Baufinanzierungen zugrunde (Vorjahr: 5.137 Baufinanzierungen). In den ersten neun Monaten konnten damit insgesamt 19.742 Baufinanzierungen erfolgreich vermittelt werden (Vorjahreszeitraum: 11.888 Baufinanzierungen). Das abgeschlossene Finanzierungsvolumen lag daher 21% über dem 3. Quartal 2005 und im Neunmonatszeitraum mit 3,1 Mrd. EUR um 58% über der Vorjahresperiode (2,0 Mrd. EUR).

### Das Direktgeschäft erwirtschaftet gut drei Viertel des Rohertrags

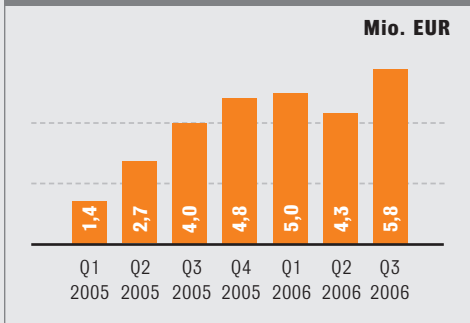
Auf das Direktgeschäft unter der Marke Interhyp entfielen im abgelaufenen Quartal 76,9% der Roherträge, das Vermittlergeschäft unter der Marke Prohyp steuerte entsprechend 23,1% bei. Im 3. Quartal 2005 lag das Verhältnis der Roherträge von Interhyp und Prohyp noch bei 78,9% zu 21,1%.

Im Neunmonatsvergleich lag der Anteil des Direktgeschäfts bis 30. September 2006 bei 76,3% des Rohertrags (Vorjahreszeitraum: 78,7%), der Anteil des Prohyp-Vermittlergeschäfts stieg entsprechend von 21,3% auf 23,7%. Die Anzahl der aktiven Prohyp-Partner konnte seit dem 30. September 2005 bis zum Ende des abgelaufenen Quartals um 92% von 1.138 auf 2.180 gesteigert werden.

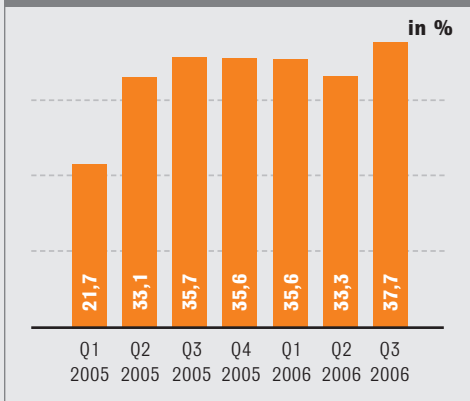
### Erfreuliche Steigerung der Rohertragsmarge

Im 3. Quartal erreichte Interhyp eine Rohertragsmarge von 1,43% im Verhältnis zum abgeschlossenen Finanzierungsvolumen (gegenüber 1,25% im 3. Quartal 2005). In den ersten neun Monaten 2006 betrug die Vergütung durch unsere Bankpartner bezogen auf das Finanzierungsvolumen 1,33% (gegenüber 1,25% im Vorjahreszeitraum). Diese sehr erfreuliche Entwicklung zeigt, dass gerade in Zeiten einer schwächeren Marktentwicklung die Vertriebskraft von Interhyp gesucht ist und die Bankpartner die Effizienz und den hohen Grad der Wertschöpfung auch entsprechend vergüten.

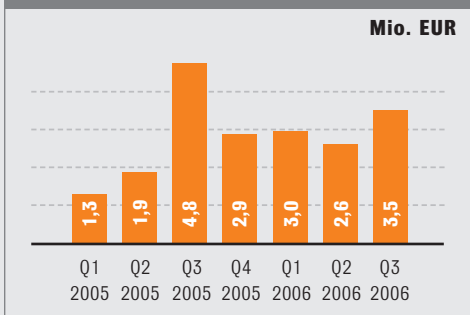
### Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)



### EBIT-Marge, bezogen auf den Rohertrag



### Periodenüberschuss



## 3.2 Ergebnisentwicklung

### Ergebnis vor Zinsen und Steuern wächst in den ersten neun Monaten überproportional

Bedingt durch die höhere Rohertragsmarge und die Skalierungseffekte in der Kostenstruktur erreichte das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) mit 5,8 Mio. EUR im 3. Quartal 2006 einen Rekordwert. Das stellt einen Anstieg um 46% gegenüber dem Vorjahresquartal (4,0 Mio. EUR) dar. Gegenüber den ersten neun Monaten 2005 (8,1 Mio. EUR) konnte das EBIT um 88% gesteigert werden und liegt zum 30. September 2006 bei 15,2 Mio. EUR. Die nebenstehende Graphik demonstriert die positive Entwicklung und gleichzeitig solide Ertragskraft unseres Geschäftsmodells unter veränderlichen Marktbedingungen seit Anfang 2005.

### EBIT-Marge steigt auf über 37%

Im Vergleich zum 3. Quartal 2005 (35,7%) stieg die auf den Rohertrag bezogene EBIT-Marge im 3. Quartal dieses Jahres auf 37,7%. Die EBIT-Marge, als wichtige Maßzahl für die Ertragsstärke unseres Unternehmens, bewegt sich per 30. September 2006 mit 35,6% damit deutlich über dem Ergebnis der ersten neun Monate 2005 (31,4%) und gleichzeitig klar in der angestrebten Zielregion von rund 35% für das Geschäftsjahr 2006.

### Bereits 9,1 Mio. EUR Periodenüberschuss per 30. September 2006

Im 3. Quartal 2006 betrug der Periodenüberschuss 3,5 Mio. EUR, im Neunmonatszeitraum erreichte er bereits 9,1 Mio. EUR. Dieses Ergebnis demonstriert abermals die ungebremsste Ertragsstärke unseres Geschäftsmodells bei gleichzeitig starkem Umsatzwachstum.

Der Vorjahresvergleich der Quartals- oder Neunmonatszeiträume ist durch einmalige Sondereffekte beim Steuerergebnis leider wenig aussagekräftig. Bezüglich der verschiedenen Steuereffekte in Verbindung mit dem Börsengang haben wir uns bei Erstellung des Quartalsabschlusses für das 3. Quartal 2006 entschlossen, eine nach heutigem Kenntnisstand zutreffendere Verbuchung in Einklang mit IAS 8 zu wählen, und das Steuerergebnis des 3. Quartals 2005 entsprechend angepasst:

Wir haben die ertragsteuerlichen Vorteile aus Kapitalbeschaffungskosten im Einklang mit IAS 32.37 in 2005 von der Eigenkapitaltransaktion abgezogen. Da die steuerlichen Verlustvorträge und somit auch die Kapitalbeschaffungskosten jedoch in 2005 zum Teil

steuerlich abzugsfähig waren, haben wir die Auflösung der latenten Steuern auf Kapitalbeschaffungskosten entsprechend periodengerecht angepasst. Diese Anpassung führt in 2005 zu einer Auflösung der aktiven latenten Steuern und einer Erhöhung des latenten Steueraufwands in Höhe von 2.106 TEUR.

Diese Steueraufwandsbuchung ist nicht zahlungswirksam.

Mit diesen Anpassungen wurde im 3. Quartal 2005 ein positives Steuerergebnis in Höhe von 809 TEUR erzielt. Im 3. Quartal 2006 kam hingegen ohne diese Sondereinflüsse eine Steuerquote von 41,8% zum Tragen, so dass Steuern in Höhe von 2,5 Mio. EUR veranschlagt wurden.

### 3.3 Mitarbeiter

Der Personalstamm wurde in den ersten neun Monaten 2006 um 98 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auf 367 Festangestellte ausgebaut und lag damit 50% über dem Stand vom 30. September 2005 (245 Mitarbeiter). Schwerpunkt der Einstellungen sind weiterhin Nachwuchskräfte und erfahrene Finanzierungsberaterinnen und -berater.

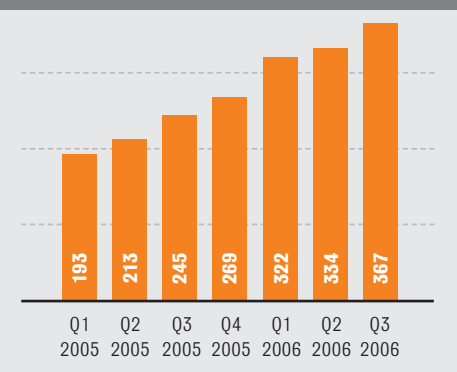
In den ersten neun Monaten 2006 waren durchschnittlich 332 fest angestellte Mitarbeiter bei Interhyp tätig, im Vorjahreszeitraum waren es durchschnittlich 209 Mitarbeiter.

### 3.4 Aktivitäten und Initiativen

#### Niederlassungen: Düsseldorf eröffnet

Mit der Eröffnung der Niederlassung Düsseldorf am 1. September 2006 bieten wir nun in sieben attraktiven und wichtigen Ballungszentren Deutschlands auch persönliche Beratung vor Ort an. Die grundlegenden Prozessschritte der Interhyp-Dienstleistung verändern sich dadurch nicht. Aufbauend auf der Finanzierungsanfrage haben Kunden im Einzugsgebiet der Niederlassungen zusätzlich die Möglichkeit, dort einen Beratungstermin mit ihrem persönlichen Finanzierungsberater zu vereinbaren. Die zweite Phase der Regionalisierungsstrategie, in der neun weitere Standorte bis Ende 2007 mit anfänglich kleineren Teams eröffnet werden sollen, befindet sich derzeit in Vorbereitung. Die Niederlassung Nürnberg wird noch im Dezember eröffnet. Standorte in Mannheim, Hannover und Wiesbaden werden im 1. Quartal 2007 folgen.

Mitarbeiterzahl zum Periodenende



Übersicht Niederlassungen Interhyp



Per Ende September 2006 waren von unseren insgesamt 367 Mitarbeitern bereits 97 Mitarbeiter in Niederlassungen tätig.

***Prohyp – Fokus auf institutionelle Partner: Kooperationen mit FinanceScout24, ASG24 und pma***

Im 3. Quartal haben wir im Vermittlergeschäft unseren Fokus auf das Segment der institutionellen Partner geschärft.

Mit FinanceScout24 konnte ab 1. August 2006 ein wichtiger Partner gewonnen werden. Im Rahmen der Kooperation haben wir FinanceScout24 eine White-Label-Funktionalität zur Verfügung gestellt, über die alle Baufinanzierungsanfragen auf [www.financescout24.de](http://www.financescout24.de) durch ein spezielles Team von Prohyp-Mitarbeitern betreut werden. Auch die 130 Außendienstmitarbeiter, die FinanceScout24 beschäftigt, sind an die Prohyp-Plattform angebunden und können so das breite Produktspektrum, die fachliche Unterstützung und die Zinsangebote von Prohyp nutzen. Ebenso erhalten die mehr als 1.000 freien Makler von FinanceScout24 Zugang zum Prohyp-System.

Mit dem Versicherungsmaklerpool ASG24 konnte eine Partnerschaft geschlossen werden, die den über 1.000 angeschlossenen Versicherungsmaklern der ASG24 Zugriff auf die Prohyp-Dienstleistung bietet.

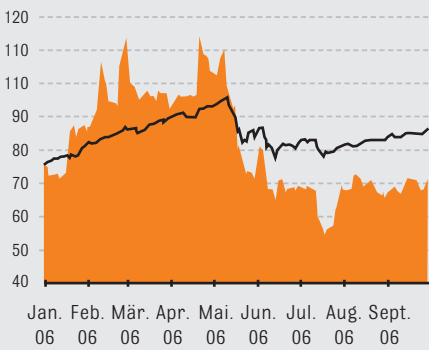
Auch die pma GmbH, eine Tochter von Pramerica Financial, hat sich für eine Zusammenarbeit mit Prohyp entschieden, um ihren mehr als 500 Poolpartnern im Bereich Baufinanzierung eine optimale Lösung anbieten zu können.

***Marketingaktivitäten: Kooperation mit Engel & Völkers***

Am 28. September 2006 konnten wir eine Kooperation mit der Engel & Völkers AG, Deutschlands führendem Immobilienmakler für hochwertige Wohnimmobilien, ankündigen: Die Kunden von Engel & Völkers, haben seit 1. Oktober die Möglichkeit, über die Website [www.engelvoelkers.de](http://www.engelvoelkers.de) direkt auf die Baufinanzierungsangebote von Interhyp zuzugreifen. Zudem können die einzelnen Franchisenehmer und Immobilienmakler aus dem Netzwerk von Engel & Völkers die Vorteile der Interhyp-Baufinanzierung direkt für ihre Kunden nutzen.

Mit einem Anteil von 9,7% an den Roherträgen wurden im 3. Quartal Marketingaktivitäten in Höhe von 1,5 Mio. EUR durchgeführt (Vorjahresquartal: 679 TEUR). Dieser Aufwand liegt im angestrebten Zielbereich für 2006 von rund 10% der Roherträge.

### Aktienkurs rel. zum SDAX



#### Legende:

Interhyp SDAX (indexiert)

### 3.5 Die Aktie

#### Interhyp-Aktie erholt sich deutlich von den diesjährigen Tiefstständen im Juli

Die Interhyp-Aktie konnte sich insbesondere im Vergleich zu den Tiefstständen im Juli wieder deutlich erholen (+32,1%) und schloss am 29. September 2006 im Xetra-Handel bei 71,31 EUR.

Seit Jahresbeginn hat sich der Kurs jedoch um 5,2% abgeschwächt. Vergleicht man diese Entwicklung mit dem SDAX (+15,0%), wird deutlich, dass die Interhyp-Aktie deutlich unter Gewinnmitnahmen nach den Höchstständen im April gelitten hat. Dies hatte im 2. Quartal zu einem Rückgang von 24,7% geführt.

Im 3. Quartal zeigt die Entwicklung hingegen wieder ein positives Vorzeichen (+4,0%). Auch der Vergleichsindex SDAX konnte sich von der vorübergehenden Marktschwäche im Juli mit +4,2% ähnlich erholen wie die Interhyp-Aktie.

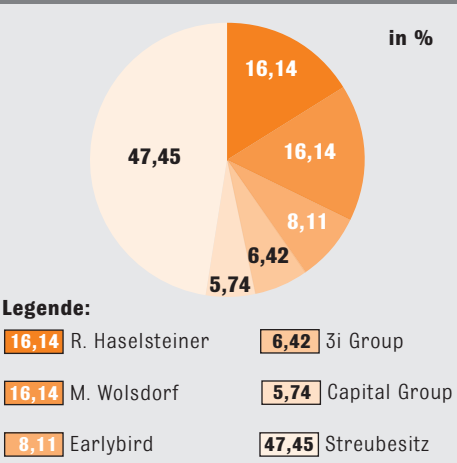
Als diesjähriger Tiefstkurs (Xetra-Schlusskurs) wurden im 3. Quartal 54,00 EUR festgestellt, der Höchststand lag in den ersten neun Monaten des Jahres bei 115,10 EUR.

#### Streubesitz im dritten Quartal leicht gestiegen

Mit einer meldepflichtigen Veränderung beim Großaktionär Earlybird Venture Capital – einer Reduzierung des Anteils von 8,87% auf 8,11% – stieg der Streubesitz im 3. Quartal entsprechend von 52,43% auf 53,19%.

Nach Ende des Berichtszeitraums wurde uns zudem am 18. Oktober 2006 eine Beteiligung der Capital Group Inc. in Höhe von 5,74% der ausstehenden Aktien gemeldet. Der Streubesitz reduziert sich dadurch wieder auf 47,45%.

### Aktionärsstruktur per 18. Oktober 2006



#### Legende:

16,14 R. Haselsteiner 6,42 3i Group  
16,14 M. Wolsdorf 5,74 Capital Group  
8,11 Earlybird 47,45 Streubesitz

### **3.6 Ausblick**

#### ***Vereinbarung einer weit reichenden Kooperation mit Cortal Consors***

Anfang Oktober konnten wir die Zusammenarbeit mit einem weiteren institutionellen Partner vermelden. Die Direktbank Cortal Consors, eine Tochter von BNP Paribas, bietet seit Oktober ihren mehr als 500.000 Kunden in Deutschland eine Open-Architecture-Lösung im Bereich Baufinanzierung über eine Zusammenarbeit mit Prohyp an. Dazu stehen Cortal Consors eine Website-Lösung auf Basis unserer Technologie und das gesamte Produktspektrum zur Verfügung.

#### ***Geschäftsaussichten***

Für das 4. Quartal erwarten wir eine deutliche Steigerung des Finanzierungsvolumens und damit einhergehend eine weitere Steigerung bei Umsatz und EBIT. Grundlage für diese Erwartung ist der vorherrschende positive Trend bei der Anzahl der Finanzierungsanträge, die ja schon im 3. Quartal um 17,6% gegenüber dem 2. Quartal gesteigert werden konnte. Damit können wir auch unsere Erwartung für den Rohertrag von rund 60 Mio. EUR und das EBIT von rund 21 Mio. EUR für das Gesamtjahr bestätigen. Das angestrebte Volumen von 4,8 Mrd. EUR wird aufgrund der im 3. Quartal noch nicht eingetretenen Erholung bei den Immobilien-transaktionen jedoch nicht erreicht werden können. Für das Erreichen der Zielsetzung bei Rohertrag und EBIT genügt allerdings ein Jahresvolumen von rund 4,4 Mrd. EUR – eine Größe, die auch unter den geänderten Marktbedingungen über Marktanteils-gewinne realisierbar sein sollte.

## 4. Konzernabschluss

### 4.1 Konzernergebnis der Interhyp Aktiengesellschaft zum 30. September 2006

EUR	Q3 2006	Q3 2005 angepasst	+/-	01.01.–30.09.06	01.01.–30.09.05 angepasst	+/-
Umsatzerlöse	17.993.613	13.569.531	33%	50.662.788	30.563.731	66%
Aufwendungen für Vermittlungen durch Dritte	2.491.804	2.343.356	6%	7.932.153	4.790.164	66%
<b>Rohertrag</b>	<b>15.501.809</b>	<b>11.226.175</b>	<b>38%</b>	<b>42.730.635</b>	<b>25.773.567</b>	<b>66%</b>
Sonstige betriebliche Erträge	0	446		0	1.130	
Personalaufwand	5.939.179	4.849.825	22%	17.012.080	11.746.120	45%
davon Vertrieb	4.976.324	4.117.906	21%	14.182.388	9.743.620	46%
Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.421.621	2.100.096	63%	9.611.147	5.261.032	83%
davon Marketing	1.497.945	678.706	121%	4.368.323	1.626.374	169%
Abschreibungen	298.143	265.185	12%	884.500	673.994	31%
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>5.842.866</b>	<b>4.011.515</b>	<b>46%</b>	<b>15.222.908</b>	<b>8.093.551</b>	<b>88%</b>
Zinsertrag	266.362	51.333	419%	740.267	125.227	491%
Zinsaufwand	21.094	74.738	-72%	99.412	220.159	-55%
<b>Zinsergebnis</b>	<b>245.268</b>	<b>-23.404</b>		<b>640.855</b>	<b>-94.932</b>	
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (EBT)</b>	<b>6.088.134</b>	<b>3.988.111</b>	<b>53%</b>	<b>15.863.763</b>	<b>7.998.619</b>	<b>98%</b>
Steuerergebnis	-2.543.735	809.395		-6.724.593	-54.387	
<b>Periodenüberschuss</b>	<b>3.544.399</b>	<b>4.797.506</b>	<b>-26%</b>	<b>9.139.170</b>	<b>7.944.232</b>	<b>15%</b>
<b>Ergebnis je Aktie IAS 33</b>				<b>01.01.–30.09.06</b>		<b>01.01.–30.09.05 angepasst</b>
Jahresüberschuss				9.139.170		7.944.232
Gewogener Durchschnitt der im Umlauf befindlichen Aktien				6.498.350		6.498.350
<b>Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert)</b>				<b>1,41</b>		<b>1,22</b>
Gewogener Durchschnitt der im Umlauf befindlichen potenziellen Aktien				6.559.368		6.549.350
<b>Ergebnis je Aktie in EUR (verwässert)</b>				<b>1,39</b>		<b>1,21</b>

## 4.2 Konzernbilanz der Interhyp Aktiengesellschaft zum 30. September 2006

### Aktiva

EUR	per 30.09.2006	per 31.12.2005 angepasst
<b>Langfristiges Vermögen</b>		
Immaterielle Vermögenswerte	498.016	441.787
Sachanlagen	2.520.013	1.546.604
Forderungen aus Provisionen	414.280	316.586
Sonstige Vermögenswerte	484.523	397.649
Latente Steueransprüche	58.351	1.413.848
	<b>3.975.183</b>	<b>4.116.473</b>
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>		
Forderungen aus Provisionen	16.310.238	11.626.034
Sonstige Vermögenswerte	495.675	253.348
Wertpapiere	15.949.000	1.003.150
Liquide Mittel	25.092.453	33.945.470
	<b>57.847.366</b>	<b>46.828.003</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>61.822.549</b>	<b>50.944.476</b>

### Passiva

EUR	per 30.09.2006	per 31.12.2005 angepasst
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	6.498.350	6.498.350
Kapitalrücklage	32.779.504	32.528.058
Neubewertungsrücklage	-20.580	0
Gewinnrücklage	123.131	0
Bilanzgewinn	10.247.802	1.231.763
	<b>49.628.207</b>	<b>40.258.171</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen</b>		
Sonstige Rückstellungen	279.100	279.100
Langfristige Finanzschulden	800	800
Latente Steuerschulden	62.096	121.173
Sonstige Verbindlichkeiten	514.089	378.325
	<b>856.085</b>	<b>779.398</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen</b>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.331.132	3.404.680
Sonstige Rückstellungen	119.200	88.100
Steuerschulden	3.518.411	1.321.558
Kurzfristige Finanzschulden	0	352.380
Sonstige Verbindlichkeiten	5.369.514	4.740.188
	<b>11.338.257</b>	<b>9.906.906</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>61.822.549</b>	<b>50.944.476</b>

#### 4.3 Eigenkapitalveränderungsrechnung der Interhyp Aktiengesellschaft zum 30. September 2006

EUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Neube- wertungs- rücklage	Gewinn- rücklage	Bilanz- gewinn/ -verlust	Gesamt
<b>Stand 01.01.2005</b>	<b>114.975</b>	<b>11.981.684</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-9.617.906</b>	<b>2.478.753</b>
Jahresüberschuss					7.944.232	7.944.232
Erhöhung Kapital durch Wandlung von Wandelschuldverschreibungen	43.916	-41.932				1.984
Aufwand aus der Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen		234.432				234.432
Erhöhung Grundkapital durch Umwandlung aus der Kapitalrücklage	5.639.459	-5.639.459				0
Erhöhung Eigenkapital durch Ausgabe von Aktien	700.000	28.700.000				29.400.000
Verrechnung von Kosten aus dem Börsengang mit der Kapitalrücklage nach Abzug der steuerlichen Ertragsvorteile		-2.819.686				-2.819.686
<b>Stand 30.09.2005 angepasst</b>	<b>6.498.350</b>	<b>32.415.039</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1.673.674</b>	<b>37.239.715</b>
Jahresüberschuss					2.905.437	2.905.437
Aufwand aus der Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen und Aktienoptionen		88.483				88.483
Verrechnung von Kosten aus dem Börsengang mit der Kapitalrücklage nach Abzug der steuerlichen Ertragsvorteile (Reduzierung)		24.536				24.536
<b>Stand 31.12.2005 angepasst</b>	<b>6.498.350</b>	<b>32.528.058</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.231.763</b>	<b>40.258.171</b>
Jahresüberschuss					9.139.170	9.139.170
Aufwand aus der Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen und Aktienoptionen		251.446				251.446
Neubewertung Wertpapiere			-20.580			-20.580
Einstellung Gewinnvortrag der Haselsteiner & Wolsdorf GmbH in Gewinnrücklagen				123.131	-123.131	0
<b>Stand 30.09.2006</b>	<b>6.498.350</b>	<b>32.779.504</b>	<b>-20.580</b>	<b>123.131</b>	<b>10.247.802</b>	<b>49.628.207</b>

#### 4.4 Kapitalflussrechnung der Interhyp Aktiengesellschaft zum 30. September 2006

EUR	01.01.–30.09.2006	01.01.–30.09.2005 angepasst
Konzernergebnis	9.139.170	7.944.232
Ertragsteuern	–6.724.593	–54.387
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>15.863.763</b>	<b>7.998.619</b>
Berichtigungen:		
Abschreibungen auf Anlagevermögen	884.500	673.994
Finanzergebnis	–640.855	94.932
Aufwand aus der Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen und Aktienoptionen	251.446	234.432
Veränderung der Forderungen und sonstiger Vermögenswerte	–4.854.999	–5.181.409
Veränderung der Rückstellungen	31.100	–752.994
Veränderung der Verbindlichkeiten	–308.458	7.106.993
Gezahlte Ertragsteuern	–3.231.320	–220.703
Gezahlte Zinsen	–88.512	–153.403
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>7.906.665</b>	<b>9.800.461</b>
Erwerb von Anlagevermögen	–1.914.138	–880.465
Erhaltene Zinsen	465.737	100.210
Erwerb von Wertpapieren	–25.041.250	0
Veräußerung von Wertpapieren	10.086.500	0
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>–16.403.151</b>	<b>–780.255</b>
Tilgung von Finanzschulden	–356.531	–197.941
Eigenkapitalerhöhung durch Ausgabe von Aktien	0	29.400.000
Einzahlungen aus der Begebung von Wandelanleihen	0	–720
Auszahlungen für Börsengangkosten	0	–4.945.083
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>–356.531</b>	<b>24.256.256</b>
Veränderung von Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten	–8.853.017	33.276.462
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 1. Januar	33.945.470	2.933.087
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 30. September	25.092.453	36.209.549

## **5. Erläuterungen zum Konzernabschluss**

### **5.1 Allgemeine Angaben**

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. September 2006 wurde am 27. Oktober 2006 durch Beschluss des Vorstands zur Veröffentlichung freigegeben.

#### **Allgemeine Angaben**

Der ungeprüfte, verkürzte Zwischenabschluss wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellt, wie sie von der Europäischen Union übernommen wurden. Die Regelungen des International Accounting Standard (IAS) 34 „Zwischenberichterstattung“ wurden angewandt. Der Zwischenabschluss zum 30. September 2006 ist in Zusammenhang mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2005 zu lesen.

#### **Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze**

Die im Zwischenabschluss zum 30. September 2006 angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze sowie Konsolidierungsgrundsätze sind im Vergleich zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2005 unverändert, mit Ausnahme von geänderten und neuen Standards, welche für Berichtsperioden, die am oder nach dem 1. Januar 2006 beginnen, verbindlich anzuwenden sind. Der Zwischenabschluss wurde in EUR aufgestellt. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

#### **Neue Rechnungslegungsvorschriften**

Seit dem 1. Januar 2006 wurden keine IFRS-Standards verabschiedet, die eine wesentliche Auswirkung auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage des Konzerns haben.

#### **Einschätzungen und Annahmen**

Im Zwischenabschluss müssen Schätzungen vorgenommen und Annahmen getroffen werden, die Auswirkungen auf Höhe und Ausweis der bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, der Erträge und Aufwendungen sowie der Eventualverbindlichkeiten haben. Die tatsächlichen Werte können in Einzelfällen von den getroffenen Schätzungen abweichen.

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

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns unterliegt aufgrund der Geschäftstätigkeit des Konzerns keinen saisonalen Einflüssen.

## 5.2 Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie wurde gemäß IAS 33 „Ergebnis je Aktie“ berechnet. Das unverwässerte Ergebnis je Aktie ist das Konzernergebnis dividiert durch die durchschnittliche Anzahl der während der Periode im Umlauf befindlichen Stammaktien. Für die Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie ist die Anzahl um die Anzahl aller potenziellen Stammaktien zu erhöhen.

Die Anzahl der im Umlauf befindlichen Aktien hat sich in der Zeit von 30. September 2005 bis 30. September 2006 nicht verändert. Die Anzahl der potenziellen Stammaktien hat sich durch den Verwässerungseffekt des Mitarbeiterbeteiligungsprogramms verändert.

## 5.3 Angaben zur Ertragslage

### Umsatzerlöse

In den Umsatzerlösen werden die den Vertragspartnern berechneten Provisionen für die im Rahmen der normalen Geschäftstätigkeit erbrachten Dienstleistungen, vermindert um Erlöschmälerungen und Stornokosten, ausgewiesen.

### Personalaufwand

Die gestiegenen Personalaufwendungen resultieren hauptsächlich aus dem Anstieg der Mitarbeiterzahl.

### Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind in der nebenstehenden Tabelle dargestellt.

### Zinsergebnis

Das Zinsergebnis ist bedingt durch die Anlage der verfügbaren liquiden Mittel gestiegen.

### Steuerergebnis

Der Aufwand aus Ertragsteuern ist als Folge des positiven Jahresüberschusses gestiegen.

Davon resultieren aus der tatsächlichen Steuer 5,428 Mio. EUR und aus der latenten Steuer 1,296 Mio. EUR.

Wir haben die ertragsteuerlichen Vorteile aus Kapitalbeschaffungskosten im Einklang mit IAS 32.37 in 2005 von der Eigenkapitaltransaktion abgezogen. Da die steuerlichen Verlustvorträge und somit auch die Kapitalbeschaffungskosten jedoch in

<i>Sonstige betriebliche Aufwendungen</i>		
<i>TEUR</i>	<i>Q3 2006</i>	<i>Q3 2005</i>
Marketing	1.498	679
Büro- und Verwaltungsaufwand	987	562
Externe Programmierarbeiten	30	42
Personalsuchkosten	76	193
Rechts- und Beratungskosten	379	230
Sonstige	452	395
<b>Gesamt</b>	<b>3.422</b>	<b>2.100</b>

2005 zum Teil steuerlich abzugsfähig waren, haben wir die Auflösung der latenten Steuern auf Kapitalbeschaffungskosten entsprechend periodengerecht angepasst. Diese Anpassung führt in 2005 zu einer Auflösung der aktiven latenten Steuern und einer Erhöhung des latenten Steueraufwands in Höhe von 2.106 TEUR. Die Steueraufwandsbuchung ist nicht zahlungswirksam. Die Änderung erfolgt gemäß IAS 8.

#### **5.4 Angaben zur Bilanz**

##### ***Investitionen***

Die Investitionen beliefen sich in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres auf 1.914 TEUR. Dies entspricht einer Steigerung gegenüber dem Vorjahr (880 TEUR) von 117%. Der Hauptteil entfiel auf die Betriebs- und Geschäftsausstattung von neu eröffneten Niederlassungen sowie auf Investitionen in die IT-Ausstattung.

##### ***Forderungen aus Provisionen***

Forderungen aus Provisionen werden mit dem ursprünglichen Rechnungsbetrag abzüglich einer Wertberichtigung für uneinbringliche Forderungen angesetzt. Der Anstieg der Forderungen ist auf den positiven Geschäftsverlauf zurückzuführen.

##### ***Latente Steueransprüche***

Die latenten Steueransprüche vermindern sich entsprechend der Beschreibung unter „Steuerergebnis“ nach IAS 32.37.

##### ***Wertpapiere***

Die Wertpapiere beinhalten Investitionen in öffentlich gehandelte Pfandbriefe. Sie sind als zur Veräußerung verfügbare Kapitalanlagen klassifiziert.

##### ***Langfristige sonstige Rückstellungen***

Die langfristigen sonstigen Rückstellungen enthalten Rückstellungen für Rückbauverpflichtungen der angemieteten Büroräume.

##### ***Steuerschulden***

Die Steuerschulden enthalten Verpflichtungen aus laufenden Ertragsteuern.

##### ***Sonstige Rückstellungen und sonstige Verbindlichkeiten***

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten einen ermittelten Abschlag für eventuell auftretende Stornierungen zu bereits vermittelten Darlehensverträgen.

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten im Wesentlichen Posten für ausstehende Rechnungen, Verkaufsprovisionen der Mitarbeiter und Urlaubsrückstellungen.

### **5.5 Angaben zur Kapitalflussrechnung**

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit beträgt 7,9 Mio. EUR (Vorjahr 9,8 Mio. EUR). Der Vorjahreswert beinhaltet die Verbindlichkeiten aus dem Börsengang. An Gesamtaufwand für den Börsengang fielen letztes Jahr 4,9 Mio. EUR an.

Im Cashflow aus Investitionstätigkeit zeigt sich vor allem der Kauf von Pfandbriefen.

### **5.6 Segmentberichterstattung**

Die einzelnen Jahresabschlussdaten sind nach Geschäftsfeldern segmentiert. Die Aufgliederung orientiert sich an der internen Berichterstattung (Management Approach). Durch die Segmentierung werden Ertragskraft und Erfolgsaussichten sowie die Chancen und Risiken der verschiedenartigen Geschäftsfelder des Konzerns dargestellt. Die beiden wesentlichen Geschäftsfelder des Interhyp-Konzerns sind das Direkt- sowie das Vermittlergeschäft.

<b>EUR</b>	<b>Direktgeschäft</b>	<b>Vermittlergeschäft</b>	<b>Gesamtunternehmen</b>
	<b>30.09.2006</b>	<b>30.09.2006</b>	<b>30.09.2006</b>
Externe Umsatzerlöse	32.617.974	18.044.814	50.662.788
Rohhertrag	32.617.974	10.112.661	42.730.635
Ergebnis vor Zinsen und Steuern	10.720.592	4.502.316	15.222.908

<b>EUR</b>	<b>Direktgeschäft</b>	<b>Vermittlergeschäft</b>	<b>Gesamtunternehmen</b>
	<b>30.09.2005</b>	<b>30.09.2005</b>	<b>30.09.2005</b>
Externe Umsatzerlöse	20.273.022	10.290.709	30.563.731
Rohhertrag	20.273.022	5.500.545	25.773.567
Ergebnis vor Zinsen und Steuern	5.576.629	2.516.922	8.093.551

### **5.7 Weitere Angaben**

#### **Eigene Aktien und Bezugsrechte Organmitglieder und Arbeitnehmer**

Im Zuge des Börsenganges wurde ein Mitarbeiterbeteiligungsprogramm geschaffen, welches sich aufwandswirksam nach IFRS im laufenden Jahr in Höhe von 155 TEUR auswirkte.

Aus den vor dem Börsengang ausgegebenen Wandelschuldverschreibungen an Mitarbeiter resultierte ein Personalaufwand nach IFRS in Höhe von 96 TEUR.

Es wurden im laufenden Jahr keine Optionen ausgegeben oder gewandelt.

***Wesentliche Änderungen der Risiken***

Bei den Risiken sind im Berichtszeitraum keine wesentlichen Änderungen eingetreten.

***Dividenden***

Im Berichtszeitraum wurden keine Dividenden vorgeschlagen oder gezahlt.

***Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag***

Nach dem Bilanzstichtag sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten.

## **6. Kontakt und Finanzkalender**

### **Impressum**

#### **Vorstand**

Robert Haselsteiner

Marcus Wolsdorf

#### **Aufsichtsrat**

Peter Mark Droste (Vorsitzender)

Dr. Roland Folz (stellvertretender Vorsitzender)

Thomas Geiger

#### **Postanschrift**

Interhyp AG

Parkstadt Schwabing

Marcel-Breuer-Str. 18

80807 München

### **Finanzkalender**

<b>Termin</b>	<b>Datum</b>
Roadshow Q3 – London, New York, Frankfurt	10. – 15.11.2006
Analystenkonferenz	
Dt. Eigenkapitalforum – Frankfurt	28.11.2006
Bericht zum 1. Quartal 2007	10.05.2007
Bericht zum 1. Halbjahr 2007	09.08.2007
Bericht zum 3. Quartal 2007	08.11.2007

Die Veröffentlichung des Quartalsberichts erfolgt aus Kostengründen ausschließlich in elektronischer Form.

Weitere aktuelle Informationen zur Interhyp-Aktie finden Sie unter

**[www.interhyp.ag](http://www.interhyp.ag)**

#### **Ihr Ansprechpartner Investor Relations:**

Florian Prabst

Tel.: 089-20 30 7 13 10

Fax: 089-20 30 75 13 10

E-Mail: [florian.prabst@interhyp.de](mailto:florian.prabst@interhyp.de)