

**Zwischenmitteilung nach § 37x, 37y Nr. 3 WpHG
für den Zeitraum vom 01. Juli 2009 bis 30. September 2009
der YOUNIQ AG („YOUNIQ“), Frankfurt am Main**

Wesentliche Aktivitäten im Berichtszeitraum

Die Fokussierung der Geschäftsaktivitäten auf das Wachstumssegment „Studentisches Wohnen“ ist nun auch namentlich vollzogen. Seit dem 13. August 2009 firmiert die Gesellschaft unter dem Namen YOUNIQ AG. Der Firmensitz wurde von Stuttgart nach Frankfurt am Main verlegt. Daneben sind zum 01. September 2009 sämtliche Mitarbeiter der YOUNIQ AG, Niederlassung Leipzig, in die neuen Geschäftsräume im „City Hochhaus“, Augustusplatz Nr. 9 in 04109 Leipzig umgezogen.

Der Wachstumspfad der YOUNIQ AG konnte im dritten Quartal 2009 weiter fortgesetzt werden. In München wurde zum 01. Juli 2009 durch den Erwerb sämtlicher Anteile an der YOUNIQ München II GmbH (vormals MUC Campus III GmbH) ein Grundstück in der Schleißheimer Strasse erworben, auf dem 85 YOUNIQ Apartments geplant sind. Mit dem Bau des Gebäudes wird in Kürze begonnen. Im Oktober 2009 konnte darüber hinaus ein weiteres Grundstück in München in der Georg-Wopfner-Strasse gesichert werden, auf dem der Bau von rund 130 studentischen Wohnungen vorgesehen ist. Ferner hat die Gesellschaft eine Kooperationsvereinbarung mit dem international renommierten Architektenbüro Matteo Thun & Partners abgeschlossen, die eine Weiterentwicklung des Wohnungs- und Gebäudedesigns sowie eine Optimierung des baulichen Konzepts beinhaltet.

Die Vermietung der vier im Jahr 2009 fertiggestellten Projekte im Bereich „YOUNIQ – Studentisches Wohnen“ in Erlangen (1. Bauabschnitt), Greifswald (2 Immobilien) und Leipzig (1. Bauabschnitt) verlief sehr erfolgreich. Zum 30. September 2009 waren die insgesamt 304 Apartments in den Objekten nahezu vollvermietet (99 Prozent); es bestehen umfangreiche Wartelisten für die Objekte. Das ist ein deutlicher Beweis dafür, dass das YOUNIQ Produkt vom Markt sehr gut angenommen wird.

Auch die Verkäufe entwickelten sich sehr zufrieden stellend. Die zum Verkauf stehenden YOUNIQ Projekte in Leipzig und Erlangen (jeweils 1. und 2. Bauabschnitte) mit insgesamt 282 Wohneinheiten wurden zwischenzeitlich vollständig an Investoren veräußert.

Im Zuge der weiteren Verstärkung des Management-Teams der YOUNIQ AG hat der Aufsichtsrat mit Wirkung zum 01. Juli 2009 Herrn Dr. Marcel Crommen zum Vorstandsmitglied bestellt. In dieser Funktion wird er insbesondere für das Ressort Finanzen verantwortlich sein. Herr Dr. Crommen ist 40 Jahre alt und verfügt über umfassende Expertise und Erfahrung in der Immobilienbranche.

Der Aufbau der Organisation und die weitere Verbesserung der internen Prozesse wurden weiter vorangetrieben. In diesem Zusammenhang erhöhte sich die Zahl der Mitarbeiter im Vergleich zum Vorquartal von 24 auf 34 (Stand: 30. September 2009). Die Verstärkungen betreffen insbesondere die Bereiche Projektentwicklung sowie Asset Management und Betrieb der YOUNIQ Objekte.

Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Der YOUNIQ Konzern hat im dritten Quartal 2009 einen Umsatz in Höhe von EUR 7,40 Mio erzielt.

Die Umsatzerlöse im Geschäftsbereich „Renting and Trading Real Estate“ (EUR 1,69 Mio) entfallen im Wesentlichen auf Mieten und Betriebskosten. Im Vergleich zu den ersten beiden Quartalen 2009 waren diese nahezu unverändert.

Im Geschäftsbereich „Project Development“ konnten zum einen durch den weiteren Projektfortschritt bzw. die Abrechnung von Projekten gegenüber den Auftraggebern Umsatzerlöse in Höhe von EUR 1,95 Mio erzielt werden.

Stärkster Umsatztreiber war erneut der Bereich „YOUNIQ – Studentisches Wohnen“ mit Umsatzerlösen in Höhe von EUR 3,27 Mio.

Im dritten Quartal 2009 hat sich im Geschäftsbereich „YOUNIQ – Studentisches Wohnen“ erstmals die Anwendung des geänderten IAS 40 betreffend die Bewertung der Immobilien, die für die künftige Nutzung als Finanzinvestitionen erstellt oder entwickelt werden (Entwicklungsprojekte), ausgewirkt. Die Immobilie in Karlsruhe wurde daher nach Abschluss der Finanzierungsvereinbarung aus dem Vorratsvermögen entnommen und dem langfristigen Vermögen zugeführt. Aus dem Übergang von den fortgeführten Anschaffungskosten auf den beizulegenden Wert (Residualwert) wurden stille Reserven in Höhe von EUR 2,27 Mio erfolgswirksam aufgedeckt.

**Zwischenmitteilung nach § 37x, 37y Nr. 3 WpHG
für den Zeitraum vom 01. Juli 2009 bis 30. September 2009
der YOUNIQ AG („YOUNIQ“), Frankfurt am Main**

Ein weiterer positiver Effekt hat sich im Geschäftsbereich „YOUNIQ – Studentisches Wohnen“ durch die Erstkonsolidierung der YOUNIQ München II GmbH ergeben. Hier kam es durch die in der Immobilie dieser Gesellschaft vorhandenen stillen Reserven zu einem passivischen Unterschiedsbetrag in Höhe von EUR 0,30 Mio.

Dem gegenüber haben Vertriebs- und Marketingaufwendungen das Periodenergebnis mit EUR 1,01 Mio belastet. Die Vertriebs- und Marketingaufwendungen stehen im Zusammenhang mit dem Abschluss von Fertigungsaufträgen bzw. dem Verkauf von Immobilien sowie der Pflege und Steigerung des Bekanntheitsgrades der Marke „YOUNIQ“. Den Vertriebsaufwendungen stehen erst zu einem späteren Zeitpunkt Erträge gegenüber, wenn der entsprechende Auftrag abgerechnet oder gemäß der „Percentage of Completion“-Methode realisiert wird.

Mit Wirkung zum 21. Oktober 2009 wurde ein notarieller Vertrag zum Verkauf der Liegenschaft in Heidelberg abgeschlossen. Die aus dieser Transaktion resultierenden Bruttoerlöse betragen EUR 5,375 Mio. Die Transaktion wird voraussichtlich im Laufe des 4. Quartals 2009 abgeschlossen werden. Vor dem Hintergrund dieser Transaktion wurde im 3. Quartal des Geschäftsjahres 2009 eine Abschreibung von EUR 0,2 Mio. auf den vertraglich vereinbarten Verkaufspreis (Nettoveräußerungswert) vorgenommen.

Das Periodenergebnis (Konzernüberschuss) für den Zeitraum 01. Juli 2009 bis 30. September 2009 beträgt insgesamt EUR 0,53 Mio. Die Bilanzsumme erhöhte sich im Berichtszeitraum von EUR 173,51 Mio auf EUR 180,44 Mio. Das Eigenkapital hat sich im Vergleich zum Vorquartal um EUR 0,44 Mio auf EUR 41,13 Mio erhöht. Das entspricht einer Eigenkapitalquote von 22,8 %.

Weitere Veränderungen ergaben sich in der Finanzierungssituation der Gesellschaft. Während sich die kurzfristigen Verbindlichkeiten um rund EUR 1,76 Mio reduzierten, haben sich die langfristigen Verbindlichkeiten um EUR 8,25 Mio auf insgesamt EUR 64,02 Mio erhöht. Diese zusätzlichen Darlehensaufnahmen resultieren unter anderem aus der Kreditaufnahme zur Finanzierung des neu erworbenen Projektes in München, aus einer weiteren Inanspruchnahme der eingeräumten Kreditlinie bei der GOETHE INVESTMENTS S.à.r.l. zur weiteren Wachstumsfinanzierung sowie aus Umfinanzierungen bzw. Darlehensprolongationen.

Der Cash Flow aus operativer und investiver Tätigkeit für das abgelaufene dritte Quartal 2009 war im Wesentlichen durch die weiteren Investitionen in das Segment „YOUNIQ – Studentisches Wohnen“ geprägt und mit insgesamt EUR 1,06 Mio negativ. Die Finanzierung der Gruppe war, insbesondere durch die Aufnahme weiterer Mittel unter der mit dem Mehrheitsaktionär bestehenden Kreditlinie, jederzeit sichergestellt. Zum 30. September 2009 verfügt der YOUNIQ Konzern über liquide Mittel von EUR 4,04 Mio.

Ausblick für den weiteren Geschäftsverlauf 2009

Für das letzte Quartal des Jahres 2009 wird sich die Gesellschaft auf folgende Schwerpunkte konzentrieren.

- Abschluss des Erwerbs des Grundstücks in München, Georg-Wopfner-Strasse sowie Analyse und Identifikation weiterer potenzieller Akquisitionsobjekte an YOUNIQ Zielstandorten;
- Fortsetzung bzw. Aufnahme der Bautätigkeit an den Standorten Erlangen, Leipzig, Karlsruhe und München; und
- weitere Produkt- und Prozessoptimierung in den Bereichen Projektentwicklung, Asset Management und Betrieb. In diesem Zusammenhang wurden die Bereiche personell verstärkt und eine Kooperation mit dem international renommierten Architektenbüro Matteo Thun & Partners abgeschlossen.

Der Fokus wird weiterhin auf dem Ausbau des Segments „YOUNIQ – Studentisches Wohnen“ liegen. In den beiden weiteren Geschäftssegmenten „Project Development“ und „Renting and Trading Real Estate“ wird die definierte Strategie entsprechend umgesetzt – Abschluss bestehender Projektentwicklungen bzw. Optimierung der Cash Flows durch proaktive Asset Management Aktivitäten.

Insgesamt sieht sich die YOUNIQ AG in einem schwierigen gesamtwirtschaftlichen Umfeld gut aufgestellt und es bestehen keinerlei Anzeichen für bestandsgefährdende Risiken.

**Zwischenmitteilung nach § 37x, 37y Nr. 3 WpHG
für den Zeitraum vom 01. Juli 2009 bis 30. September 2009
der YOUNIQ AG („YOUNIQ“), Frankfurt am Main**

Der Markt für das Produkt „Studentisches Wohnen“ entwickelt sich unverändert positiv. Einer hohen und in den nächsten Jahren steigenden Nachfrage nach Wohnraum durch Studenten steht ein vergleichsweise geringes Angebot in den YOUNIQ Zielstandorten gegenüber. Weder die Studentenwerke noch kirchliche oder ideelle Träger können den Bedarf annähernd decken. Ferner erhalten die deutschen Elite-Universitätsstandorte immer mehr Zulauf durch ausländische Studenten, so dass die Nachfrage nach qualitativ hochwertigen und effizient gestalteten Studentenwohnungen weiter steigt.

Der YOUNIQ Konzern konnte in den letzten Monaten seine Stellung als Marktführer im Bereich „Studentisches Wohnen“ weiter ausbauen. Mit der angestoßenen Wachstumsstrategie und der weiteren Optimierung von Produkt und Prozessen sind wir überzeugt, diese Position auch im nächsten Quartal und in 2010 weiter ausbauen zu können.

Frankfurt am Main, den 19. November 2009

Der Vorstand der YOUNIQ AG