

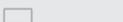


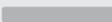
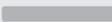
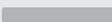
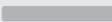
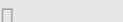
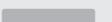
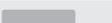
Zwischenbericht  
Hypoport AG  
zum 30.9.2018

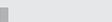
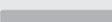
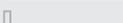
Berlin, 5. November 2018

The background features a light blue gradient with various geometric shapes. There are several teal-colored L-shaped bars of varying sizes and orientations. Additionally, there are smaller, semi-transparent light blue shapes that resemble stylized four-pointed stars or crosses.

# Finanzkennzahlen im Überblick

Umsatz- und Ertragslage (in TEUR)	9M 2018	9M 2017	Veränderung
Umsatz	191.761	143.690	 33 %
Rohertrag	101.994	75.774	 35 %
EBITDA	29.163	23.793	 23 %
EBIT	22.161	18.595	 19 %
EBIT-Marge (bezogen auf Rohertrag) in %	21,7	24,5	 -11 %
Konzernergebnis nach Steuern	16.924	14.791	 14 %
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend	16.887	14.754	 14 %
Ergebnis je Aktie in EUR	2,76	2,48	 11 %

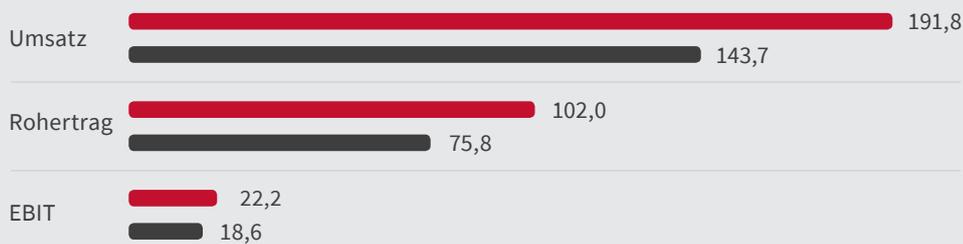
	Q3 2018	Q3 2017	Veränderung
Umsatz	70.016	48.428	 45 %
Rohertrag	36.712	25.149	 46 %
EBITDA	10.158	7.083	 43 %
EBIT	7.374	5.238	 41 %
EBIT-Marge (bezogen auf Rohertrag) in %	20,1	20,8	 -4 %
Konzernergebnis nach Steuern	5.558	4.167	 33 %
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend	5.544	4.156	 33 %
Ergebnis je Aktie in EUR	0,88	0,70	 26 %

Vermögenslage (in TEUR)	30.09.2018	31.12.2017	Veränderung
Kurzfristiges Vermögen	77.339	68.376	 13 %
Langfristiges Vermögen	212.147	72.604	 192 %
Eigenkapital	147.662	82.906	 78 %
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zurechenbar	147.311	82.600	 78 %
Eigenkapitalquote in %	51,0	58,8	 -13 %
Bilanzsumme	289.486	140.980	 105 %

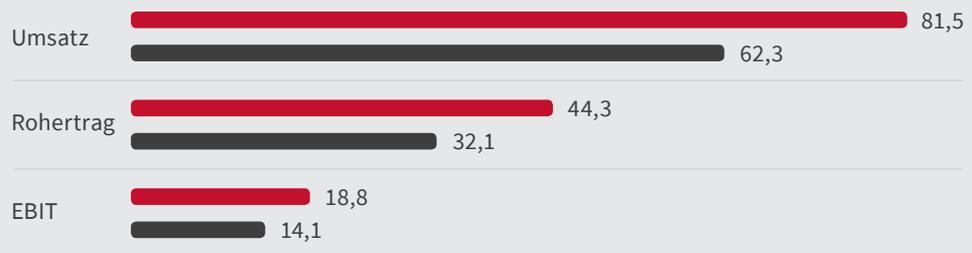
## Umsatz, Rohertrag und EBIT (in Mio. €)

● 9M 2018    ● 9M 2017

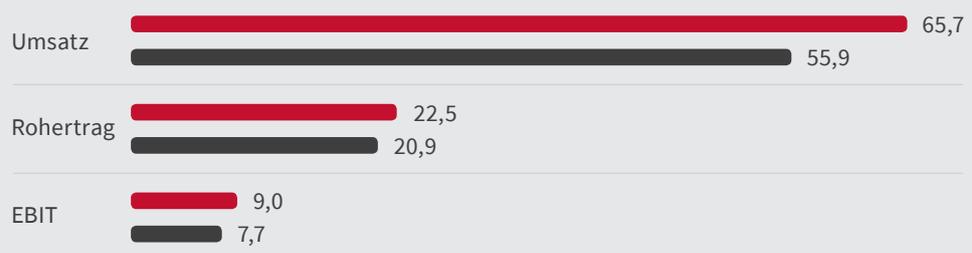
### Hypoport-Gruppe



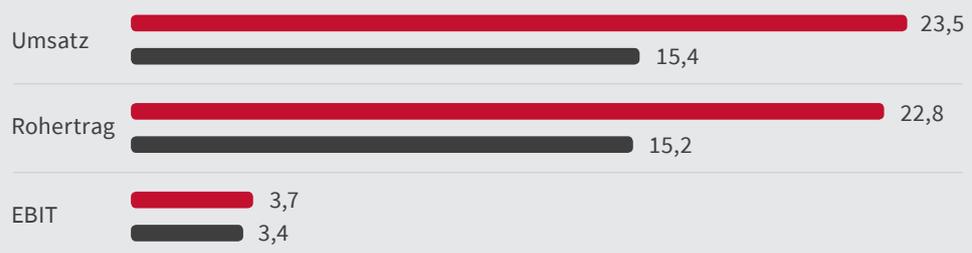
### Kreditplattform



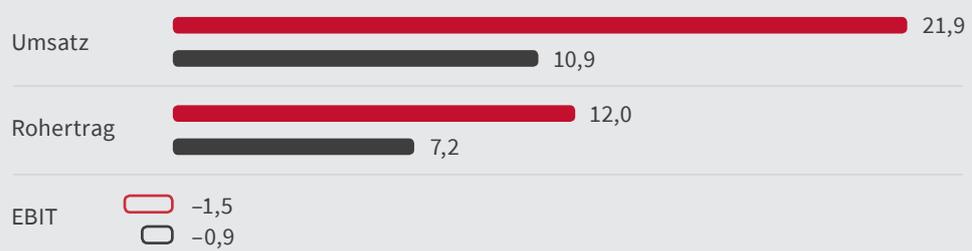
### Privatkunden



### Immobilienplattform



### Versicherungsplattform





# Inhalt



Mausklick auf das Inhaltsverzeichnis:  
> zum jeweiligen Kapitel



Klick auf die Kopfzeile:  
< zurück zum Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort des Vorstands</b>	<b>6</b>
<b>Lagebericht</b>	<b>10</b>
Geschäfts- und Rahmenbedingungen	10
Geschäftsverlauf	13
Ertragsentwicklung	19
Bilanzentwicklung	21
Cashflow-Entwicklung	22
Investitionen	22
Mitarbeiter	22
Prognosebericht	23
<b>Aktie und Investor Relations</b>	<b>24</b>
<b>Konzernzwischenabschluss</b>	<b>26</b>
<b>Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss</b>	<b>30</b>

# Vorwort des Vorstands

## Liebe Aktionärinnen und Aktionäre,

organisches Umsatzwachstum in fast allen Bereichen, kombiniert mit ersten guten Beiträgen der akquirierten neuen Unternehmen – FIO SYSTEMS AG und Value AG ab Mai, ASC ab Juli – bewirkten ein Umsatzniveau unserer Hypoport-Gruppe von 191,8 Mio. € in den ersten neun Monaten 2018. Die Steigerung gegenüber dem Vorjahreszeitraum in Höhe von 33% in einem nur leicht gestiegenen Marktumfeld verdeutlicht unsere starke Position als Technologieführer innerhalb der Kredit-, Versicherungs- und Wohnungswirtschaft.

Durch die Umsatzerhöhung stieg auch der Rohertrag in den ersten neun Monaten 2018 um 35% auf 102,0 Mio. €. Aufbauend auf dieser guten Entwicklung haben wir wichtige Investitionen und Aufwendungen zur technologischen Integration der akquirierten Unternehmen sowie in den Aufbau zusätzlicher Vertriebskapazitäten für zukünftiges Unternehmenswachstum getätigt und es gleichzeitig geschafft, unserer stetigen EBIT-Ausweitung auf nun 22,2 Mio. € (+19%) fortzusetzen.

Auch aufgrund dieser Investitionen besitzen die vier Segmente der Hypoport-Gruppe (Kreditplattform, Privatkunden, Immobilienplattform und Versicherungsplattform) ein hohes Synergiepotential, dessen erste Resultate für die ersten neun Monate 2018 innerhalb der einzelnen Segmente sich wie folgt darstellen:

Unser Segment Kreditplattform verfügt über ein Geschäftsmodell, in dessen Zentrum der Finanzierungsmarktplatz EUROPACE, die größte deutsche Transaktionsplattform für Immobilienfinanzierungen, Bausparprodukte und Ratenkredite, steht. EUROPACE steigerte seine wichtigste Kennzahl, das Transaktionsvolumen, in den ersten neun Monaten 2018 um 18% auf 42,8 Mrd. €. Diese Steigerung wurde von allen vier Vertriebsgruppen – neutralen Finanzierungsberatern, Privatbanken, Sparkassen und Genossenschaftsbanken – getragen, wobei der Teilmarkt für Sparkassen, FINMAS, mit +73% besonders positiv hervorstach. Aber auch der Teilmarkt für genossenschaftliche Finanzinstitute, GENOPACE, wuchs mit +31% deutlich stärker als der Gesamtmarkt. Die zunehmende Verbreitung von EUROPACE, FINMAS und GENOPACE innerhalb der jeweiligen Sektoren zeigt sich auch durch die auf 598 (+25%) ausgebauten Vertragspartneranzahl. Ergänzt durch eine ebenfalls gute Entwicklung der beiden Maklerpools für neutrale Finanzierungsberater Qualitypool und Starpool sowie den White-Label-Vertrieb von Ratenkrediten, stiegen die Umsätze in den ersten neun Monaten des Jahres im Segment Kreditplattform um beeindruckende 31% auf 81,5 Mio. €. Das EBIT des Segments wurde um 33% auf 18,8 Mio. € ebenfalls deutlich ausgebaut.

Das Segment Privatkunden mit der bekannten Marke Dr. Klein baute durch die Nutzung von EUROPACE sein Vertriebsvolumen um 28 % auf 4,8 Mrd. € aus. Parallel wurde die Berateranzahl um 13 % auf 590 erhöht. Die Nachfrage nach neutraler Beratung für Finanzprodukte ist weiterhin steigend und die erhöhte Anzahl an Dr.-Klein-Beratern, gerade bei unseren Franchise-nehmern, trägt dieser Entwicklung auch für die Zukunft Rechnung. In Folge des gestiegenen Transaktionsvolumens wurde der Segmentumsatz in den ersten drei Quartalen 2018 um 18 % auf 65,7 Mio. € und das EBIT um 16 % auf 9,0 Mio. € gesteigert. Die beiden Segmente Kreditplattform und Privatkunden haben ihren Schwerpunkt in der privaten Immobilienfinanzierung. Der Gesamtmarkt ist laut Bundesbank um nur rund 4 % gewachsen<sup>1</sup>. Durch die überproportionale Erhöhung ihrer jeweiligen Volumen haben diese Segmente ihre Marktanteile in den ersten neun Monaten 2018 deutlich ausgebaut.

Das im Sommer 2018 etablierte Segment Immobilienplattform (ehemals Institutionelle Kunden) bündelt all unsere immobilienbezogene Aktivitäten außerhalb der privaten Immobilienfinanzierung mit dem Ziel der Digitalisierung von Vertrieb, Bewertung und Verwaltung von Immobilien. Zielgruppen der drei Produktgruppen Vermittlung & Beratung (Dr. KLEIN Firmenkunden), SaaS (FIO und Hypoport B.V.) sowie Immobilienbewertung (Value AG und HypService) sind Wohn- & Immobilienwirtschaft, Immobilienmakler und Immobilienfinanzierer. Trotz einer Umsatzreduzierung von 1 % in der Produktgruppe Vermittlung & Beratung konnte der gesamte Segmentumsatz in den ersten neun Monaten 2018 von 15,4 Mio. € auf 23,5 Mio. € um 53 % überwiegend anorganisch gesteigert werden. Auf die Produktgruppe Vermittlung & Beratung entfielen hierbei 10,4 Mio. €, auf SaaS 7,5 Mio. € und auf Immobilienbewertung 5,6 Mio. €. Im gesamten Segment wurde ein EBIT von 3,7 Mio. € (+10%) erzielt. Gründe für die unterproportionale EBIT-Entwicklung waren eine eher schwache Entwicklung in der margenstarken Produktgruppe Vermittlung & Beratung sowie der weitere Aufbau von Teams für die Produktgruppe Immobilienbewertung.

Bei unserem Segment Versicherungsplattform steht die Plattform SMART INSUR im Zentrum. Diese vereint die in 2016 und 2017 akquirierten Technologieanbieter für die Versicherungswirtschaft. Seit 2017 ist das Ziel, die Geschäftsbeziehung zu bestehenden Kunden (Vertriebsorganisationen und junge B2C Insurtech-Unternehmen) auf alle Module (Smart Admin, Smart Consult, Smart Compare) auszubauen. Gleichzeitig erfolgt eine Fortsetzung der Integration der erworbenen Einzelgesellschaften in die Hypoport-Gruppe. Die Ausweitung der Geschäftsbeziehungen zu bestehenden Kunden kommt gut voran. Das Geschäftsmodell wurde im Juni 2018 durch die Akquisition von ASC ergänzt. Die Umsätze des Segments stiegen in den ersten neun Monaten von 10,9 Mio. € auf 21,9 Mio. €. Das EBIT von -1,5 Mio. € lag leicht unter Vorjahresniveau (-0,9 Mio. €), verbesserte sich jedoch, auch aufgrund der Akquisition von ASC, verglichen mit dem EBIT des ersten Halbjahres 2018 (-1,7 Mio. €).

<sup>1</sup> Angaben gemäß Deutscher Bundesbank für den Zeitraum Januar–September 2018 bezogen auf das Volumen der Neugeschäfte für private Immobilienkredite gegenüber dem Vorjahreszeitraum.

**Vorwort des Vorstands**

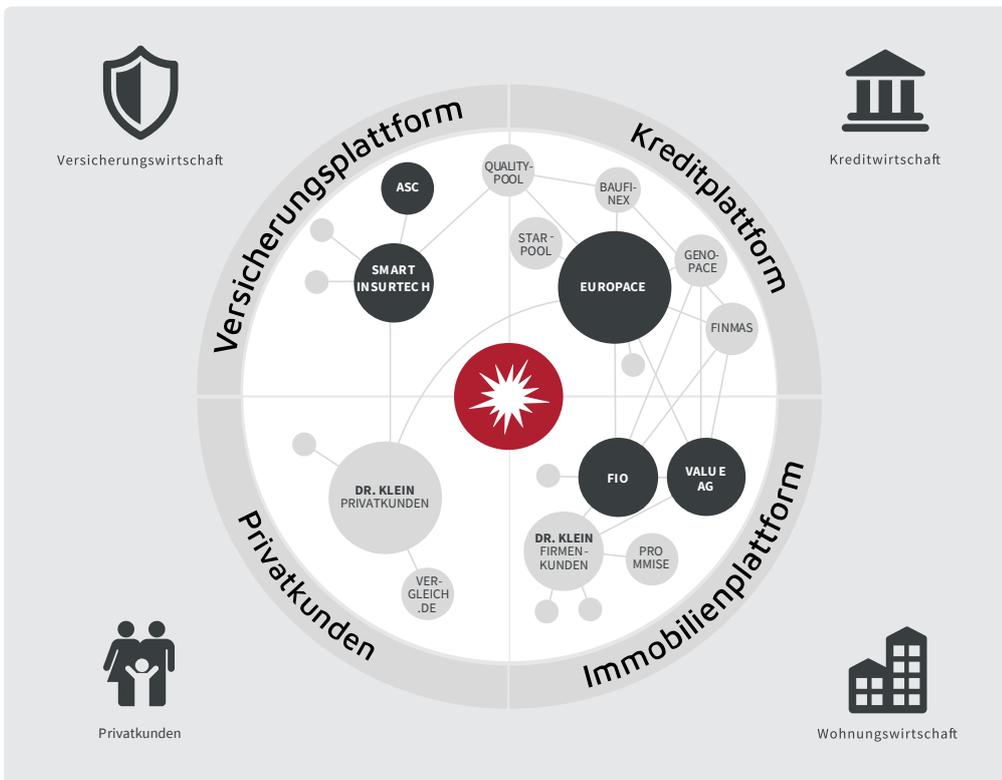
Zwischenbericht der Hypoport AG zum 30.9.2018

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre,  
das organische und anorganische Wachstum wird 2018 zu einem der erfolgreichsten Wachstumsjahre der Hypoport-Gruppe machen und wichtige Voraussetzungen für weitere Synergien innerhalb unserer Hypoport-Gruppe schaffen. Diese Synergieeffekte innerhalb unseres Unternehmensnetzwerks mit seinen vier Segmenten finden Sie untenstehend skizziert.

Herzlichst,



Ronald Slabke





# Lagebericht

## Geschäfts- und Rahmenbedingungen

### Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Das allgemeine gesamtwirtschaftliche Umfeld in der Bundesrepublik Deutschland – dem wesentlichen Wirtschaftsraum für Hypoport – hat lediglich einen indirekten Einfluss auf die Entwicklung der Unternehmensgruppe. Relevante Kennziffern, die neben den branchenspezifischen Kennzahlen einen gewissen Einfluss auf die allgemeine Verbraucherstimmung haben, sind das Bruttoinlandsprodukt und das Zinsniveau bzw. die Inflationsrate.

Diese Kennzahlen des gesamtwirtschaftlichen Umfeldes haben sich seit der Darstellung im Geschäftsbericht 2017 der Hypoport AG (siehe Seite 10) nicht wesentlich verändert. Jedoch haben sich in den ersten neun Monaten 2018 die Unsicherheiten für den europäischen Wirtschaftsraum und insbesondere für den exportorientierten Wirtschaftsstandort Deutschland durch die derzeitige US-Zollpolitik und die Abkehr von multilateralen Handelsvereinbarungen deutlich erhöht. Die Auswirkungen auf das Bruttoinlandsprodukt machen sich aber erst langsam bemerkbar. Für die Bundesrepublik Deutschland wird laut Herbstgutachten der führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute nun mit einem Wachstum des Bruttoinlandsproduktes von 1,7% in 2018 und 1,9% in 2019 ausgegangen.

Die Inflationsrate im Euroraum betrug im zurückliegenden Jahr 2017 1,5%. Im Zeitraum Januar bis April 2018 lag die Inflationsrate verglichen mit dem jeweiligen Vorjahresmonat auf einem niedrigeren Niveau zwischen 1,1 und 1,3% um danach im Zeitraum Mai bis September sprunghaft auf 1,9% bis 2,1% anzusteigen. Auch die Entwicklung der Inflation in Deutschland hat sich vergleichbar mit der gesamten Eurozone dargestellt. Nach 2017 (1,8%) lag die Rate im Zeitraum Januar bis April 2018 zwischen 1,4% und 1,6% und stieg auf ein Niveau von 2,0% bis 2,3% im Zeitraum Mai bis September an. Da der Mittelwert in 2018 somit weiterhin unterhalb der Zielvorgabe von „knapp unter 2,0%“ liegt und die EZB zudem bekanntgegeben hat, dass sie beabsichtigt den Leitzins bis mindestens zum Sommer 2019 auf dem aktuellem Niveau zu halten, erscheint eine kurzfristige Leitzinserhöhung weiterhin als unwahrscheinlich. Auch das angekündigte Ende der Anleihekäufe durch die EZB zum Dezember 2018 wird aufgrund seiner schrittweisen Umsetzung und Wiederanlage der erhaltenen Tilgungszahlungen an dem derzeitigen Niedrigzinsumfeld voraussichtlich keine sprunghaften Veränderungen herbeiführen, jedoch mittelfristig zu einer schrittweisen Erhöhung des Zinsniveaus führen.

### Branchenumfeld

Die operativ tätigen Tochtergesellschaften innerhalb der Hypoport-Gruppe werden in vier Segmente eingeordnet: Kreditplattform, Privatkunden, Immobilienplattform (ehemals Institutionelle Kunden) und Versicherungsplattform. Die Gesellschaften innerhalb der ersten drei Segmente befassen sich hauptsächlich mit der Vermittlung von Finanzprodukten für Wohnimmobilienfinanzierungen sowie nahestehender Dienstleistungen. Folglich ist das relevante Branchenumfeld der Finanzierungsmarkt für deutsche Wohnimmobilien. Die Segmente Kreditplattform und Privatkunden bieten dabei direkt und indirekt Finanzdienstleistungen für Verbraucher an, während das Segment Immobilienplattform (ehemals Institutionelle Kunden) mit seinen Dienstleistungen Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sowie

immobilienfinanzierende Kreditinstitute adressiert. Das vierte Segment, Versicherungsplattform, bietet Softwarelösungen für klassische Vertriebsorganisationen und junge B2C Insurtech-Unternehmen an. Damit ist die Entwicklung der deutschen Versicherungswirtschaft das relevante Marktumfeld für dieses Segment.

Das jeweilige Branchenumfeld des Finanzierungsmarkt für Wohnimmobilien und der Versicherungswirtschaft hat sich seit der Darstellung im Geschäftsbericht 2017 der Hypoport AG (Seiten 10 und 11) nicht wesentlich verändert.

### **Finanzierungsmarkt für Wohnimmobilien**

Der Finanzierungsmarkt für Wohnimmobilien in Deutschland wird, neben den allgemeine Wirtschaftsfaktoren wie Bruttoinlandsprodukt und Zinsentwicklung / Inflation (s. Abschnitt „Gesamtwirtschaftliches Umfeld“), im Wesentlichen durch drei branchenspezifische Faktoren beeinflusst:

- Entwicklung des operativen Wohnimmobilienmarktes (z.B. Entwicklung der Nachfrage durch Nettomigration, Verfügbarkeit von Bauland, Arbeitskräfte für Bautätigkeiten, Baumaterialien etc.),
- aufsichtsrechtliche und regulatorische Anforderungen für Vermittler und Produktgeber von Finanzierungen („Regularien“),
- allgemeines Zinsniveau.

Die operative Entwicklung des Wohnimmobilienmarktes, änderte sich gegenüber der Darstellung im Geschäftsbericht 2017 leicht.

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes erhöhte sich die Anzahl der zum Bau genehmigten Wohnungen (ohne Wohnheime) im Zeitraum Januar bis August 2018 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum von 216.852 auf 223.775 leicht um 3,2%.

Die den Baugenehmigungen naturgemäß nachfolgenden Auftragseingänge sind ebenfalls leicht gestiegen. So erhöhte sich der Volumenindex (kalender- und saisonbereinigt, 2010=100) im Bauhauptgewerbe für Wohnungsbau von 177,6 im Januar 2018 auf 181,4 im August 2018. Die steigenden Preise für Wohnungsbau führten im gleichen Zeitraum zu einem überproportionalen Anstieg des Wertindex von 209,2 auf 221,4.

Der zweite Faktor, die regulatorischen Anforderungen, haben sich mit der Einführung der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) noch einmal verschärft. Zwar wurden die Regularien von den Teilnehmern am Finanzierungsmarkt für Wohnimmobilien gut umgesetzt, jedoch stellt die neue Verordnung eine weitere Verschärfung des Faktors Regularien dar.

Der dritte Faktor, die kurzfristige Zinsentwicklung, spielt zwar für die Kaufentscheidung der Privatkunden (Segmente Kreditplattform und Privatkunden) eine nicht-vordergründige Rolle, da hier die Findung der zur Lebenssituation passenden Immobilie vorrangiger ist. Jedoch übernimmt insbesondere für die Produktgruppe „Vermittlung & Beratung“ des neuen Segments Immobilienplattform (ehemals Institutionelle Kunden) die aktuelle Zinsentwicklung eine zen-

trale Funktion. Die hier angesprochenen institutionellen Kunden wie Wohnungsbaugenossenschaften, sozialer Wohnungsbau und private Wohnungsgesellschaften können aufgrund ihrer Finanzsituation den Abschluss ihrer großvolumigen Einzeltransaktionen verschieben, bis sich ein attraktiveres Zinsniveau für sie ergibt. Der Dr. Klein Durchschnittszins<sup>2</sup> verharrte während der ersten fünf Monate 2018 in einem recht engen Korridor von 1,72 % bis 1,76 % um nach einem kurzen sprunghaften Anstieg im Juni 2018 auf 1,84 % wieder auf ein etwas niedrigeres Niveau von 1,68 % bis 1,63 % im Juli bis September zurückzufallen. Damit ergab sich in den ersten neun Monaten 2018 insgesamt eher eine Seitwärtsbewegung des Zinsniveaus.

Das gesamte Volumen des Neugeschäfts der privaten Immobilienfinanzierungen in Deutschland stieg laut Erhebungen der Deutschen Bundesbank im Januar bis September 2018 um 3,5 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Dieser Anstieg stellt eine gute Marktentwicklung dar, ist jedoch eher als Ausgleich für die negative Marktentwicklung von -3,6 % (2016) und -2,2 % (2017) in den letzten Jahren zu sehen. Für das Gesamtjahr 2018 rechnet Hypoport nun mit einem leicht positiven Neugeschäftsvolumen für den Gesamtmarkt der privaten Immobilienfinanzierungen, nachdem zu Jahresbeginn noch von einem stabilen bis allenfalls leicht positiven Neugeschäftsvolumen ausgegangen wurde (vgl. Prognosebericht).

### **Versicherungsmarkt**

Infolge seiner regelmäßigen Beitragszahlungen und der kalkulierbaren Auszahlungen von Versicherungsleistungen aufgrund der Vielzahl an Einzelverträgen nehmen naturgemäß kurzfristig Veränderungen in der Versicherungswirtschaft (Erstversicherung) einen untergeordneten Stellenwert ein. Für das zurückliegende Geschäftsjahr 2017 stiegen die Beitragseinnahmen der Versicherungswirtschaft leicht um 1,9 % gegenüber dem Vorjahr. Nach Angaben des Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft (GdV) beliefen sich die Beitragseinnahmen der Verbandsmitglieder auf 197,7 Mrd. € (2016: 195,4 Mrd. €). Während Lebensversicherungsprodukte unter dem niedrigen Zinsniveau und Eingriffen des Gesetzgebers weiter an Attraktivität verloren und in 2017 Versicherungsbeiträge von 90,7 Mrd. € aufweisen (2016: 90,8 Mrd. €), stiegen die Beiträge der privaten Krankenversicherungen auf 38,8 Mrd. € (2016: 37,3 Mrd. €) ebenso an wie die Beiträge der Schaden- und Unfallversicherungen auf 68,2 Mrd. € (2016: 66,30 Mrd. €).

<sup>2</sup> 150 TEUR Darlehenssumme, 2 % Tilgung, 80 % Beleihungsauslauf, 10 Jahre Zinsbindung

## Geschäftsverlauf

In den ersten neun Monaten 2018 erhöhte die Hypoport-Gruppe ihre Umsatzerlöse um 33% auf 191,8 Mio. € (9M 2017: 143,7 Mio. €). Unter Abzug von Vertriebskosten (89,8 Mio. €) erwirtschaftete das Hypoport-Netzwerk einen um 35% proportional gesteigerten Rohertrag von 102,0 Mio. € (9M 2017: 75,8 Mio. €). Der erzielte Ertrag vor Zinsen und Steuern (EBIT) betrug in den ersten neun Monaten 2018 22,2 Mio. € (9M 2017: 18,6 Mio. €), was einem Anstieg von 19% entspricht.

Bei einer Einzelbetrachtung des dritten Quartals wurden in 2018 Umsatzerlöse von 70,0 Mio. € (Q3 2017: 48,4 Mio. €; +45%) und ein Rohertrag von 36,7 Mio. € (Q3 2017: 25,1 Mio. €; +46%) erzielt. Das EBIT stieg von 5,2 Mio. € (Q3 2017) auf 7,4 Mio. € (+41%).

Wie bereits im Halbjahresbericht 2018 beschrieben, wurden die erworbenen Unternehmen FIO SYSTEMS AG (FIO) und Value AG ab Mai 2018 in die Hypoport-Gruppe konsolidiert und ab diesem Zeitpunkt dem bisherigen Segment Institutionelle Kunden zugeordnet. Um der veränderten Ausrichtung im Geschäftsmodell des bisherigen Segments Institutionelle Kunden durch die Geschäftsmodelle von FIO und der Value AG gerecht zu werden, erfolgte eine Umbenennung der Segmentbezeichnung von Institutionelle Kunden in Immobilienplattform. Aufgrund der vergleichbaren Geschäftsmodelle und Kundengruppen der akquirierten Value AG und der bereits zur Hypoport-Gruppe gehörenden HypService GmbH wurde auch die HypService, welche vorher zu dem Segment Kreditplattform gehörte, rückwirkend zum 1. Januar 2018 dem Segment Immobilienplattform zugerechnet.

Die ebenfalls erworbene ASC Assekuranz-Service Center GmbH wurde mit Stichtag 30.06.2018 im Segment Versicherungsplattform konsolidiert.

Zudem erfolgte rückwirkend zum 1. Januar 2018 eine leicht veränderte Zuordnung innerhalb der beiden Segmente Kreditplattform und Privatkunden. In enger organisatorischer Anlehnung an die eigenen Vertriebsaktivitäten der Dr. Klein Privatkunden AG war hier ein Dienstleistungsangebot für andere Finanzvertriebe zum White-Label-Vertrieb von Ratenkrediten basierend auf EUROPACE aufgebaut worden und bisher vollständig im Segment Privatkunden angesiedelt. Da die Dienstleistung zwischenzeitlich von immer mehr EUROPACE-Partnern genutzt wird, passt dieser Teil der Produktgruppe Ratenkredit nicht länger zum sich an Verbraucher richtenden Segment Privatkunden. Der kleinere Teil der Produktgruppe Ratenkredit, bei dem ein Dr. Klein Privatkundenberater dem Konsumenten einen Privatkredit vermittelt, verbleibt konsequenterweise im Segment Privatkunden. Somit wird eine klarere Abgrenzung der Kundenausrichtungen der beiden Segmente erlangt. Die Kreditplattform positioniert sich weiterhin als B2B-Geschäftsmodell, während das Segment Privatkunden mit der Hauptmarke Dr. Klein sein B2C-Geschäftsmodell bzw. B2B2C-Geschäftsmodell unter Einbeziehung von Franchisenehmern schärft.

Die Umsatzerlöse und Vertriebskosten der nachfolgend einzeln beschriebenen Segmente enthalten in geringem Umfang auch Umsatzerlöse und Vertriebskosten mit anderen Segmenten der Hypoport-Gruppe.

**Segment Kreditplattform**

Das Segment Kreditplattform vereint alle Tochtergesellschaften und Geschäftstätigkeiten, deren direkter oder indirekter Geschäftszweck das Wachstum des Finanzierungsmarktplatzes EUROPACE ist und die gleichzeitig keine direkte Geschäftsbeziehung zu privaten Verbrauchern haben. Die Gesellschaften und Marken des Segments kennzeichnet somit eine reine B2B-Ausrichtung.

EUROPACE steigerte in den ersten neun Monaten 2018 sein gesamtes Transaktionsvolumen auf 42,8 Mrd. € und übertraf damit das Volumen des Vorjahreszeitraums (9M 2017: 36,4 Mrd. €) um deutlich 18 %. Die wichtige Kennzahl Transaktionsvolumen pro Vertriebstag<sup>3</sup> lag im dritten Quartal 2018 bei 229 Mio. € (Q3 2017: 190 Mio. €, Q4 2017: 198 Mio. €, Q1 2018: 215 Mio. €, Q2 2018: 239 Mio. €) und konnte somit weiterhin auf einem sehr hohen Niveau gehalten werden.

Auf dem Finanzierungsmarktplatz EUROPACE sind die drei Produktgruppen Immobilienfinanzierung, Bausparen und Ratenkredit verfügbar. Das Transaktionsvolumen der Produktgruppe Immobilienfinanzierung, welches traditionell den größten Anteil von mehr als 75 % am Gesamtvolumen ausmacht, wurde in den ersten neun Monaten 2018 um 15 % auf 33,0 Mrd. € (9M 2017: 28,7 Mrd. €) gesteigert. Die Produktgruppe Bausparen, welche auf EUROPACE gewöhnlich in Verbindung mit der Immobilienfinanzierung vertrieben wird, flankierte das Wachstum mit ca. 7,0 Mrd. € (9M 2017: 5,7 Mrd. €; +23 %). Im gleichen Zeitraum steuerte die kleinste Produktgruppe Ratenkredit ein Volumen von 2,8 Mrd. € (9M 2017: 2,0 Mrd. €; +38 %) bei.

Obwohl im laufenden Jahr 2018 das Wachstum des Gesamtmarktplatzes EUROPACE von gestiegenen Vertriebsaktivitäten aller vier Nutzergruppen (neutrale Finanzierungsberater, Privatbanken, Sparkassen und Genossenschaftsbanken) getragen wurde, stach insbesondere FINMAS, der Teilmarktplatz für Sparkassen, mit einem um 73 % gestiegenem Vertriebsvolumen deutlich hervor. Der zugehörige Wert belief sich auf 2,9 Mrd. € (9M 2017: 1,7 Mrd. €). Damit erreicht FINMAS einen Marktanteil von rund 4 % in der S-Finanzgruppe. Das von genossenschaftlichen Instituten unter Nutzung von GENOPACE vermittelte Volumen entwickelte sich ebenfalls positiv um +31 % auf 1,2 Mrd. € (9M 2017: 0,9 Mrd. €), was erneut ein überdurchschnittliches Wachstum gegenüber dem gesamten Finanzierungsmarktplatz EUROPACE (+18 %) darstellt. GENOPACE erreicht innerhalb der genossenschaftlichen Finanzgruppe aktuell einen Marktanteil von rund 2 %.

Die Anzahl der Vertragspartner auf EUROPACE, GENOPACE und FINMAS betrug zum Stichtag 30.09.2018 bereits 598 Partner (30.09.2017: 478). Die weitere Steigerung der Vertragspartnerzahl um 120 gegenüber dem Vorjahreszeitpunkt stellt somit trotz der bereits hohen Verbreitung erneut einen deutlichen Anstieg um 25 % dar. FINMAS konnte im zweiten Quartal 2018 die Gewinnung des 200. Partners vermelden und erhöhte seine Partnerzahl zum 30.9.2018 auf 227 (30.9.2017: 167). Damit waren bereits 42 der 50 größten Deutschen Sparkassen an FINMAS angebunden. Unter den 25 größten Sparkassen ist lediglich ein Institut noch nicht Vertragspartner. GENOPACE konnte seine Vertragspartnerzahl ebenfalls auf nun 279 (30.9.2017: 222) erhöhen. Damit sind 43 der TOP 50 genossenschaftlichen Institute angebunden.

<sup>3</sup> Vertriebstag definiert als Anzahl der Bankarbeitstage abzüglich der halben Anzahl der Brückentage

<b>Kennzahlen Kreditplattform</b>	<b>9M 2018</b>	<b>9M 2017*</b>	<b>Q3 2018</b>	<b>Q3 2017*</b>	<b>9M Veränderung</b>
<b>Transaktionsvolumen (Mrd. €)</b>					
Gesamt	42,8	36,4	14,9	12,3	 18%
davon Immobilienfinanzierung	33,0	28,7	11,5	9,7	 15%
davon Ratenkredit	2,8	2,0	0,9	0,7	 38%
davon Bausparen	7,0	5,7	2,4	1,9	 23%
<b>Vertragspartner (Anzahl)</b>					
EUROPACE (inkl. GENOPACE und FINMAS)	598	478			 25%
GENOPACE	279	222			 26%
FINMAS	227	167			 36%
<b>Umsatz und Ertrag (Mio. €)</b>					
Umsatz	81,5	62,3	28,3	22,6	 31%
Rohertrag	44,3	32,1	15,3	12,1	 38%
EBIT	18,8	14,1	7,4	5,2	 33%

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

Aufgrund der guten Entwicklung des Transaktionsvolumens, der gestiegenen Umsätze von Qualitypool und Starpool sowie des sich ebenfalls gut entwickelnden Ratenkreditgeschäfts erhöhten sich die Umsatzerlöse in den ersten neun Monaten 2018 im Segment Kreditplattform um 31 % auf 81,5 Mio. € (9M 2017: 62,3 Mio. €). Der resultierende Rohertrag von 44,3 Mio. € (9M 2017: 32,1 Mio. €; +38%). Der leicht überproportionale Anstieg des Rohertrages gegenüber dem Anstieg des Umsatzes ergab sich durch das überproportionale Wachstum des Finanzierungsmarktplatzes EUROPACE gegenüber den beiden Poolgesellschaften. Das EBIT des Segments Kreditplattform stieg um 33 % auf 18,8 Mio. € (9M 2017: 14,1 Mio. €).

### Segment Privatkunden

Das Segment Privatkunden vereint mit dem internetbasierten und ungebundenen Finanzvertrieb Dr. Klein Privatkunden AG und dem Verbraucherportal Vergleich.de (zusammen nachfolgend „Dr. Klein“) alle Geschäftsmodelle, die sich mit der Beratung zu Immobilienfinanzierungen, Versicherungen und Vorsorgeprodukte direkt an Verbraucher richten (B2C-Geschäftsmodell bzw. B2B2C unter Einbeziehung von Franchisenehmern).

Dr. Klein bietet an über 200 Standorten Beratung zu Immobilienfinanzierung, Bausparprodukten und Ratenkredit an. Diese Beratung erfolgt maßgeblich über ein Franchise System mit mehr als 180 Franchise-Nehmern. Zusätzlich verfügt das Segment auch über sieben eigene Niederlassungen in deutschen Metropolregionen. Durch die bereits optimierte Abdeckung des Standortnetzes wird das weitere Wachstum maßgeblich durch die Anzahl und Leistungsfähigkeit der Berater in den einzelnen Standorten bestimmt. Zum 30.09.2018 konnte diese Berateranzahl um 70 Berater<sup>4</sup> (+13%) auf 590 (30.09.2017: 520) gegenüber dem Vorjahreszeitpunkte erneut gesteigert werden.

In den ersten neun Monaten 2018 belief sich das gesamte Vermittlungsvolumen des Segments Privatkunden auf rund 4,8 Mrd. € (9M 2017: 3,8 Mrd. €) und wurde somit um 28% gesteigert.

<b>Kennzahlen Privatkunden</b>	<b>9M 2018</b>	<b>9M 2017*</b>	<b>Q3 2018</b>	<b>Q3 2017*</b>	<b>9M Veränderung</b>
Vermittlungsvolumen (Mrd. €)	4,8	3,8	1,6	1,3	 28%
Beraterzahl Finanzierung im Filialvertrieb	590	520			 13%
<b>Umsatz und Ertrag (Mio. €)</b>					
Umsatz	65,7	55,9	21,6	18,4	 18%
Rohrertrag	22,5	20,9	7,1	6,7	 8%
EBIT	9,0	7,7	2,1	2,3	 16%

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

Der gesamte Umsatz im Segment Privatkunden betrug in den ersten neun Monaten 2018 65,7 Mio. €, was einen Anstieg um 18% (9M 2017: 55,9 Mio. €) bedeutet. Von den Umsatzerlösen werden jeweils Provisionszahlungen an Vertriebspartner (z.B. Franchise-Nehmer) und Leadgewinnungskosten an Dritte weitergeleitet und als Vertriebskosten berücksichtigt. Der Rohrertrag erhöhte sich um 8% auf 22,5 Mio. € (9M 2017: 20,9 Mio. €). Die unterproportionale Entwicklung des Rohertrages ergab sich durch eine überproportional positive Entwicklung der Franchise-Partner gegenüber den Niederlassungen und einer Änderung im Produktmix. Das EBIT wurde um 16% auf 9,0 Mio. € (9M 2017: 7,7 Mio. €) ausgebaut.

<sup>4</sup> Franchise-Nehmer: vom Franchise-Nehmer angestellte Berater, Leiter und Berater in Niederlassungen

### Segment Immobilienplattform (ehemals Institutionelle Kunden)

Das neugeschaffene Segment Immobilienplattform bündelt alle immobilienbezogene Aktivitäten der Hypoport-Gruppe außerhalb der privaten Finanzierung mit dem Ziel der Digitalisierung von Vertrieb, Bewertung und Verwaltung von Immobilien. Zielgruppe sind die Wohn- und Immobilienwirtschaft, Immobilienmakler sowie immobilienfinanzierende Finanzinstitute. Das Segment beinhaltet die drei Produktgruppen Vermittlung & Beratung (Dr. KLEIN Firmenkunden AG), SaaS (FIO SYSTEMS AG und Hypoport B.V. mit dem Produkt PRoMMiSe) sowie Immobilienbewertung (Value AG und HypService GmbH). In der Produktgruppe Vermittlung & Beratung wurde ein Transaktionsvolumen von 1,3 Mrd. € (9M 2017: 1,6 Mrd. €; -15%) vermittelt. Die Reduzierung ergab sich in Folge des relativ impulslosen Zinsumfeldes im weiteren Jahresverlauf 2018 nach dem Anstieg zum Jahresbeginn.

Kennzahlen Immobilienplattform	9M 2018	9M 2017*	Q3 2018	Q3 2017*	9M Veränderung
Vermittlungsvolumen der Produktgruppe Vermittlung & Beratung (Mio. €)	1.326	1.568	424	436	 -15%
<b>Umsatz und Ertrag (Mio. €)</b>					
Umsatz	23,5	15,4	9,0	4,1	 53%
davon Vermittlung & Beratung	10,4		2,7		
davon Software as a Service (SaaS)	7,5		3,6		
davon Immobilienbewertung	5,5		2,7		
Rohrertrag	22,8	15,2	8,8	4,1	 50%
EBIT	3,7	3,4	0,6	0,5	 10%

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

Der Umsatz aus der Produktgruppe Vermittlung & Beratung reduzierte sich aufgrund des geringen Transaktionsvolumens auf 10,4 Mio. € (9M 2017: 10,6 Mio. €). Ergänzt durch die Umsätze aus den neu etablierten Produktgruppen SaaS (7,5 Mio. €) und Immobilienbewertung (5,6 Mio. €) ergab sich ein gesamter Segmentumsatz der Immobilienplattform von 23,5 Mio. € (9M 2017: 15,4 Mio. €; +53%). Der Rohrertrag des Segmentes stieg proportional um 50% und betrug 22,8 Mio. € nach 15,2 Mio. € im Vorjahreszeitraum. Im gesamten Segment wurde ein EBIT von 3,7 Mio. € (9M 2017: 3,4 Mio. €; +10%) erzielt. Die unterproportionale Entwicklung des EBIT erklärt sich durch eine teilweise noch niedrige Profitabilität in der Produktgruppe Immobilienbewertung und die geringeren Umsatzerlöse in der volatilen Produktgruppe Vermittlung & Beratung.

### Segment Versicherungsplattform

Das Segment Versicherungsplattform betreibt mit Smart InsurTech eine führende internetbasierte B2B-Plattform zur Beratung, zum Tarifvergleich und zur Verwaltung von Versicherungspolicen in Deutschland. Dabei verfolgt das junge Segment seit 2017 das Ziel die Geschäftsbeziehung zu bereits existierenden Kunden (Vertriebsorganisationen und junge B2C Insurtech-Unternehmen) auf alle Module der Smart InsurTech Plattform auszuweiten.

Mit der Übernahme der ASC Assekuranz-Service Center GmbH im Juni 2018 erfolgte zudem eine anorganische Ergänzung zu der oben genannten organischen Wachstumsstrategie. So wurde der Smart InsurTech durch die Akquisition die funktionalen Komponenten der Policierung und des Prämieinzugs zugefügt und zudem das verwaltete Volumen auf der Plattform gesteigert.

Kennzahlen Versicherungsplattform (Mio. €)	9M 2018	9M 2017	Q3 2018	Q3 2017	9M Veränderung
Umsatz	21,9	10,9	11,3	3,7	 101 %
Rohertrag	12,0	7,2	5,3	2,3	 67 %
EBIT	-1,5	-0,9	0,2	-0,6	 -61 %

Die Ausweitung der Geschäftsbeziehungen zu der bestehenden Kunden und die Gewinnung neuer Kunden sowie das anorganische Wachstum durch ASC bewirkten, dass sich die Umsatzerlöse von 10,9 Mio. € auf 21,9 Mio. € ca. verdoppelten. Der Rohertrag des Segments belief sich auf 12,0 Mio. € (9M 2017: 7,2 Mio. €; +67%). Da gleichzeitig im Hintergrund eine Intensivierung der technischen, kulturellen und operativen Integration der erworbenen Einzelgesellschaften des Segments Versicherungsplattform erfolgt, wurde das Segment in den ersten neun Monaten 2018 noch durch Kosten belastet. Das EBIT von -1,5 Mio. € lag somit leicht unter Vorjahresniveau (-0,9 Mio. €) verbesserte sich, auch aufgrund der Akquisition von ASC, verglichen mit den EBIT des Halbjahres 2018 (-1,7 Mio. €) jedoch.

## Ertragsentwicklung

Vor dem Hintergrund des beschriebenen Geschäftsverlaufs erhöhte sich in den ersten neun Monaten 2018 das EBITDA von 23,8 Mio. € auf 29,2 Mio. € und das EBIT von 18,6 Mio. € auf 22,2 Mio. €. Im dritten Quartal 2018 wurde ein EBITDA von 10,2 Mio. € (Q3 2017: 7,1 Mio. €) und ein EBIT von 7,4 Mio. € (Q3 2017: 5,2 Mio. €) erwirtschaftet.

Bei gestiegenen Personalkosten (unter anderem für IT Entwicklung und Key Account Management) und sonstigen betrieblichen Aufwendungen reduzierte die EBIT-Marge bezogen auf den Rohertrag für die ersten neun Monate 2018 von 24,5% auf 21,7%.

Umsatz- und Ertragslage (Mio. €)	9M 2018	9M 2017	Q3 2018	Q3 2017	9M Veränderung
Umsatz	191,8	143,7	70,0	48,4	 33%
Rohertrag	102,0	75,8	36,7	25,1	 35%
EBITDA	29,2	23,8	10,2	7,1	 23%
EBIT	22,2	18,6	7,4	5,2	 19%
EBIT-Marge (bezogen auf Rohertrag in %)	21,7%	24,5%	20,1%	20,8%	 -11%

### Entwicklung der aktivierten Eigenleistungen

Auch im dritten Quartal 2018 kam den Investitionen in den weiteren Ausbau des EUROPACE-Marktplatzes und der Versicherungsplattform eine sehr hohe Bedeutung zu. Zusätzlich wurde auch noch in neue Beratungssysteme für Verbraucher und Vertriebe investiert. Diese Investitionen sind die Basis für ein weiteres Wachstum der vier Geschäftsbereiche Kreditplattform, Privatkunden, Immobilienplattform und Versicherungsplattform.

Insgesamt wurden im dritten Quartal 2018 6,8 Mio. € (Q3 2017: 3,8 Mio. €) bzw. in den ersten neun Monaten 2018 17,6 Mio. € (9M 2017: 10,8 Mio. €) in den Ausbau investiert. Hiervon wurden im dritten Quartal 2018 2,7 Mio. € (Q3 2017: 1,9 Mio. €) bzw. in den ersten neun Monaten 2018 7,6 Mio. € (9M 2017: 5,2 Mio. €) aktiviert und 4,1 Mio. € (Q3 2017: 1,9 Mio. €) bzw. 10,0 Mio. € (9M 2017: 5,6 Mio. €) direkt im Aufwand erfasst. Diese Beträge entsprechen jeweils den auf die Softwareentwicklung entfallenden anteiligen Personal- und Sachkosten. Der Anstieg der Entwicklungsaufwendungen resultiert im Wesentlichen aus den neuerworbenen Softwareunternehmen.

### Entwicklung der sonstigen Erträge und Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen Erträge aus dem Kfz-Anteil der Mitarbeiter in Höhe von 0,8 Mio. € (9M 2017: 0,6 Mio. €) und periodenfremde Erträge in Höhe von 0,5 Mio. € (9M 2017: 1,4 Mio. €).

Die Personalaufwendungen erhöhten sich in den ersten neun Monaten 2018 infolge von Gehaltserhöhungen und des Anstiegs der Anzahl der Beschäftigten im Periodendurchschnitt von 888 auf 1.311 Mitarbeiter.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige betriebliche Aufwendungen (Mio. €)	9M 2018	9M 2017	Q3 2018	Q3 2017	9M Veränderung
Betriebsaufwendungen	7,6	6,2	2,9	2,0	 23%
Sonstige Vertriebsaufwendungen	4,0	3,2	1,3	1,1	 24%
Verwaltungsaufwendungen	9,1	6,3	3,5	2,4	 44%
Sonstige Personalaufwendungen	1,2	0,7	0,4	0,3	 73%
Sonstige Aufwendungen	2,0	1,1	0,4	0,2	 92%
	<b>23,9</b>	<b>17,5</b>	<b>8,5</b>	<b>6,0</b>	 <b>37%</b>

Die Betriebsaufwendungen resultieren im Wesentlichen aus Mieten für Gebäude von 2,3 Mio. € (9M 2017: 1,8 Mio. €) und Fahrzeugkosten von 2,2 Mio. € (9M 2017: 1,8 Mio. €). Die sonstigen Vertriebsaufwendungen betreffen Werbe- und Reisekosten. Die Verwaltungsaufwendungen beinhalten vorwiegend IT-Aufwendungen von 4,2 Mio. € (9M 2017: 2,9 Mio. €) sowie Rechts- und Beratungskosten von 2,3 Mio. € (9M 2017: 1,7 Mio. €). Die sonstigen Personalaufwendungen betreffen vor allem Fortbildungskosten mit 0,7 Mio. € (9M 2017: 0,4 Mio. €).

Das Finanzergebnis enthält hauptsächlich Zinsaufwendungen für die Inanspruchnahme von Darlehen und Kreditlinien in Höhe von 0,8 Mio. € (9M 2017: 0,3 Mio. €).

## Bilanzentwicklung

Zum 30. September 2018 beträgt die konsolidierte Bilanzsumme der Hypoport-Gruppe 289,5 Mio. € und liegt damit 105 % über dem Niveau vom 31. Dezember 2017 (141,0 Mio. €).

### Bilanzstruktur

#### Aktiva



■ Langfristige Vermögenswerte    ■ Kurzfristige Vermögenswerte

#### Passiva



■ Eigenkapital    ■ Langfristige Schulden    ■ Kurzfristige Schulden

Die langfristigen Vermögenswerte betragen 212,1 Mio. € (31.12.2017: 72,6 Mio. €). Darin enthalten sind im Wesentlichen der Geschäfts- oder Firmenwert mit 137,5 Mio. € (31.12.2017: 24,8 Mio. €) und die Entwicklungsleistungen für die Finanzmarktplätze mit 32,7 Mio. € (31.12.2017: 24,7 Mio. €).

Die kurzfristigen sonstigen Vermögenswerte beinhalten im Wesentlichen abgegrenzte Aufwendungen mit 1,0 Mio. € (31.12.2017: 1,0 Mio. €).

Der den Gesellschaftern der Hypoport AG zurechenbare Anteil am Konzerneigenkapital zum 30. September 2018 erhöhte sich um 78,3% bzw. 64,7 Mio. € auf 147,3 Mio. €. Die Eigenkapitalquote verringerte sich wegen der deutlich gestiegenen Bilanzsumme von 58,8% auf 51,0%.

Der Anstieg der langfristigen Schulden um 72,7 Mio. € auf 93,1 Mio. € resultiert hauptsächlich aus höheren langfristigen Finanzverbindlichkeiten mit 59,9 Mio. €.

Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten beinhalten hauptsächlich Tantiemeverpflichtungen mit 3,5 Mio. € (31.12.2017: 4,2 Mio. €), Steuerverbindlichkeiten mit 2,1 Mio. € (31.12.2017: 1,4 Mio. €) und abgegrenzte Erträge mit 1,7 Mio. € (31.12.2017: 0,3 Mio. €).

Die Summe der Finanzverbindlichkeiten erhöhte sich um 66,3 Mio. € auf 82,6 Mio. €, was im Wesentlichen aus der Differenz der planmäßigen Tilgungen von Bankdarlehen in Höhe von 5,4 Mio. € und der Aufnahme von Darlehen in Höhe von 70,5 Mio. € resultiert.

## Cashflow-Entwicklung

Im Berichtszeitraum erhöhte sich der Cashflow um 5,4 Mio. € auf 25,0 Mio. €. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf das über dem Vorjahreswert liegende Konzernergebnis zurückzuführen.

Insgesamt wurde zum 30. September 2018 ein positiver Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 28,9 Mio. € (9M 2017: 10,0 Mio. €) generiert. Hierbei verringerte sich die Mittelbindung im Working Capital um 13,5 Mio. € auf 3,9 Mio. € (9M 2017: minus 9,6 Mio. €). Diese Verringerung ist die Gegenentwicklung zu dem am Jahresende 2017 gestiegenen Working Capital im Zusammenhang mit der Übernahme der IWM Software AG.

Der Mittelabfluss aus Investitionen in Höhe von 79,3 Mio. € (9M 2017: 17,8 Mio. €) betrifft hauptsächlich die Erwerbe der IWM Software AG, FIO SYSTEMS AG, Value AG und ASC Assekuranz-Service Center GmbH mit insgesamt 63,3 Mio. € sowie Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen mit 8,6 Mio. € (9M 2017: 6,0 Mio. €).

Der Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit von 65,1 Mio. € (9M 2017: 6,2 Mio. €) betrifft die Aufnahme von Darlehen mit 70,5 Mio. € (9M 2017: 10,0 Mio. €) und planmäßige Tilgungen von Darlehen mit 5,4 Mio. € (9M 2017: 3,8 Mio. €).

Der Finanzmittelfonds ist insgesamt mit 29,0 Mio. € zum 30. September 2018 um 14,6 Mio. € höher als zum Anfang des Jahres.

## Investitionen

Die wesentlichen Investitionen betrafen die Erwerbe der IWM Software AG (Versicherungssoftware), FIO SYSTEMS AG (Immobiliensoftware), Value AG (Immobilienbewertung) und ASC Assekuranz-Service Center GmbH (Versicherungsdienstleistung) sowie die Weiterentwicklung der EUROPACE-Finanzmarktplätze. Zusätzlich wurde auch noch in die Versicherungsplattform und in neue Beratungssysteme für Verbraucher und Vertriebe investiert.

## Mitarbeiter

Die Zahl der Beschäftigten in der Hypoport-Gruppe hat sich gegenüber dem Jahresende 2017 um 44% auf 1.448 Mitarbeiter (31.12.2017: 1.009 Mitarbeiter) erhöht. Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter in den ersten neun Monaten 2018 betrug 1.311 (Vorjahr: 888 Mitarbeiter).

## Prognosebericht

Unsere Erwartung an das gesamtwirtschaftliche Umfeld der Bundesrepublik Deutschland und die branchenspezifischen Markterwartung haben sich, verglichen mit der Darstellung im Geschäftsbericht 2017, nur leicht verändert. Für die Bundesrepublik Deutschland wird laut Herbstgutachten der führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute nun von einem Wachstum des Bruttoinlandsproduktes in Höhe von 1,7 % in 2018 und 1,9 % in 2019 ausgegangen. Da gleichzeitig die Inflation im laufenden Jahr 2018 unterhalb der Zielvorgabe von „knapp unter 2,0%“ verblieb und die EZB gewillt ist, den Leitzins auf dem aktuellen Niveau zu halten, erscheint eine kurzfristige Leitzinserhöhung für das laufende Geschäftsjahr 2018 weiterhin unwahrscheinlich.

Dieses anhaltende Niedrigzinsumfeld setzt sowohl Banken als auch Versicherungen, die verhältnismäßig restriktiven Vorgaben für die eigene Kapitalanlage unterliegen, weiter unter Druck, ihre Geschäftsprozesse zu optimieren und Kosten einzusparen. Zusätzlich erhöhen gesetzliche Vorgaben den administrativen Aufwand für die Marktteilnehmer in Hypoport's operativen Marktumfeld der Immobilien-, Kredit- und Versicherungswirtschaft. Es besteht somit eine hohe Nachfrage nach den von Hypoport offerierten Produkten und Dienstleistungen für Digitalisierung, um weitere Effizienzsteigerungen und Kostenreduzierungen zu erlangen.

Zusätzlich zu diesen mittel- bis langfristigen Faktoren rechnen wir für das laufende Jahr 2018 nun mit einem leichten Anstieg des gesamten Volumens des Neugeschäfts der privaten Immobilienfinanzierungen in Deutschland. Zu Jahresbeginn sind wir noch von einem stabilen bis allenfalls leicht positiven Neugeschäftsvolumen ausgegangen, so dass diese Marktentwicklung eine leichte Verbesserung der aktuellen Rahmenbedingungen für die Segmente Kreditplattform und Privatkunden darstellt.

Da sich die Rahmenbedingungen für die Hypoport-Gruppe insgesamt nur leicht verändert haben, wird die zuletzt im Juni 2018 angehobene Prognose mit einem Umsatzniveau von 240 bis 260 Mio. € und einem EBIT von 29 bis 34 Mio. € für das Geschäftsjahr 2018 beibehalten.

Hinweis: Dieser Konzernzwischenbericht enthält Aussagen, die sich auf die zukünftige Entwicklung der Hypoport-Gruppe sowie auf wirtschaftliche und politische Entwicklungen beziehen. Diese Aussagen stellen Einschätzungen dar, die wir auf Basis aller uns zum jetzigen Zeitpunkt zur Verfügung stehenden Informationen getroffen haben. Sollten die zugrunde gelegten Annahmen nicht eintreffen oder weitere Risiken eintreten, so könnten die tatsächlichen Ergebnisse von den zurzeit erwarteten Ergebnissen abweichen.

# Aktie und Investor Relations

## Aktienkursentwicklung

Die Hypoport-Aktie eröffnete das Börsenjahr 2018 mit einem Kurs von 148,40 € (XETRA). In den folgenden Wochen sank der Aktienkurs, auch aufgrund der guten Kursentwicklung zum Jahresende 2017 (Kursanstieg im Dezember 2017: +15 %) auf ein Niveau von rund 125 €. Anfang Februar konnte er diese Entwicklung umkehren und pendelte sich für den weiteren Monatsverlauf auf einem Niveau von 130-135 € ein. Am 2. März informierte die Hypoport AG Kapitalmarktteilnehmer darüber, dass sie für das vergangene Geschäftsjahr ein Umsatzplus von rund 24 % und ein EBIT auf Vorjahresniveau erwartet. Im Zuge dieser Meldung sank der Kurs auf 120 €, erholte sich jedoch bis Mitte März wieder auf sein vorheriges Niveau. Ab Ende April stieg der Kurs im Zuge von guten Ergebnismeldungen und der Übernahme der FIO SYSTEMS AG und der Value AG auf 166,60 € (22.5.2018). Bis zu der Bekanntgabe der Halbjahresergebnisse 2018 entwickelte sich der Aktienkurs der Hypoport AG auf diesem Niveau seitwärts. Nach Bekanntgabe der positiven Halbjahresergebnisse setzte der Kurs seine Rally fort und schloss am 24.09.2018 mit 204 € auf einem neuen Allzeithöchstkurs bevor er zum Stichtag 30.09.2018 mit 198,20 € schloss.

Innerhalb der ersten neun Monate 2018 stieg der Kurs der Hypoport-Aktie auf Xetra somit um rund 34 % an, während sich das Kapitalmarktumfeld (DAX -5 %, SDAX -1 %) leicht eintrübte. Das Handelsvolumen der Hypoport-Aktie an allen deutschen Börsen lag bei durchschnittlich 2,1 Mio. €.

Mit Wirkung zum 24. September 2018 hat die Deutsche Börse die Zusammenstellung ihrer Auswahlindizes überarbeitet und die nicht mehr zeitgemäße Trennung zwischen Technologieunternehmen (TecDAX) und klassischen Unternehmen (DAX, MDAX und SDAX) de facto aufgehoben. Die Folge für den SDAX ist eine Ausweitung der zugehörigen Indexwerte von 50 auf 70 Titel und ein deutlich höherer Anteil von technologischen Geschäftsmodellen. Im Gegenzug wird der TecDAX nun auch größere DAX-Werte mit technologischen Geschäftsmodellen enthalten. Hypoport begrüßt die Weiterentwicklung des SDAX zu einem breiter aufgestellten Index. Im Zuge der Umstrukturierung hat es die Deutsche Börse jedoch aus Sicht von Hypoport versäumt, eine engere und moderner Definition für den Begriff Technologie zu schaffen und dadurch innovativen Unternehmen einen Zugang zum TecDAX zu ermöglichen.

In dem neu zusammengesetzten SDAX belegt die Hypoport-Aktie zum Stichtag 30.09.2018 in beiden Kategorien Marktkapitalisierung und Handelsvolumen des Streubesitzes einen Rang im Mittelfeld der jeweiligen Rangliste.

#### Kursentwicklung der Hypoport-Aktie (Tagesschlusskurse, Xetra, Euro) zum 30. September 2018



#### Kapitalerhöhung Mai 2018

Im Mai 2018 hat die Hypoport AG eine Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage aus genehmigtem Kapital (Genehmigtes Kapital 2017/I) im Umfang von 298.418 Aktien durchgeführt. Die neuen Aktien wurden zum regulierten Markt mit gleichzeitiger Zulassung zum Teilbereich des regulierten Marktes mit weiteren Zulassungsfolgebpflichten (Prime Standard) zugelassen.

#### Aktionärsstruktur

Hinsichtlich der Stimmrechtsmitteilungen haben sich in den ersten neun Monaten 2018 fünf mitteilungsrelevante Veränderungen ergeben: Union Investment vermeldete, dass ihre Stimmrechtanteile an der Hypoport AG zum 25.01.2018, 30.01.2018 bzw. 15.03.2018 5,19%, 4,86% bzw. 5,003% betragen haben. KBC Asset Management vermeldete, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Hypoport AG am 20.04.2018 2,98% betrug. Am 22.05.2018 betrug der Anteil von Herrn Nicolas Schulmann an der Hypoport AG, den er indirekt über die Exformer GmbH hält, 4,595%.

#### Research

In den ersten neun Monaten 2018 haben das Bankhaus Metzler und die Commerzbank ihre Analysen zur Hypoport AG erstmalig aufgenommen. Somit wurde die Hypoport-Aktie zum Stichtag 30.09.2018 bereits von sechs Instituten analysiert: Bankhaus Metzler, Berenberg, Commerzbank, equinet Bank, ODDO BHF und Warburg Research. Zum 30.09.2018 lauteten die Handlungsempfehlungen von einem Analysten „Kaufen“ und von fünf Analysten „Halten“, wobei je nach Analysteneinschätzung ein Kursziel von 180,00 € bis 211,00 € berechnet wurde.

#### 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 wurde zum Stichtag 30.09.2018 von der ODDO SEYDLER BANK AG, Frankfurt am Main und der equinet Bank AG, Frankfurt am Main, betreut.

# Konzernzwischenabschluss

## Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar 2018 bis zum 30. September 2018

	9M 2018 TEUR	9M 2017 in TEUR	Q3 2018 TEUR	Q3 2017 in TEUR
Umsatzerlöse	191.761	143.690	70.016	48.428
Vertriebskosten (Unterprovisionen und Leadkosten)	-89.767	-67.916	-33.304	-23.279
<b>Rohertrag</b>	<b>101.994</b>	<b>75.774</b>	<b>36.712</b>	<b>25.149</b>
Aktivierete Eigenleistungen	7.591	5.170	2.735	1.867
Sonstige betriebliche Erträge	2.200	2.506	680	344
Personalaufwand	-58.712	-42.312	-21.409	-14.347
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-23.933	-17.476	-8.570	-5.940
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	23	131	10	10
<b>Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>29.163</b>	<b>23.793</b>	<b>10.158</b>	<b>7.083</b>
Abschreibungen	-7.002	-5.198	-2.784	-1.845
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>22.161</b>	<b>18.595</b>	<b>7.374</b>	<b>5.238</b>
Finanzerträge	62	298	48	0
Finanzaufwendungen	-853	-321	-385	-106
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>21.370</b>	<b>18.572</b>	<b>7.037</b>	<b>5.132</b>
Ertragsteuern und latente Steuern	-4.446	-3.781	-1.479	-965
<b>Konzernergebnis</b>	<b>16.924</b>	<b>14.791</b>	<b>5.558</b>	<b>4.167</b>
davon auf andere Gesellschafter entfallend	37	37	14	11
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend	16.887	14.754	5.544	4.156
<b>Ergebnis je Aktie in EUR</b>	<b>2,76</b>	<b>2,48</b>	<b>0,88</b>	<b>0,70</b>

## Konzern-Gesamtergebnisrechnung für die Zeit vom 01. Januar 2018 bis zum 30. September 2018

	9M 2018 TEUR	9M 2017 TEUR	Q3 2018 TEUR	Q3 2017 in TEUR
<b>Konzernergebnis</b>	<b>16.924</b>	<b>14.791</b>	<b>5.558</b>	<b>4.167</b>
Summe der im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen*	0	0	0	0
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>16.924</b>	<b>14.791</b>	<b>5.558</b>	<b>4.167</b>
davon auf nicht beherrschende Gesellschafter entfallend	37	37	14	11
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend	16.887	14.754	5.544	4.156

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

**Konzernbilanz zum 30. September 2018**

<b>Aktiva</b>	<b>30.09.2018 TEUR</b>	<b>31.12.2017 TEUR</b>
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände	185.182	55.971
Sachanlagen	8.972	4.447
Anteile an at-equity bewerteten Beteiligungen	6.262	1.050
Finanzielle Vermögenswerte	339	1.428
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.948	6.671
Sonstige Vermögenswerte	1.314	1.287
Latente Steueransprüche	3.130	1.750
	<b>212.147</b>	<b>72.604</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	43.884	42.664
Sonstige Vermögenswerte	4.071	11.252
Laufende Ertragsteuererstattungsansprüche	407	127
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	28.977	14.333
	<b>77.339</b>	<b>68.376</b>
	<b>289.486</b>	<b>140.980</b>
<b>Passiva</b>		
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	6.493	6.195
Eigene Anteile	-246	-249
Rücklagen	141.064	76.654
	<b>147.311</b>	<b>82.600</b>
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	351	306
	<b>147.662</b>	<b>82.906</b>
<b>Langfristige Schulden</b>		
Finanzverbindlichkeiten	73.288	13.360
Rückstellungen	87	87
Sonstige Verbindlichkeiten	8.000	0
Latente Steuerschulden	11.754	7.031
	<b>93.129</b>	<b>20.478</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>		
Rückstellungen	175	95
Finanzverbindlichkeiten	9.279	2.942
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	22.329	23.338
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	1.860	951
Sonstige Verbindlichkeiten	15.052	10.270
	<b>48.695</b>	<b>37.596</b>
	<b>289.486</b>	<b>140.980</b>

Verkürzte Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung zum 30. September 2018

<b>2017 in TEUR</b>	<b>Gezeichnetes Kapital</b>	<b>Kapital- rücklage</b>	<b>Gewinn- rücklagen</b>	<b>Gesellschaftern der Hypoport AG zurechenbarer Anteil am Eigenkapital</b>	<b>Anteil anderer Gesellschafter am Eigenkapital</b>	<b>Eigenkapital</b>
Stand 01.01.2017	5.942	2.605	55.283	63.830	303	64.133
Abgabe eigener Aktien	2	1	21	24	0	24
Gesamtergebnis	0	0	14.754	14.754	37	14.791
<b>Stand 30.09.2017</b>	<b>5.944</b>	<b>2.606</b>	<b>70.058</b>	<b>78.608</b>	<b>340</b>	<b>78.948</b>

<b>2018 in TEUR</b>	<b>Gezeichnetes Kapital</b>	<b>Kapital- rücklage</b>	<b>Gewinn- rücklagen</b>	<b>Gesellschaftern der Hypoport AG zurechenbarer Anteil am Eigenkapital</b>	<b>Anteil anderer Gesellschafter am Eigenkapital</b>	<b>Eigenkapital</b>
Stand 01.01.2018	5.946	2.905	73.749	82.600	306	82.906
Kapitalerhöhung	298	0	0	298	0	298
Abgabe eigener Aktien	3	47.501	22	47.526	0	47.526
Änderung Konsoli- dierungskreis	0	0	0	0	8	8
Gesamtergebnis	0	0	16.887	16.887	37	16.924
<b>Stand 30.09.2018</b>	<b>6.247</b>	<b>50.406</b>	<b>90.658</b>	<b>147.311</b>	<b>351</b>	<b>147.662</b>

**Konzern-Kapitalflussrechnung für die Zeit vom 01. Januar 2018 bis zum 30. September 2018**

	<b>9M 2018 TEUR</b>	<b>9M 2017 TEUR</b>
Konzernergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern	22.161	18.595
Zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge	1.627	-698
Zinseinnahmen	62	298
Zinsausgaben	-853	-321
Auszahlungen für Ertragsteuern	-3.048	-2.443
Laufende Ertragsteuern	-1.630	-1.082
Veränderung der latenten Steuern	-233	256
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	-23	-131
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	7.002	5.198
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-41	-48
<b>Cashflow</b>	<b>25.024</b>	<b>19.624</b>
Zunahme / Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	80	-86
Zunahme / Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	9.280	-7.157
Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-5.473	-2.354
<b>Veränderung des Working Capitals</b>	<b>3.887</b>	<b>-9.597</b>
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>28.911</b>	<b>10.027</b>
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen / immaterielle Anlagevermögen	-12.034	-7.902
Ausgaben für Akquisitionen abzüglich übernommener Zahlungsmittel	-63.348	-9.562
Einzahlungen aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten	40	15
Auszahlungen für Investitionen in finanzielle Vermögenswerte	-4.002	-363
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-79.344</b>	<b>-17.812</b>
Einzahlung aus der Aufnahme von Finanzkrediten	70.499	10.000
Auszahlung aus der Tilgung von Finanzkrediten	-5.422	-3.800
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>65.077</b>	<b>6.200</b>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	14.644	-1.585
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	14.333	22.411
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>28.977</b>	<b>20.826</b>

Verkürzte Segmentberichterstattung für die Zeit vom 01. Januar 2018 bis zum 30. September 2018

in TEUR	Kredit- plattform	Privat- kunden	Immobilien- plattform	Versicherungs- plattform	Überleitung	Konzern
<b>Segmenterlöse mit Fremden</b>						
9M 2018	80.828	65.563	23.498	21.497	375	191.761
9M 2017*	61.794	55.724	15.351	10.443	378	143.690
Q3 2018	28.112	21.557	8.997	11.179	171	70.016
Q3 2017*	22.442	18.340	4.068	3.525	53	48.428
<b>Segmenterlöse mit anderen Segmenten</b>						
9M 2018	682	139	21	389	-1.231	0
9M 2017*	478	142	10	452	-1.082	0
Q3 2018	188	39	21	142	-390	0
Q3 2017*	144	47	3	147	-341	0
<b>Segmenterlöse, gesamt</b>						
9M 2018	81.510	65.702	23.519	21.886	-856	191.761
9M 2017*	62.272	55.866	15.361	10.895	-704	143.690
Q3 2018	28.300	21.596	9.018	11.321	-219	70.016
Q3 2017*	22.586	18.387	4.071	3.672	-288	48.428
<b>Rohertrag</b>						
9M 2018	44.312	22.511	22.824	12.003	344	101.994
9M 2017*	32.125	20.891	15.241	7.166	351	75.774
Q3 2018	15.257	7.066	8.773	5.272	344	36.712
Q3 2017*	12.062	6.656	4.075	2.299	57	25.149
<b>Segmentergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)</b>						
9M 2018	21.480	9.337	5.084	-246	-6.492	29.163
9M 2017*	16.189	8.435	3.972	-11	-4.792	23.793
Q3 2018	8.409	2.212	1.238	716	-2.417	10.158
Q3 2017*	5.921	2.515	640	-289	-1.704	7.083
<b>Segmentergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>						
9M 2018	18.792	8.961	3.746	-1.456	-7.882	22.161
9M 2017*	14.100	7.711	3.406	-907	-5.715	18.595
Q3 2018	7.407	2.095	583	233	-2.944	7.374
Q3 2017*	5.170	2.268	452	-605	-2.047	5.238
<b>Segmentvermögen</b>						
30.09.2018	57.956	25.865	129.184	70.416	6.065	289.486
31.12.2017*	55.167	18.580	29.936	32.836	4.461	140.980

\* Vorjahreswerte angepasst, siehe 4. Erläuterungen zum Konzernabschluss „Vergleichbarkeit der Vorjahreswerte“

# Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss

## Informationen zum Unternehmen

Die Hypoport-Gruppe ist ein technologiebasierter Finanzdienstleister. Die Gruppe besteht aus Tochterunternehmen, gruppiert in die vier Segmente Kreditplattform, Privatkunden, Immobilienplattform und Versicherungsplattform. Alle vier Bereiche befassen sich mit dem Vertrieb von Finanzdienstleistungen, ermöglicht oder unterstützt durch Technologie (FinTech).

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 2018 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 Standards Interpretations Committee (IFRS IC) 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 2017 verkürzt. Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss sollte daher im Zusammenhang mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2017 und den darin enthaltenen Anhangangaben gelesen werden. Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss und der Konzern-Zwischenlagebericht sind weder geprüft noch einer prüferischen Durchsicht unterzogen worden.

Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss beruht auf den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie den Konsolidierungsgrundsätzen, die im Konzernabschluss 2017 angewandt wurden. Hiervon ausgenommen sind die unten dargestellten Änderungen, die sich durch die Anwendung neuer beziehungsweise überarbeiteter Rechnungslegungsstandards und die sich durch Überprüfung der erwarteten Nutzungsdauer von Software ergeben haben.

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-Konzern-Zwischenabschluss und Konzern-Zwischenlagebericht 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 werden jeweils an einem für die periodengerechte Abgrenzung geeigneten Moment des Produktabschlussprozesses ermittelt. Das Wachstum der Tochterunternehmen in den Geschäftsbereichen Kreditplattform und Privatkunden wird durch das Transaktionsvolumen auf der Transaktionsplattform EUROPACE gezeigt. Das Transaktionsvolumen ist der vom Management genutzte Indikator für die aktuelle Nutzungsintensität des EUROPACE Marktplatzes. Die Transaktion wird am Ende des Beratungsprozesses ausgelöst. Sie erfolgt nach der

konkreten Wahl eines Angebots durch den Berater/Verbraucher und beinhaltet die Prüfung aller hinterlegten Kreditregeln des Produkthanbieters und die Abfrage externer Entscheidungssysteme des Produkthanbieters. Es kommt im Nachgang regelmäßig zu Stornierungen von Transaktionen. Gründe hierfür sind unter anderem: Der Verbraucher lässt Angebotsfristen verstreichen, der Produkthanbieter lehnt im Rahmen der abschließenden individuellen Kreditprüfung ab, der Verbraucher nutzt sein Rücktrittsrecht. Die Umsatzrealisierung für eine Transaktion erfolgt bis zu drei Monate später. Daher sind Rückschlüsse vom Transaktionsvolumen einer Periode auf die Umsatzerlöse einer Periode nur eingeschränkt möglich.

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 40: „Übertragung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“
- IFRS 2: „Klassifizierung und Bewertung von anteilsbasierten Vergütungsformen“
- IFRS 9: „Finanzinstrumente“
- IFRS 15: „Erlöse aus Verträgen mit Kunden“ und „Klarstellung zu IFRS 15“
- IFRIC 22: „Vorauszahlungen im Zusammenhang mit Fremdwährungstransaktionen“
- Jährliche Verbesserung der IFRS (AIP): Zyklus 2014–2016

Aus der erstmaligen Anwendung der oben aufgeführten Standards und Interpretationen ergaben sich keine nennenswerten Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns oder auf das Ergebnis je Aktie.

### **Vergleichbarkeit der Vorjahreswerte**

Die Hypoport-Gruppe hat ihre Segmentberichterstattung rückwirkend zum 1. Januar 2018 umstrukturiert.

Die im ersten Halbjahr 2018 erworbenen Unternehmen FIO SYSTEMS AG (im Folgenden FIO) und Value AG (im Folgenden Value) wurden ab Mai 2018 in die Hypoport-Gruppe konsolidiert und ab diesem Zeitpunkt dem bisherigen Segment Institutionelle Kunden zugeordnet. Um der veränderten Ausrichtung im Geschäftsmodell des bisherigen Segments Institutionelle Kunden durch die Aktivitäten von FIO und Value gerecht zu werden, erfolgt eine Umbenennung der Segmentbezeichnung von Institutionelle Kunden in Immobilienplattform. Aufgrund der vergleichbaren Geschäftsmodelle und Kundengruppen der akquirierten Value AG und der bereits zur Hypoport-Gruppe gehörenden HypService GmbH wird auch die HypService, welche bisher zu Segment Kreditplattform gehörte, rückwirkend zum 1. Januar 2018 dem Segment Immobilienplattform zugerechnet.

Zudem erfolgte rückwirkend zum 1. Januar 2018 eine leicht veränderte Zuordnung innerhalb der beiden Segmente Kreditplattform und Privatkunden. Die Produktgruppe Ratenkredit war aus historischen Gründen bisher vollständig im Segment Privatkunden angesiedelt. Da immer mehr Bankberater das Produkt Ratenkredit von Drittanbietern über den zum Segment Kreditplattform gehörenden Finanzierungsmarktplatz EUROPACE vermitteln („white label solution“), passt dieser Teil des Produktbereichs Ratenkredit nicht länger zum Segment Privatkunden, da bei diesem Geschäftsablauf kein Dr. Klein Privatkundenberater des Filialnetzes involviert ist. Folglich wird dieser Teil der Produktgruppe rückwirkend zum Jahresbeginn 2018 dem Segment Kreditplattform zugerechnet. Der deutlich kleinere Teil der Produktgruppe Ratenkredit, bei dem ein Dr. Klein Privatkundenberater dem Konsumenten einen Privatkredit vermittelt, verbleibt konsequenterweise im Segment Privatkunden. Somit wird eine klarere Abgrenzung der Kundenausrichtungen der beiden Segmente erlangt. Die Kreditplattform positioniert sich weiterhin als B2B-Geschäftsmodell, während das Segment Privatkunden mit der Hauptmarke Dr. Klein sein B2C-Geschäftsmodell schärft.

Die Vorjahresangaben der Segmentberichterstattung wurden durch die Umstrukturierung wie folgt angepasst:

in TEUR	Kredit- plattform	Privat- kunden	Immobilien- plattform	Versicherungs- plattform	Überleitung	Konzern
<b>Segmenterlöse mit Fremden</b>						
Q1 2018 angepasst	25.672	22.278	6.662	5.418	75	60.105
Q1 2018 wie berichtet	22.484	26.132	5.996	5.418	75	60.105
Veränderung	3.188	-3.854	666	0	0	0
9M 2017 angepasst	61.794	55.724	15.351	10.443	378	143.690
9M 2017 wie berichtet	57.003	61.422	14.444	10.443	378	143.690
Veränderung	4.791	-5.698	907	0	0	0
Q3 2017 angepasst	22.442	18.340	4.068	3.525	53	48.428
Q3 2017 wie berichtet	19.555	21.642	3.653	3.525	53	48.428
Veränderung	2.887	-3.302	415	0	0	0
<b>Segmenterlöse mit anderen Seg- menten</b>						
Q1 2018 angepasst	257	56	0	139	-452	0
Q1 2018 wie berichtet	257	56	0	139	-452	0
Veränderung	0	0	0	0	0	0
9M 2017 angepasst	478	142	10	452	-1.082	0
9M 2017 wie berichtet	478	142	10	452	-1.082	0
Veränderung	0	0	0	0	0	0
Q3 2017 angepasst	144	47	3	147	-341	0
Q3 2017 wie berichtet	144	47	3	147	-341	0
Veränderung	0	0	0	0	0	0
<b>Segmenterlöse, gesamt</b>						
Q1 2018 angepasst	25.929	22.334	6.662	5.557	-377	60.105
Q1 2018 wie berichtet	22.741	26.188	5.996	5.557	-377	60.105
Veränderung	3.188	-3.854	666	0	0	0
9M 2017 angepasst	62.272	55.866	15.361	10.895	-704	143.690
9M 2017 wie berichtet	57.481	61.564	14.454	10.895	-704	143.690
Veränderung	4.791	-5.698	907	0	0	0
Q3 2017 angepasst	22.586	18.387	4.071	3.672	-288	48.428
Q3 2017 wie berichtet	19.699	21.689	3.656	3.672	-288	48.428
Veränderung	2.887	-3.302	415	0	0	0
<b>Rohhertrag</b>						
Q1 2018 angepasst	13.979	7.753	6.483	3.236	75	31.526
Q1 2018 wie berichtet	12.658	9.730	5.827	3.236	75	31.526
Veränderung	1.321	-1.977	656	0	0	0
9M 2017 angepasst	32.125	20.891	15.241	7.166	351	75.774
9M 2017 wie berichtet	30.058	23.850	14.349	7.166	351	75.774
Veränderung	2.067	-2.959	892	0	0	0
Q3 2017 angepasst	12.062	6.656	4.075	2.299	57	25.149
Q3 2017 wie berichtet	10.752	8.379	3.662	2.299	57	25.149
Veränderung	1.310	-1.723	413	0	0	0

in TEUR	Kredit- plattform	Privat- kunden	Immobilien- plattform	Versicherungs- plattform	Überleitung	Konzern
<b>Segmentergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)</b>						
Q1 2018 angepasst	6.024	3.605	2.296	-453	-1.965	9.507
Q1 2018 wie berichtet	5.065	4.444	2.416	-453	-1.965	9.507
Veränderung	959	-839	-120	0	0	0
9M 2017 angepasst	16.189	8.435	3.972	-11	-4.792	23.793
9M 2017 wie berichtet	13.870	10.145	4.581	-11	-4.792	23.793
Veränderung	2.319	-1.710	-609	0	0	0
Q3 2017 angepasst	5.921	2.515	640	-289	-1.704	7.083
Q3 2017 wie berichtet	4.679	3.659	738	-289	-1.704	7.083
Veränderung	1.242	-1.144	-98	0	0	0
<b>Segmentergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>						
Q1 2018 angepasst	5.166	3.459	2.147	-816	-2.419	7.537
Q1 2018 wie berichtet	4.233	4.298	2.241	-816	-2.419	7.537
Veränderung	933	-839	-94	0	0	0
9M 2017 angepasst	14.100	7.711	3.406	-907	-5.715	18.595
9M 2017 wie berichtet	11.705	9.421	4.091	-907	-5.715	18.595
Veränderung	2.395	-1.710	-685	0	0	0
Q3 2017 angepasst	5.170	2.268	452	-605	-2.047	5.238
Q3 2017 wie berichtet	3.906	3.412	572	-605	-2.047	5.238
Veränderung	1.264	-1.144	-120	0	0	0
<b>Segmentvermögen</b>						
31.03.2018 angepasst	57.550	21.730	32.203	35.646	7.084	154.213
31.03.2018 wie berichtet	58.461	21.730	31.292	35.646	7.084	154.213
Veränderung	-911	0	911	0	0	0
9M 2017 angepasst	47.459	24.793	30.133	25.399	7.033	134.817
9M 2017 wie berichtet	48.105	24.793	29.487	25.399	7.033	134.817
Veränderung	-646	0	646	0	0	0
31.12.2017 angepasst	55.167	18.580	29.936	32.836	4.461	140.980
31.12.2017 wie berichtet	55.971	18.580	29.132	32.836	4.461	140.980
Veränderung	-804	0	804	0	0	0

Das Konzernergebnis sowie das Ergebnis je Aktie haben sich durch diese Umstrukturierung nicht verändert.

### Konsolidierungskreis

In den Konsolidierungskreis zum 30. September 2018 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:

<b>Tochterunternehmen</b>	<b>Anteilshöhe in %</b>
ASC Assekuranz-Service Center GmbH, Bayreuth	100,00
ASC Objekt GmbH, Bayreuth	100,00
Basler Service GmbH, Bayreuth	70,00
BAUFINEX Service GmbH, Berlin	100,00
Dr. Klein Finance S.L.U., Santa Ponca (Spanien)	100,00
DR. KLEIN Firmenkunden AG, Lübeck	100,00
Dr. Klein Privatkunden AG, Lübeck	100,00
Dr. Klein Ratenkredit GmbH, Lübeck (ehemals: Smart InsurTech Versicherungsservice GmbH, Lübeck)	100,00
Europace AG, Berlin	100,00
FIO SYSTEMS AG, Leipzig	100,00
FIO SYSTEMS Bulgaria EOOD, Sofia (Bulgarien)	100,00
GENOPACE GmbH, Berlin	50,025
Hypoport B.V., Amsterdam	100,00
Hypoport Grundstücksmanagement GmbH, Berlin	100,00
Hypoport InsurTech GmbH, Berlin (ehemals: Smart InsurTech GmbH, Berlin)	100,00
Hypoport Invest GmbH, Berlin	100,00
Hypoport Mortgage Market Ltd., Westport (Irland)	100,00
Hypoport Systems GmbH, Berlin	100,00
Hyperservice GmbH, Berlin	100,00
Primstal - Alte Eiweiler Straße 38 Objektgesellschaft mbH, Nonnweiler (ehemals: NKK Consulting Aktiengesellschaft AG, Regensburg)	100,00
Qualitypool GmbH, Lübeck	100,00
Smart InsurTech AG, Regensburg (ehemals: NKK Programm Service AG, Regensburg)	100,00
Starpool Finanz GmbH, Berlin	50,025
Value AG, Berlin	100,00
Vergleich.de Gesellschaft für Verbraucherinformation mbH, Berlin	100,00
Vergleich.de Versicherungsservice GmbH, Lübeck	100,00
VS Direkt Versicherungsmakler GmbH, Bayreuth	100,00
Volz Vertriebsservice GmbH, Ulm	100,00
Winzer - Kneippstraße 7 Objektgesellschaft mbH, Berlin (ehemals: Klosterstraße 71 Objektgesellschaft mbH, Berlin)	100,00

#### **Gemeinschaftsunternehmen**

Expertise Management & Holding GmbH, Berlin	50,00
FINMAS GmbH, Berlin	50,00
Hypoport on-geo GmbH, Berlin	50,00
LBL Data Services B.V., Amsterdam	50,00

#### **Assoziierte Unternehmen**

BAUFINEX GmbH, Schwäbisch Hall	30,00
finconomy AG, München	25,00
Genoport Kreditmanagement GmbH, Berlin	35,00
IMMO CHECK Gesellschaft für Informationsservice mbH, Bochum	33,33

Mit Ausnahme der vorgenannten Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen (Bilanzierung at-equity aufgrund fehlender Beherrschung) werden alle wesentlichen Konzerngesellschaften voll in den Konzernabschluss einbezogen.

#### **Veränderungen des Konsolidierungskreises / Akquisitionen**

In den ersten neun Monaten 2018 tätigte die Hypoport-Gruppe folgende wesentliche Akquisition:

Mit Wirkung zum 1. Januar 2018 wurden sämtliche Anteile an der IWM Software AG, Nonnweiler, erworben. Durch die Integration der Softwareprodukte der IWM Software AG erweitert die Hypoport-Gruppe ihre vollintegrierte digitale Versicherungsplattform.

Die übertragene Gegenleistung für den Erwerb der Anteile der IWM Software AG beträgt 8,0 Mio. € und besteht ausschließlich aus dem gezahlten Kaufpreis. Der Kaufpreis entfiel im Wesentlichen auf Software sowie einen Geschäfts- oder Firmenwert. Der Erwerb wurde nach der Erwerbsmethode bilanziert. Das Ergebnis der IWM Software AG wurde ab dem 1. Januar 2018 im Konzern-Zwischenabschluss berücksichtigt. Die Aktivitäten werden dem Segment Versicherungsplattform zugeordnet.

Am 25. April 2018 wurden sämtliche Anteile an der FIO SYSTEMS AG („FIO“), Leipzig, erworben. Die FIO ist einer der führenden Spezialanbieter webbasierter Branchenlösungen für die Finanz- und Immobilienwirtschaft. FIO bietet Lösungen zur Vermarktung von Immobilien, Zahlungsverkehrslösungen für die Immobilienwirtschaft, das Management von Immobilien-Schäden sowie ein vollumfängliches ERP-Verwaltungssystem für Wohnungsunternehmen und Hausverwaltungen. Mit der Integration von FIO in die Hypoport-Gruppe bildet Hypoport nun die gesamte Wertschöpfungskette von privaten Immobilientransaktionen ab und erweitert deutlich das Angebot von Digitalisierungsdienstleistungen für die Wohnungswirtschaft.

Die übertragene Gegenleistung für den Erwerb der Anteile der FIO beträgt 71,1 Mio. € und setzt sich aus einer Aktienkomponente in Höhe von 47,2 Mio. € und einer Barkomponente in Höhe von 23,9 Mio. € zusammen. Der Kaufpreis entfiel im Wesentlichen auf Software sowie einen Geschäfts- oder Firmenwert. Die FIO hält sämtliche Anteile an der FIO SYSTEMS Bulgaria EOOD, Sofia, Bulgarien. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 3 T€ und ist voll eingezahlt. Gegenstand des Unternehmens ist die Entwicklung von Softwarelösungen. Die Erwerbe wurden nach der Erwerbsmethode bilanziert. Die Ergebnisse der FIO und ihrer Tochtergesellschaft wurden ab dem 30. April 2018 im Konzern-Zwischenabschluss berücksichtigt. Die Aktivitäten werden dem Segment Immobilienplattform zugeordnet.

Am 3. Mai 2018 wurden sämtliche Anteile an der Value AG, Berlin, erworben. Die Value AG ist ein Spezialist für Immobilienwertgutachten. Mit dem Erwerb der Immobiliensachverständigen baut die Hypoport-Gruppe ihre Wettbewerbsposition im Bereich der Immobilienbewertung deutlich aus und kann nun die gesamte Produktpalette anbieten.

Die übertragene Gegenleistung für den Erwerb der Anteile der Value AG beträgt 19,9 Mio. € und besteht ausschließlich aus dem gezahlten Kaufpreis. Der Kaufpreis entfiel im Wesentlichen auf einen Geschäfts- oder Firmenwert. Der Erwerb wurde nach der Erwerbsmethode bilanziert. Das Ergebnis der Value AG wurde ab dem 1. Mai 2018 im Konzern-Zwischenabschluss berücksichtigt. Die Aktivitäten werden dem Segment Immobilienplattform zugeordnet.

Am 19. Juni 2018 wurden sämtliche Anteile an der ASC Assekuranz-Service Center GmbH („ASC“), Bayreuth, erworben. ASC ist als Pooler für Versicherungsmakler, Assekuradeur und Outsourcing-Dienstleister für Versicherungsgesellschaften tätig. Mit dem Erwerb der ASC vervollständigt die Hypoport-Gruppe ihre Angebotspalette im Versicherungsbereich.

Der Kaufpreis für sämtliche Anteile an der ASC beträgt 20,0 Mio. €. Zusätzlich wurde mit den Altgesellschaftern der ASC ein Besserungsschein, abhängig vom ASC-Ergebnis der Jahre 2018 bis 2022, in einer Gesamthöhe von maximal 10,0 Mio. € vereinbart. Der Kaufpreis entfiel im Wesentlichen auf einen Versicherungsbestand sowie einen Geschäfts- oder Firmenwert. Die ASC hält sämtliche Anteile an der VS Direkt Versicherungsmakler GmbH, Bayreuth. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 25 T€ und ist voll eingezahlt. Gegenstand des Unternehmens ist die Vermittlung von Versicherungen und Bausparverträgen als Versicherungsmakler. Des Weiteren ist ASC an der Basler Service GmbH, Bayreuth, beteiligt. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 25.000,00 € und ist voll eingezahlt. Die ASC hält eine Stammeinlage in Höhe von 17.500,00 €. Gegenstand des Unternehmens ist die Verwaltung von Mietkautionsversicherungsverträgen. Am 19. Juni 2018 hat die Hypoport Grundstücksmanagement GmbH von der ASC sämtliche Anteile an der ASC Objekt GmbH, Bayreuth, erworben. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 25 T€ und ist voll eingezahlt. Gegenstand des Unternehmens ist die Errichtung und Vermietung von Gebäuden auf eigene Rechnung. Die übertragene Gegenleistung für den Erwerb der Anteile der ASC Objekt GmbH beträgt 626 T€ und besteht ausschließlich aus dem gezahlten Kaufpreis. Der Kaufpreis entfiel im Wesentlichen auf ein Grundstück. Die Erwerbe wurden nach der Erwerbsmethode bilanziert.

Die Ergebnisse der ASC und ihrer Tochterunternehmen wurden ab dem 30. Juni 2018 im Konzern-Zwischenabschluss berücksichtigt. Die Aktivitäten werden dem Segment Versicherungs-

plattform zugeordnet.

Die beizulegenden Zeitwerte der identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden stellen sich zum Erwerbszeitpunkt wie folgt dar:

<b>Erstkonsolidierungen</b>	<b>IWM</b>	<b>FIO *</b>	<b>Value</b>	<b>ASC *</b>	<b>Summe</b>
<b>Beizulegende Zeitwerte zum Erwerbszeitpunkt in TEUR</b>					
<b>Vermögenswerte</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände	503	9.156	39	2.308	12.006
Sachanlagen	1.533	1.126	443	805	3.907
Finanzielle Vermögenswerte	0	192	9	0	201
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	524	572	1.119	525	2.740
Sonstige Vermögenswerte	124	32	617	390	1.163
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	98	1.033	4.440	3.290	8.861
	<b>2.782</b>	<b>12.111</b>	<b>6.667</b>	<b>7.318</b>	<b>28.878</b>
<b>Schulden</b>					
Finanzverbindlichkeiten	(932)	(358)	(0)	(0)	(1.290)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(18)	(162)	(85)	(1.850)	(2.115)
Sonstige Verbindlichkeiten	(593)	(1.052)	(2.642)	(742)	(5.029)
Latente Steuerschulden	(140)	(2.771)	(0)	(665)	(3.576)
	<b>(1.683)</b>	<b>(4.343)</b>	<b>(2.727)</b>	<b>(3.257)</b>	<b>(12.010)</b>
Summe des identifizierbaren Nettovermögens zum beizulegenden Zeitwert	1.099	7.768	3.940	4.061	16.868
Geschäfts- oder Firmenwert aus dem Unternehmenserwerb (vorläufig)	6.901	63.325	15.960	26.565	112.751
Gesamte Gegenleistung	<b>8.000</b>	<b>71.093</b>	<b>19.900</b>	<b>30.626</b>	<b>129.619</b>
<b>Aufgliederung des Zahlungsmittelabflusses aufgrund des Unternehmenserwerbs</b>					
Mit dem Tochterunternehmen erworbene Zahlungsmittel (enthalten in dem Cashflow aus Investitionstätigkeit)	98	1.033	4.440	3.290	8.861
Abfluss von Zahlungsmitteln	(7.800)	(23.883)	(19.900)	(20.626)	(72.209)
Tatsächlicher Zahlungsmittelabfluss	<b>7.702</b>	<b>22.850</b>	<b>15.460</b>	<b>17.336</b>	<b>63.348</b>

\* inkl. Tochterunternehmen

Wenn innerhalb eines Jahres vom Erwerbszeitpunkt neue Informationen über Tatsachen und Umstände bekannt werden, die zum Erwerbszeitpunkt bestanden und die zu Berichtigungen der vorstehenden Beträge oder zu zusätzlichen Rückstellungen geführt hätten, wird die Bilanzierung der Unternehmenserwerbe angepasst.

Die erworbenen Unternehmen haben seit dem Erwerbszeitpunkt insgesamt 15,3 Mio. € zu den Umsatzerlösen und 2,4 Mio. € zum Konzernergebnis beigetragen.

Die erfassten Geschäfts- oder Firmenwerte resultieren in erster Linie aus erwarteten Synergien, Umsatzwachstum, künftige Marktentwicklungen, den Fähigkeiten und der fachlichen Begabung der bestehenden Arbeitskräfte von den erworbenen Unternehmen. Diese Vorteile werden nicht getrennt vom Geschäfts- oder Firmenwert angesetzt, da sie den Ansatzvorschriften immaterieller Vermögensgegenwerte nicht genügen. Die erfassten Geschäfts- oder Firmenwerte sind steuerlich nicht abzugsfähig.

Im Konzern sind im Geschäftsjahr 2018 mit den Unternehmenskäufen verbundene Kosten von insgesamt 0,3 Mio. € für Rechtsberatungsgebühren und Due Diligence-Kosten angefallen. Diese Kosten werden in der Gewinn- und Verlustrechnung in den Verwaltungskosten und in der Kapitalflussrechnung im Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ausgewiesen.

Am 30. April 2018 gründete die Hypoport AG zusammen mit der Bausparkasse Schwäbisch Hall die BAUFINEX GmbH, Schwäbisch Hall. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 5,0 Mio. € und ist voll eingezahlt. Die Hypoport AG hält eine Stammeinlage in Höhe von 1,5 Mio. €. Gegenstand des Unternehmens ist die Vermittlung von Krediten und Bausparverträgen insbesondere auf elektronischen Plattformen sowie die Vornahme aller geschäftlichen Handlungen und die Erbringung aller Dienstleistungen, die hiermit in Zusammenhang stehen. Das Unternehmen stellt einen B2B-Marktplatz zur Verfügung, der sich ausschließlich an freie Vermittler von Baufinanzierungen richtet. Mit der Gründung des Unternehmens möchte die Hypoport-Gruppe Banken der genossenschaftlichen Finanzgruppe einen neuen Vertriebskanal mit erheblichem Wachstumspotenzial erschließen. Die BAUFINEX GmbH wird at-equity bilanziert. Die Aktivitäten werden dem Segment Kreditplattform zugeordnet.

Anfang 2018 gründete die Hypoport AG gemeinsam mit der Raiffeisenbank Oberursel und der Raiffeisenbank Höchberg die Genoport Kreditmanagement GmbH mit Sitz in Berlin. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 300 T€ und ist voll eingezahlt. Die Hypoport AG hält eine Stammeinlage in Höhe von 105 T€. Gegenstand des Unternehmens ist das Erbringen immobilienbezogener Dienstleistungen, insbesondere die Finanzierungsstrukturierung, die Analyse von Kreditanträgen und -Verhältnissen und die Entscheidungsaufbereitung für fremde Rechnung bei Bank-, Versicherungs- und kreditbezogenen Anlageprodukten sowie allen ergänzenden Produkten vorrangig in der Genossenschaftlichen FinanzGruppe. Ziel ist es, weitere Geschäftspotenziale für Volksbanken und Raiffeisenbanken durch Gemeinschaftsgeschäfte in der gewerblichen Immobilienfinanzierung zu heben. Die Hypoport AG weitet Ihr Engagement damit in der Genossenschaftlichen FinanzGruppe weiter aus. Die Genoport Kreditmanagement GmbH wird at-equity bilanziert. Die Aktivitäten werden dem Segment Immobilienplattform zugeordnet.

Am 5. Juli 2018 gründete die Qualitypool GmbH die BAUFINEX Service GmbH, Berlin. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 25 T€ und ist voll eingezahlt. Gegenstand des Unternehmens ist die Verwaltung eigenen Vermögens sowie die (erlaubnisfreie) Unternehmens- und Wirtschaftsberatung. Die BAUFINEX Service GmbH wickelt für den neuen Vermittler-Pool BAUFINEX das Finanzierungsgeschäft außerhalb der genossenschaftlichen FinanzGruppe ab. Die Aktivitäten werden dem Segment Kreditplattform zugeordnet.

Im September 2018 wurden von der Hypoport AG weitere Aktien in Höhe von 10,99% an der finconomy AG, München, zu einem Kaufpreis in Höhe von 2,4 Mio. € erworben. Damit hält die Hypoport AG 25,0% der Aktien an der finconomy AG. Die finconomy AG wird ab September 2018 at-equity bilanziert. Die Aktivitäten werden dem Segment Versicherungsplattform zugeordnet.

Zum 1. Juli 2018 erfolgte die Verschmelzung der NKK Programm Service AG, INNOSYSTEMS GmbH, maklersoftware.com GmbH, Volz Software GmbH und IWM Software AG auf die Smart InsurTech AG. Damit schließt die Gruppe die Zusammenfassung der verschiedenen Leistungen auf einer gemeinsamen Versicherungsplattform auch gesellschaftsrechtlich ab. Zudem wurde die INNOFINANCE GmbH auf die Qualitypool GmbH verschmolzen.

### Ertragsteuern und latente Steuern

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

<b>Ertragsteuern und latente Steuern (in TEUR)</b>	<b>9M 2018</b>	<b>9M 2017</b>	<b>Q3 2018</b>	<b>Q3 2017</b>
Ertragsteuern und latente Steuern	4.446	3.781	1.479	965
davon laufende Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	4.677	3.525	1.840	1.268
davon latente Steuern	-231	256	-361	-303
hiervon aus Verlustvorträgen	-1.288	-433	-526	-137
hiervon aus zeitlichen Unterschieden	1.057	689	165	-166

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. In den ersten neun Monaten 2018 bestanden keine Optionsrechte, die einen Verwässerungseffekt des Ergebnisses je Aktie zur Folge hätten.

<b>Ergebnis je Aktie</b>	<b>9M 2018</b>	<b>9M 2017</b>	<b>Q3 2018</b>	<b>Q3 2017</b>
Konzernergebnis in TEUR	16.924	14.791	5.558	4.167
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend	16.887	14.754	5.544	4.156
Gewichteter Bestand im Umlauf befindlicher Aktien in Tsd.	6.099	5.943	6.247	5.944
<b>Ergebnis je Aktie in EUR</b>	<b>2,76</b>	<b>2,48</b>	<b>0,88</b>	<b>0,70</b>

Die Anzahl der ausgegebenen Aktien hat sich zum 30. September 2018 im Wesentlichen durch die Kapitalerhöhung um 300.693 Aktien auf 6.247.079 (31.12.2017: 5.946.386) erhöht.

### **Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen**

Die immateriellen Vermögensgegenstände beinhalten im Wesentlichen die Entwicklungsleistungen für die Finanzmarktplätze mit 32,7 Mio. € (31.12.2017: 24,7 Mio. €) und der Geschäfts- oder Firmenwert mit 137,5 Mio. € (31.12.2017: 24,8 Mio. €). Der Anstieg des Geschäfts- oder Firmenwerts resultiert aus den Erstkonsolidierungen der IWM Software AG, FIO SYSTEMS AG, Value AG und ASC Assekuranz-Service Center GmbH.

Die Sachanlagen betreffen im Wesentlichen andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung mit 5,0 Mio. € (31.12.2017: 3,6 Mio. €).

### **Anteile an at-equity bewerteten Beteiligungen**

Die Veränderung der Buchwerte der at-equity bewerteten Beteiligungen betrifft die anteiligen Ergebnisse nach Steuern von den vier Gemeinschaftsunternehmen FINMAS GmbH, Berlin (Hypoport-Anteil 50%), Hypoport on-geo GmbH, Berlin (Hypoport-Anteil 50%), LBL Data Services B.V., Amsterdam (Hypoport-Anteil 50%) und Expertise Management & Holding GmbH (Hypoport-Anteil 50%) sowie den assoziierten Unternehmen BAUFINEX GmbH, Schwäbisch Hall (Hypoport-Anteil 30%), finconomy AG, München (Hypoport-Anteil 25%) Genoport Kreditmanagement GmbH, Berlin (Hypoport-Anteil 35%) und IMMO Check Gesellschaft für Informationsservice mbH, Bochum (Hypoport-Anteil 33,33%). In den ersten neun Monaten 2018 belief sich das Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen auf 23 T€ (9M 2017: 131 T€).

### **Gezeichnetes Kapital**

Zur Begleichung der Aktienkomponente im Rahmen des Erwerbs der FIO SYSTEMS AG hat der Vorstand der Hypoport AG am 25. April 2018 mit Zustimmung des Aufsichtsrats in teilweiser Ausnutzung des genehmigten Kapitals gemäß § 4 Abs. 5 der Satzung der Hypoport AG beschlossen, das Grundkapital der Hypoport AG von 6.194.958,00€ um 298.418,00€ auf 6.493.376,00€ durch Ausgabe von 298.418 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien der Hypoport AG gegen Sacheinlagen zu erhöhen und das Bezugsrecht der Aktionäre auszuschließen.

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt nun zum 30. September 2018 6.493.376,00€ (31.12.2017: 6.194.958,00 €) und ist aufgeteilt in 6.493.376 (31.12.2017: 6.194.958) voll eingezahlte auf den Namen lautende Aktien ohne Nennbetrag (Stückaktien).

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 4. Mai 2018 wurde der Bilanzgewinn der Hypoport AG in Höhe von 66.911.576,96 € auf neue Rechnung vorgetragen.

### Genehmigtes Kapital

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 5. Mai 2017 wurde die nicht ausgenutzte Ermächtigung vom 1. Juni 2012 aufgehoben und eine neue erteilt. Der Vorstand wurde ermächtigt, bis zum 4. Mai 2022 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 Abschluss des gesetzlichen Bezugsrechts der Aktionäre mit Zustimmung des Aufsichtsrates.

### Eigene Anteile

Hypoport hält zum 30. September 2018 246.297 eigene Aktien (entspricht 246.297,00 € bzw. 3,8% Anteil am Grundkapital der Hypoport AG), die im Wesentlichen zur Weitergabe an Mitarbeiter vorgesehen sind. Die Entwicklung des Bestandes der eigenen Aktien sowie die wesentlichen Daten der Transaktionen im Geschäftsjahr 2018 sind in folgender Übersicht dargestellt:

Entwicklung des Bestandes eigener Aktien in 2018	Stückzahl Aktien	Anteil am Grundkapital in %	Anschaffungskosten in €	Veräußerungspreis in €	Veräußerungsergebnis in €
Anfangsbestand 01.01.2018	248.572	4,012	9.865.351,40		
Abgabe Januar 2018	1.669	0,027	18.150,15	234.826,30	216.676,16
Abgabe Februar 2018	23	0,000	243,80	2.929,70	2.685,90
Abgabe März 2018	31	0,001	328,60	3.932,90	3.604,30
Abgabe April 2018	36	0,001	381,60	4.902,00	4.520,40
Kapitalerhöhung Mai 2018	298.418	4,596	0,00	0,00	0,00
Abgabe Mai 2018	298.468	4,596	530,00	47.217.866,96	7.609,36
Abgabe Juni 2018	8	0,000	84,80	1.283,12	1.198,32
Abgabe Juli 2018	10	0,000	106,00	1.668,00	1.562,00
Abgabe September 2018	448	0,007	4.748,80	76.333,60	71.584,80
<b>Stand 30.09.2018</b>	<b>246.297</b>	<b>3,793</b>	<b>9.840.777,66</b>		

Die Abgabe eigener Aktien erfolgte im Rahmen eines Mitarbeiterbeteiligungsprogramms sowie des Erwerbs der FIO SYSTEMS AG und 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 Abgabe von Aktien (48.474 T€, davon im Geschäftsjahr 2018: 47.501 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 nicht beherrschender Gesellschafter**

Der Anteil nicht beherrschender Gesellschafter am Konzernergebnis betrug 37 T€ für die ersten neun Monate 2018 (9M 2017: 37 T€). Die gesamten nicht beherrschenden Anteile der Periode betragen 351 T€ (31.12.2017: 306 T€), von denen 241 T€ (31.12.2017: 206 T€) auf die Minderheitenanteile am Eigenkapital der Starpool Finanz GmbH (Minderheitenanteil 49,975%), 100 T€ (31.12.2017: 100 T€) auf die GENOPACE GmbH (Minderheitenanteil 49,975%) und 10 T€ (31.05.2018: 8 T€) auf die Basler Service GmbH (Minderheitenanteil 30,0%) entfallen.

#### **Aktienorientierte Vergütung**

Im dritten Quartal 2018 wurden keine Aktienoptionen ausgegeben.

#### **Änderungen Aufsichtsrat**

Herr Christian Schröder ist zum 4. Mai dieses Jahres aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Mit Wirkung zum 4. Mai 2018 ist Herr Dieter Pfeiffenberger in den Aufsichtsrat der Hypoport AG gewählt worden.

#### **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 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 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 2018 geht aus folgender Übersicht hervor:

	Aktien in Stück 30.09.2018	Aktien in Stück 31.12.2017
<b>Konzernvorstand</b>		
Ronald Slabke	2.248.381	2.248.381
Stephan Gawarecki	142.800	142.800
Hans Peter Trampe	108.690	108.690
<b>Aufsichtsrat</b>		
Dr. Ottheinz Jung-Senssfelder	8.500	8.500
Roland Adams	0	0
Dieter Pfeiffenberger	1.000	0

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 2018 wurden Umsatzerlöse mit Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen in Höhe von 99 T€ (Q3 2017: 29 T€) bzw. 231 T€ (9M 2017: 87 T€) erzielt. Die Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen betragen zum 30. September 2018 1,2 Mio. € (31. Dezember 2017: 195 T€) und die Verbindlichkeiten 137 T€ (31. Dezember 2017: 280 T€).

### Chancen und Risiken

Für eine umfassende Darstellung der Risiken und Chancen verweisen wir auf den Risiko- und Chancenbericht im Konzernlagebericht unseres Geschäftsberichts 2017. Die dort beschriebenen Risiken und Chancen blieben im aktuellen Berichtszeitraum im Wesentlichen unverändert.

Die Risiken der Hypoport-Gruppe sind, sowohl einzeln als auch in Wechselwirkung mit anderen Risiken, begrenzt und gefährden nach heutiger Einschätzung nicht den Fortbestand einzelner Tochterunternehmen oder des Konzerns.

Chancen und Risiken sowie deren positive und negative Veränderungen werden nicht gegeneinander aufgerechnet.

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

Außergewöhnliche Saisoneinflüsse auf die Geschäftsentwicklung des Hypoport-Konzerns lagen im dritten Quartal 2018 nicht vor. Im Bereich der Immobilienfinanzierung waren die ersten neun Monate 2018 von einer guten Bautätigkeit gekennzeichnet. Im Bereich des Vertriebs von Versicherungsprodukten an Privat- und Gewerbekunden 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.

### **Erklärung der gesetzlichen Vertreter**

„Nach bestem Wissen versichern wir, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der Konzernzwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt, der Konzernzwischenlagebericht den Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und der Lage des Konzerns so darstellt, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird und dass die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.“

Berlin, 5. November 2018

Hypoport AG - Der Vorstand



Ronald Slabke



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: [ir@hypoport.de](mailto:ir@hypoport.de) · [www.hypoport.de](http://www.hypoport.de)

