

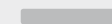



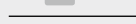








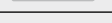


**Zwischenbericht  
Hypoport AG  
1. Quartal 2018**

Berlin, 3. Mai 2018



# Finanzkennzahlen im Überblick

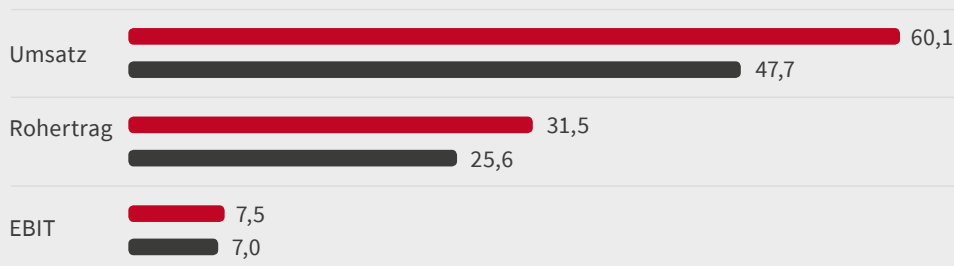
Umsatz- und Ertragslage (in TEUR)	Q1 2017	Q1 2018	Veränderung
Umsatz	47.684	60.105	 26%
Rohertrag	25.646	31.526	 23%
EBITDA	8.605	9.507	 10%
EBIT	6.994	7.537	 8%
EBIT-Marge (bezogen auf Rohertrag) in %	27,3	23,9	 -12%
Konzernergebnis nach Steuern	5.431	5.877	 8%
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend	5.431	5.864	 8%
Ergebnis je Aktie in EUR	0,91	0,98	 8%

Vermögens- und Ertragslage (in TEUR)	31.03.2017	31.03.2018	Veränderung
Kurzfristiges Vermögen	68.376	73.658	 8%
Langfristiges Vermögen	72.604	80.555	 11%
Eigenkapital	82.906	89.225	 8%
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zurechenbar	82.600	88.906	 8%
Eigenkapitalquote in %	58,8	57,9	 -2%
Bilanzsumme	140.980	154.213	 9%

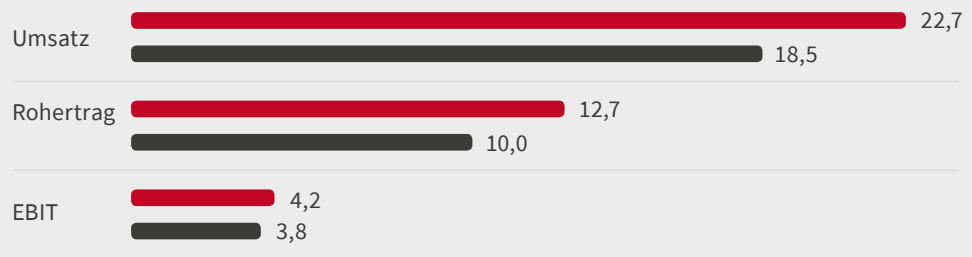
## Umsatz, Rohertrag und EBIT (in Mio. €)

● Q1 2018    ● Q1 2017

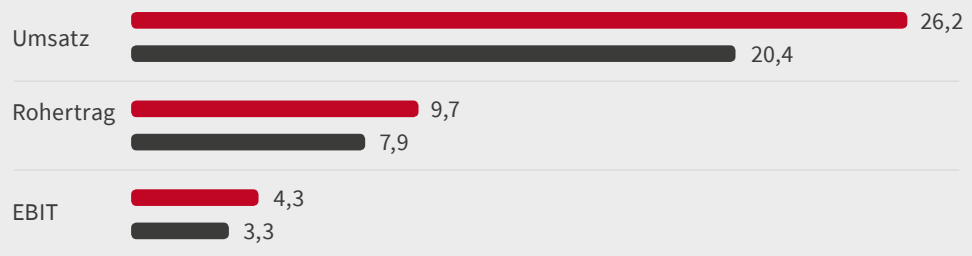
### Hypoport Konzern



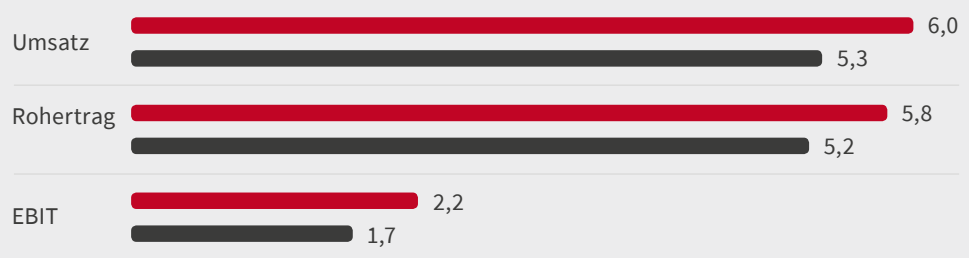
**Kreditplattform**



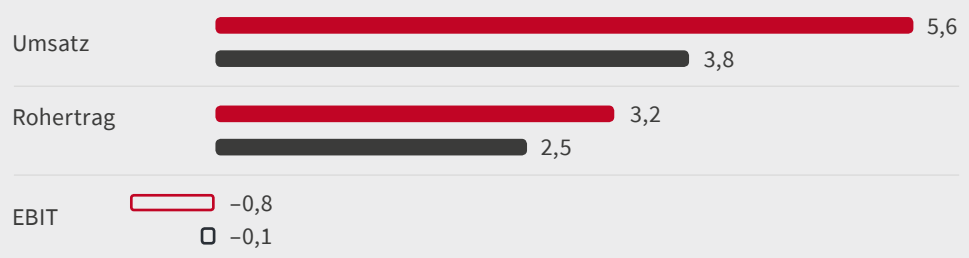
**Privatkunden**



**Institutionelle Kunden**



**Versicherungsplattform**





# Inhalt

<b>Vorwort des Vorstands</b>	<b>6</b>
<b>Lagebericht</b>	<b>8</b>
Geschäfts- und Rahmenbedingungen	8
Geschäftsverlauf	10
Ertragsentwicklung	14
Bilanzentwicklung	16
Cashflow-Entwicklung	17
Investitionen	17
Mitarbeiter	17
Prognosebericht	17
<b>Aktie &amp; Investor Relations</b>	<b>19</b>
<b>Konzernzwischenabschluss</b>	<b>21</b>
<b>Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss</b>	<b>25</b>

# Vorwort des Vorstands

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre,

die Hypoport-Gruppe ist mit einem Quartalsumsatz, der erstmals in der Unternehmensgeschichte oberhalb der 60 Mio. Euro Marke lag, herausragend in das neue Geschäftsjahr gestartet. Die 60,1 Mio. € bedeuten ein Wachstumsplus von 26% gegenüber dem starken Vorjahresquartal 2017. Zu dieser sehr guten Entwicklung gehört auch der um 23% auf 31,5 Mio. € gesteigerte Rohertrag. Die Steigerung des bereits starken EBIT des ersten Quartals 2017 um weitere 8% auf nunmehr 7,5 Mio. € ist ebenfalls ein Erfolg, wenn man sich vor Augen führt, dass wir uns in all unserer Geschäftsbereichen noch in der Phase der Investition befinden. Die jeweilige Entwicklung dieser vier Geschäftsbereiche - Kreditplattform, Privatkunden, Institutionelle Kunden und Versicherungsplattform - in den ersten drei Monaten 2018 verdeutliche ich Ihnen gern im Folgenden:

Die Geschäftsbereiche Kreditplattform und Privatkunden, welche hauptsächlich in dem um nur rund 2%<sup>1</sup> gestiegenen Marktumfeld der privaten Immobilienfinanzierung tätig sind, wuchsen erneut deutlich stärker als dieser Gesamtmarkt. Der Finanzmarktplatz EUROPACE (Geschäftsbereich Kreditplattform) steigerte dabei sein Transaktionsvolumen um 11% auf 13,5 Mrd. € und das Vertriebsvolumen von Dr. Klein Privatkunden erhöhte sich sogar um 34% auf 1,7 Mrd. €.

Im Geschäftsbereich Kreditplattform wurde die Steigerung des EUROPACE-Transaktionsvolumens von allen vier Vertriebsgruppen - neutrale Makler, Privatbanken, Sparkassen und Genossenschaftsbanken - bei gleichzeitiger Erhöhung der Vertragspartneranzahl auf aktuell 534 (+21%) getragen. Insbesondere der Teilmarktplatz FINMAS für Sparkassen wuchs mit 76% dabei erneut überproportional. Auch die beiden zum Geschäftsbereich Kreditplattform gehörenden Maklerpools steuerten gute Umsatzbeiträge bei. Insgesamt belief sich der Umsatz des Geschäftsbereichs Kreditplattform auf 22,7 Mio. €, was eine Steigerung von 23% bedeutet. Durch die traditionell geringere Marge bei den Maklerpools und den noch jungen Produktbereich der Immobilienbewertung erreichte der Geschäftsbereich Kreditplattform ein leicht unterproportionales EBIT-Wachstum von +11% auf 4,2 Mio. €.

Der Geschäftsbereich Privatkunden steigerte nicht nur sein Vertriebsvolumen sondern auch die Berateranzahl deutlich um 12% auf 587. Diese Steigerung stellt, in Kombination mit der weiter steigenden Nachfrage der Verbraucher nach Vergleichen von Finanzierungsprodukten, eine wichtige Basis für zukünftiges Umsatzwachstum dar. Für das erste Quartal 2018 betrug das Umsatzwachstum 28% auf 26,2 Mio. € und das Wachstum des EBIT 30% auf 4,3 Mio. €.

Im Geschäftsbereich Institutionelle Kunden stieg der Umsatz bedingt durch ein um 11% höheres Transaktionsvolumen um 13% auf 6,0 Mio. €. Maßgeblich hierfür war der von Volatilität begleitete moderate Zinsanstieg zu Beginn des Jahres. Da wir in 2017 bereits verstärkt in Vertriebskapazitäten und Digitalisierung von Geschäftsprozessen mit Kreditnehmern und -gebern investiert haben, entwickelten sich die Kosten moderat, so dass sich ein EBIT-Wachstum von 28% auf 2,2 Mio. € ergab.

Unser jüngster Geschäftsbereich Versicherungsplattform konnte seine Umsätze um 46% auf 5,6 Mio. € bei leichten Anlaufverlusten von noch 0,8 Mio. € deutlich ausweiten. Vorrangiges Ziel des Geschäftsbereichs ist es, die Geschäftsbeziehung zu bestehenden Kunden (Versicherungsmakler und junge B2C Insurtech-Unternehmen) auf alle Module der Smart InsurTech Plattform auszubauen und partiell durch anorganisches Wachstum zu ergänzen.

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre, unser Ziel ist es, das stetige Wachstum der Hypoport-Gruppe und die hierdurch erforderlichen Investitionen einerseits und die Fortsetzung einer steten Ertragssteigerung andererseits auszubalancieren. Dies ist uns im ersten Quartal 2018 erfolgreich gelungen.

Das zweite Quartal hat mit bedeutendem externem Wachstum begonnen. Mit Übernahme der FIO SYSTEMS AG, einem führenden Spezialanbieter webbasierter Branchenlösungen für die Immobilienmaklergesellschaften von Banken haben wir unsere Wertschöpfungskette auf private Immobilientransaktionen ausgeweitet. Wir schaffen damit einen medienbruchfreien Prozess für Kaufen und Finanzieren von privaten Wohnimmobilien aus einer Hypoport-Hand. Zusätzlich verfügt FIO über das erste webbasierte ERP-System für die institutionelle Wohnungswirtschaft, eine perfekte Ergänzung unserer immer mehr IT-basierten Finanzierungs- und Versicherungsaktivitäten in dieser Branche.

Außerdem haben wir mit der Value AG einen leistungsfähigen Anbieter für komplexe Immobilienbewertungen für die Kreditwirtschaft in die Gruppe geholt. Gemeinsam mit der auf geringere Finanzierungsvolumen spezialisierte HypService GmbH bieten wir der Kreditwirtschaft nun eine ganzheitliche Dienstleistung für alle Immobilienbewertungsbedürfnisse an.

2018 entwickelt sich so bereits nach vier Monaten zu einem der erfolgreichsten Wachstumsjahre der Gruppe.

Herzlichst,



Ronald Slabke

<sup>1</sup>Angaben gemäß Deutscher Bundesbank für den Zeitraum Januar-Februar 2018 bezogen auf das Volumen der Neugeschäfte für private Immobilienkredite gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Werte für März 2018 lagen zum Zeitpunkt der Berichtserstellung noch nicht vor.

# Lagebericht

## Geschäfts- und Rahmenbedingungen

### Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Das gesamtwirtschaftliche Umfeld hat sich seit der Darstellung im Geschäftsbericht 2017 der Hypoport AG (siehe Seite 10) nicht nennenswert verändert.

Laut Europäischer Zentralbank (EZB) wuchs die Wirtschaft innerhalb der Eurozone im Jahr 2017 um 2,3% was gegenüber dem Wert von 1,8% in 2016 einen deutlichen Anstieg der Wachstumsrate bedeutet. Da die Inflationsrate im Euroraum mit einem Wert von 1,5% für das Gesamtjahr 2017 weiterhin unterhalb der EZB-Zielmarke von „knapp unter 2,0%“ liegt und laut aktuellen Erhebungen der EZB mit 1,2% für den Februar 2018 den dritten Monat in Folge gefallen ist, erscheint eine Leitzinserhöhung kurz- bis mittelfristig als sehr unwahrscheinlich.

Für Deutschland gestaltet sich die Situation vergleichbar mit dem gesamten Euroraum. Laut statistischem Bundesamt stieg das Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2017 um 2,2%. In ihrem Mitte März 2018 veröffentlichtem Frühjahrgutachten hat der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung einen Anstieg des Bruttoinlandsproduktes von 2,3% für 2018 und 1,8% für 2019 prognostiziert.

### Branchenverlauf

Die Tochtergesellschaften innerhalb der Hypoport-Gruppe können den vier Segmenten Kreditplattform, Privatkunden, Institutionelle Kunden und Versicherungsplattform zugeteilt werden. Die Gesellschaften innerhalb der ersten drei Segmente befassen sich hauptsächlich mit der Vermittlung von Finanzprodukten für Wohnimmobilienfinanzierungen und sind damit im Umfeld des deutschen Wohnimmobilienmarktes tätig. Die Geschäftsbereiche Kreditplattform und Privatkunden bieten dabei direkt und indirekt Finanzdienstleistungen für Verbraucher an, während der Geschäftsbereich Institutionelle Kunden Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft adressiert. Das Segment der Versicherungsplattform bietet Softwarelösungen für Versicherungsmakler an und ist somit auf dem deutschen Versicherungsmarkt aktiv.

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

### Finanzierungsmarkt für Wohnimmobilien

Der Finanzierungsmarkt für Wohnimmobilien wird – neben der allgemeinen Kaufbereitschaft der Verbraucher – durch verschiedene branchenspezifische Faktoren beeinflusst. Vorrangig zu nennen sind folgende drei Faktoren:

- aufsichtsrechtliche und regulatorische Anforderungen für Vermittler und Produktgeber von Finanzierungen („Regularien“),
- Entwicklung des operativen Wohnimmobilienmarktes (z. B. Verfügbarkeit von Bauland, Baukapazitäten etc.),
- allgemeines Zinsniveau.

Hinsichtlich Regularien haben sich in den ersten drei Monaten 2018 keine Änderungen für den Finanzdienstleistungsmarkt in Deutschland ergeben.



Auch der zweite Faktor, die operative Entwicklung des Wohnimmobilienmarktes, änderte sich gegenüber der Darstellung im Geschäftsbericht 2017 nicht wesentlich. Nach aktuellen Daten des Statistischen Bundesamtes fiel die Zahl der zum Bau genehmigten Wohnungen (ohne Wohnheime) im Dreimonatszeitraum November 2017 bis Januar 2018 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum leicht um 3,5%.

Die im Bundestagswahlkampf und den anschließenden langwierigen Koalitionsverhandlungen getätigten Ankündigungen einzelner politischer Parteien durch Subventionen, Steuererleichterungen oder Gebührenreduzierungen den Wohnungsbau anzukurbeln und Käufer zu entlasten, dürfte zu einer leichten Zurückhaltung von institutionellen Marktteilnehmern und Verbrauchern hinsichtlich Finanzierungsanfragen und Anträgen für Baugenehmigungen bis zur Umsetzung der Wahlversprechen geführt haben. Nach der nun erfolgten Regierungsbildung im ersten Quartal 2018 dürfte diese Unsicherheit schrittweise nachlassen.

Die den Baugenehmigungen naturgemäß nachfolgenden Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe für Wohnungsbau (Volumenindex) sind von dem Indexwert 137,5 im Januar 2017 auf 146,7 im Januar 2018 leicht gestiegen. Die steigenden Preise für Wohnungsbau führten im gleichen Zeitraum zu einem deutlichen Anstieg des Wertindex von 155,7 auf 172,5.

Der dritte Faktor, Zinsentwicklung, spielt insbesondere für den Geschäftsbereich Institutionelle Kunden eine zentrale Rolle. Während kurzfristige Zinsentwicklungen für Entscheidungen von Privatkunden eine nicht-vordergründige Rolle spielen – hier sind das zur Lebenssituation passende Immobilienobjekt für einen fairen Preis entscheidender – nehmen kleine Zinssprünge für den Geschäftsbereich Institutionelle Kunden aufgrund der großvolumigen Einzeltransaktionen eine zentrale Rolle ein. Der Dr. Klein Durchschnittszins für 10-jährige Hypothekenanleihen stieg von dem stabilen Niveau 1,65% im Zeitraum September bis Dezember 2017 auf ein Niveau von 1,73 bis 1,76% im ersten Quartal 2018 mit deutlichen Ausschlägen leicht an.

Insgesamt ergab sich nach Berechnungen der Deutschen Bundesbank im Januar und Februar 2018 ein Anstieg des Neugeschäftsvolumens für private Immobilienfinanzierungen von +2,2% gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Dieser Anstieg stellt einen soliden Jahresauftakt dar, ist aber auch auf einen recht geringen Vorjahreswert für den Monat Februar zurückzuführen. Hypoport rechnet für das Gesamtjahr 2018 weiterhin mit einem stabilen Neugeschäftsvolumen für private Immobilienfinanzierungen (vgl. Prognosebericht).

### **Versicherungsmarkt**

Aufgrund seiner regelmäßigen Beitragszahlungen, der kalkulierbaren Auszahlungen von Versicherungsleistungen und der Vielzahl an Verträgen gestalten sich die Veränderungen in der Versicherungswirtschaft (Erstversicherung) naturgemäß langfristig. Folglich ergeben sich auf Quartalsbasis vernachlässigbare Änderungen. Für das abgelaufene Geschäftsjahr 2017 stiegen die Beitragseinnahmen der Versicherungswirtschaft leicht um 1,9% gegenüber dem Vorjahr. Laut dem Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft (GdV) beliefen sich die Beitragseinnahmen der rund 450 Verbandsmitglieder auf 197,7 Mrd. € (2016: 195,4 Mrd. €). Während Lebensversicherungsprodukte weiterhin unter dem niedrigen Zinsniveau und Eingrif-

fen des Gesetzgebers 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. €).

## Geschäftsverlauf

In den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2018 steigerte die Hypoport-Gruppe ihre Umsatzerlöse um 26 % auf 60,1 Mio. € (Q1 2017: 47,7 Mio. €). Unter Hinzunahme von sonstigen Erträgen und unter Abzug von Vertriebskosten ergab sich ein um 23 % gesteigerter Rohertrag von 31,5 Mio. € (Q1 2017: 25,6 Mio. €). Hieraus erzielte die Hypoport-Gruppe einen Ertrag vor Zinsen und Steuern (EBIT) von 7,5 Mio. € (Q1 2017: 7,0 Mio. €), was einem Anstieg von 8 % entspricht.

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



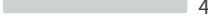







### Geschäftsbereich Kreditplattform

Der Geschäftsbereich Kreditplattform vereint alle Tochtergesellschaften und Geschäftstätigkeiten, deren direkter oder indirekter Geschäftszweck das Wachstum des Finanzmarktplatzes EUROPACE ist und die gleichzeitig keine direkte Geschäftsbeziehung zu privaten Endkonsumenten pflegen.

EUROPACE erzielte in den ersten drei Monaten 2018 ein gesamtes Transaktionsvolumen von 13,5 Mrd. € (Q1 2017: 12,2 Mrd. €, +11 %). Hierbei stieg der Produktbereich Baufinanzierung um 8 % von 9,6 Mrd. € auf 10,4 Mrd. €. Der Produktbereich Bausparen betrug im ersten Quartal 2018 2,2 Mrd. € (Q1 2017: 1,9 Mrd. €; +14%). Der kleinste Produktbereich Ratenkredit stieg, ausgehend von dem niedrigen Niveau von 0,7 Mrd. € um 46 % auf 1,0 Mrd. €. Das Transaktionsvolumen pro Vertriebstag – definiert als Anzahl der Werktage ohne Sonnabende abzüglich der halben Anzahl der Brückentage – stieg gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 15 % auf 214 Mio. € (Q1 2017: 187 Mio. €; Q4 2017: 198 Mio. €).

Das beschriebene Wachstum des EUROPACE Marktplatzes wurde von höheren Vertriebsaktivitäten aller Nutzergruppen (neutrale Finanzberater, Privatbanken, Sparkassen und Genossenschaftsbanken) getragen. Hierbei steigerte gerade der Teilmarktplatz für Sparkassen (FINMAS) sein Vertriebsvolumen deutlich überproportional. Das durch FINMAS vermittelte Transaktionsvolumen von Sparkasseninstituten betrug im ersten Quartal des neuen Geschäftsjahres 0,8 Mrd. € (Q1 2017: 0,4 Mrd. €; +76 %). Im gleichen Zeitraum erreichten genossenschaftliche Institute unter Nutzung von GENOPACE ein Vertriebsvolumen von 0,4 Mrd. € (Q1 2017: 0,3 Mrd. €), was mit 16 % eine Steigerung leicht über dem durchschnittlichen Wachstum des gesamten Finanzmarktplatz EUROPACE darstellt.

Auf EUROPACE, GENOPACE und FINMAS waren zum 31.03.2018 bereits 534 Partner (31.03.2017: 440) angebunden. Die Steigerung der Vertragspartnerzahl um 94 stellt somit einen Anstieg um 21% dar. FINMAS erhöhte seine Partnerzahl von 148 auf 199, während GENOPACE seine Vertragspartnerzahl von 210 auf 245 ausbauen konnte.

<b>Kennzahlen Kreditplattform</b>	<b>Q1 2017</b>	<b>Q1 2018</b>	<b>Veränderung</b>
<b>Transaktionsvolumen (Mrd. €)</b>			
Gesamt	12,2	13,5	 11%
davon Baufinanzierung	9,6	10,4	 8%
davon Ratenkredit	0,7	1,0	 46%
davon Bausparen	1,9	2,2	 14%
<b>Vertragspartner (Anzahl)</b>			
EUROPACE (inkl. GENOPACE und FINMAS)	440	534	 21%
GENOPACE	210	245	 17%
FINMAS	148	199	 34%
<b>Umsatz und Ertrag (Mio. €)</b>			
Umsatz	18,5	22,7	 23%
Rohertrag	10,0	12,7	 27%
EBIT	3,8	4,2	 11%

Im ersten Quartal 2018 hat Hypoport durch die Tochtergesellschaft HypService GmbH die Dienstleistung der Immobilienbewertung für Kreditgeber weiter ausgebaut. Die positive Entwicklung des noch jungen Teilbereichs fundiert auf den hohen Skaleneffekten durch die Anbindung an EUROPACE.














Im ersten Quartal 2018 erzielte der Geschäftsbereich Kreditplattform ein Umsatzniveau von 22,7 Mio. € (Q1 2017: 18,5 Mio. €) was einer Umsatzsteigerung von 23% entspricht. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus dem höheren Transaktionsvolumen von EUROPACE, GENOPACE und FINMAS für Baufinanzierung und Bausparen sowie aus höheren Umsätzen aus dem Ratenkreditgeschäft. Hieraus ergab sich ein Rohertrag von 12,7 Mio. € (Q1 2017: 10,0 Mio. €; +27%). Das EBIT stieg um 11% auf 4,2 Mio. € (Q1 2017: 3,8 Mio. €).

### Geschäftsbereich Privatkunden

Der Geschäftsbereich Privatkunden vereint alle Geschäftsmodelle der Hypoport-Gruppe, die sich unmittelbar an Verbraucher richten.

Der Privatkundenbereich bietet an über 200 Standorten Beratung zu Baufinanzierung, Bausparprodukten und Ratenkredit an. Diese Beratung erfolgt maßgeblich über ein Franchise System. Zusätzlich verfügt der Geschäftsbereich auch über acht eigene Niederlassungen. Durch die bereits bestmögliche Abdeckung des Standortnetzes wird das weitere Wachstum maßgeblich durch die Anzahl und Leistungsfähigkeit der Berater in den einzelnen Standorten bestimmt. Zum 31.03.2018 konnte diese Anzahl um 63 Berater (+ 12%) auf 587 (31.03.2017: 524) erneut gesteigert werden.

Das gesamte Vermittlungsvolumen des Geschäftsbereichs Privatkunden betrug im ersten Quartal 1,7 Mrd. € (Q1 2017: 1,3 Mrd. €) und wurde somit um 34% gesteigert. Dabei entfielen auf den Produktbereich Baufinanzierung 1,5 Mrd. € (Q1 2017: 1,2 Mrd. €; +22%). Zusätzlich profitierte Dr. Klein Privatkunden im Produktbereich Ratenkredite weiterhin von Kooperationen mit Banken in der Zuführung von Kunden, sodass das Ratenkreditvolumen von 0,07 Mrd. € (Q1 2017) auf 0,22 Mrd. € deutlich anstieg. Das Vermittlungsvolumen im kleinsten Produktsegment Bausparen wurde von 0,025 Mrd. € auf 0,054 Mrd. € verdoppelt.








Kennzahlen Privatkunden	Q1 2017	2017	Q1 2018	Veränderung
<b>Vermittlungsvolumen (Mrd. €)</b>				
Finanzierung	1,30		1,74	 34%
davon Baufinanzierung	1,2		1,5	 22%
davon Ratenkredit	0,068		0,219	 >100%
davon Bausparen	0,025		0,054	 >100%
Beraterzahl Finanzierung im Filialvertrieb		562	587	 4%
<b>Versicherungsbestand (Mio. €)</b>				
Versicherungsbestand gesamt		63,2	61,8	 -2%
davon Versicherungsbestand LV		34,0	32,7	 -4%
davon Versicherungsbestand PKV		13,7	13,5	 -2%
davon Versicherungsbestand SHUK		15,4	15,6	 1%
Beraterzahl Versicherung im Filialvertrieb		127	126	 -1%
<b>Umsatz und Ertrag (Mio. €)</b>				
Umsatz	20,4		26,2	 28%
Rohhertrag	7,9		9,7	 23%
EBIT	3,3		4,3	 30%

Der gesamte Umsatz im Geschäftsbereich Privatkunden belief sich im ersten Quartal 2018 auf 26,2 Mio. € was einen Anstieg um 28 % (Q1 2017: 20,4 Mio. €) bedeutet. Von den Umsatzerlösen werden jeweils Provisionszahlungen an Vertriebspartner (z.B. Franchisenehmer) und Leadgewinnungskosten als Vertriebskosten an Dritte weitergeleitet. Die operative Leistungsfähigkeit des Geschäftsbereichs zeigt sich in der Entwicklung des Rohertrags. Dieser erhöhte sich um 23 % auf 9,7 Mio. € (Q1 2017: 7,9 Mio. €). Das EBIT wurde um 30 % auf 4,3 Mio. € (Q1 2017: 3,3 Mio. €) ausgebaut.

### Geschäftsbereich Institutionelle Kunden

Der Geschäftsbereich Institutionelle Kunden vereint alle Geschäftsmodelle der Hypoport-Gruppe, die sich an Wohnungsunternehmen und andere institutionelle Kunden richten. Aufgrund seiner Einzeltransaktionen mit teilweise hohen Volumen und entsprechend unterschiedlichen Provisionen ist der Geschäftsbereich Institutionelle Kunden traditionell der volatilste innerhalb der Hypoport-Gruppe.




In den ersten drei Monaten 2018 wurde das Vermittlungsvolumen des Geschäftsbereichs Institutionelle Kunden von 472 Mio. € auf 523 Mio. € und somit um +11 % ausgebaut. Hiervon entfallen 462 Mio. € auf Neugeschäft (Q1 2017: 398 Mio. €; +16 %) und 61 Mio. € (Q1 2017: 73 Mio. €; -16 %) auf Prolongation von Krediten.

Kennzahlen Institutionelle Kunden	Q1 2017	Q1 2018	Veränderung
<b>Vermittlungsvolumen (in Mio. €)</b>			
Finanzierung gesamt	472	523	 11%
davon Finanzierung Neugeschäft	398	462	 16%
davon Finanzierung Prolongationen	73	61	 -16%
Consulting Umsatz (in Mio. €)	1,4	1,3	 -8%
<b>Umsatz und Ertrag (Mio. €)</b>			
Umsatz	5,3	6,0	 13%
Rohertrag	5,2	5,8	 12%
EBIT	1,7	2,2	 28%

Durch das starke Neugeschäftsvolumen wurden die Umsatzerlöse des Geschäftsbereichs Institutionelle Kunden innerhalb der ersten drei Monate 2018 gegenüber dem Vorjahreszeitraum von 5,3 Mio. € auf 6,0 Mio. € also um 13% gesteigert. Aufgrund der im Geschäftsbereich Institutionelle Kunden äußerst geringen variablen Vertriebskosten – der Vertrieb basiert auf festangestellten Regionalmanagern – belief sich der Rohertrag auf 5,8 Mio. € (Q1 2017: 5,2 Mio. €; +12 %). Aufgrund der bereits im Geschäftsjahr 2017 erhöhten Investitionen in die Digitalisierung der Geschäftsprozesse und einem weiteren Vertriebsausbau wurden im ersten Quartal 2018 leicht unterproportionale zusätzliche Aufwendungen getätigt, so dass sich das EBIT von 1,7 Mio. € auf 2,2 Mio. € leicht überproportional (+28%) erhöhte. Hypoport plant für den weiteren Verlauf des Geschäftsjahres 2018 jedoch weiterhin mit Investition in die Digitalisierung des Geschäftsbereichs.

### Geschäftsbereich Versicherungsplattform

Der neue Geschäftsbereich Versicherungsplattform vereint alle Aktivitäten der Hypoport-Gruppe deren Ziel das Wachstum der Versicherungsplattform Smart InsurTech ist.






Kennzahlen Versicherungsplattform	Q1 2017	Q1 2018	Veränderung
<b>Umsatz und Ertrag (Mio. €)</b>			
Umsatz	3,8	5,6	 46 %
Rohrertrag	2,5	3,2	 31 %
EBIT	-0,1	-0,8	 >-100 %

Der jüngste Geschäftsbereich Versicherungsplattform verzeichnete innerhalb der ersten drei Monate 2018 ein planmäßiges Umsatzwachstum auf 5,6 Mio. € (Q1 2017: 3,8 Mio. €) und erzielte somit eine Wachstumsrate von 46%. Der Rohrertrag stieg im gleichen Zeitraum um 31% auf 3,2 Mio. € (Q1 2017: 2,5 Mio. €). Da das primäre Ziel der Versicherungsplattform der weitere Zugewinn von Marktanteilen – durch Akquisitionen, attraktive Preismodelle und Investitionen in IT ist, ergibt sich hieraus im ersten Quartal 2018 noch eine Ergebnisbelastung von -0,8 Mio. EBIT (Q1 2017: -0,1 Mio. €).

### Ertragsentwicklung

Vor dem Hintergrund des beschriebenen Geschäftsverlaufs erhöhte sich das EBITDA deutlich von 8,6 Mio. € auf 9,5 Mio. € und das EBIT von 7,0 Mio. € auf 7,5 Mio. €.

Die EBIT-Marge bezogen auf den Rohrertrag verringerte sich aufgrund des überproportionalen Wachstums in den neuen, noch ertragsschwachen Segmenten von 27,3% auf 23,9%.

Umsatz- und Ertragslage (Mio. €)	Q1 2017	Q1 2018	Veränderung
Umsatz	47,7	60,1	 26 %
Rohrertrag	25,6	31,5	 23 %
EBITDA	8,6	9,5	 10 %
EBIT	7,0	7,5	 8 %
EBIT-Marge (bezogen auf Rohrertrag in %)	27,3 %	23,9 %	 -12 %

### Entwicklung der aktivierten Eigenleistungen

Auch im ersten 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 Softwarelösungen für Verbraucher und Wohnungsunternehmen investiert. Diese Investitionen sind die Basis für ein weiteres Wachstum aller vier Geschäftsbereiche.

Insgesamt wurden im ersten Quartal 2018 4,4 Mio. € (Q1 2017: 3,4 Mio. €) in den Ausbau investiert. Hiervon wurden 2,2 Mio. € (Q1 2017: 1,7 Mio. €) aktiviert und 2,2 Mio. € (Q1 2017: 1,7 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 periodenfremde Erträge in Höhe von 0,4 Mio. € (Q1 2017: 0,4 Mio. €) und Erträge aus dem Kfz-Anteil der Mitarbeiter in Höhe von 0,2 Mio. € (Q1 2017: 0,2 Mio. €).

Die Personalaufwendungen erhöhten sich infolge von Gehaltserhöhungen und des Anstiegs der Anzahl der Beschäftigten von 851 (Q1 2017) auf 1.125 Mitarbeiter.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen (Mio. €)</b>	<b>Q1 2017</b>	<b>Q1 2018</b>
Betriebsaufwendungen	2,0	2,3
Sonstige Vertriebsaufwendungen	1,0	1,2
Verwaltungsaufwendungen	2,0	2,5
Sonstige Personalaufwendungen	0,2	0,4
Sonstige Aufwendungen	0,3	1,0
	<b>5,5</b>	<b>7,4</b>

## Bilanzentwicklung

Zum 31. März 2018 beträgt die konsolidierte Bilanzsumme der Hypoport-Gruppe 154,2 Mio. € und liegt damit 9% 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 80,6 Mio. € (31.12.2017: 72,6 Mio. €). Darin enthalten sind im Wesentlichen der Geschäfts- oder Firmenwert mit 31,7 Mio. € (31.12.2017: 24,8 Mio. €) und die Entwicklungsleistungen für die Finanzmarktplätze mit 26,2 Mio. € (31.12.2017: 24,7 Mio. €).

Die kurzfristigen sonstigen Vermögenswerte beinhalten im Wesentlichen abgegrenzte Aufwendungen mit 1,3 Mio. € (31.12.2017: 1,0 Mio. €) und Provisionsvorauszahlungen an Vertriebspartner in Höhe von 0,5 Mio. € (31.12.2017: 0,4 Mio. €).

Der den Gesellschaftern der Hypoport AG zurechenbare Anteil am Konzerneigenkapital zum 31. März 2018 erhöhte sich um 7,6% bzw. 6,3 Mio. € auf 88,9 Mio. €. Die Eigenkapitalquote verringerte sich wegen der gestiegenen Bilanzsumme leicht von 58,8% auf 57,9%.

Der Anstieg der langfristigen Schulden um 13,7 Mio. € auf 34,2 Mio. € resultiert hauptsächlich aus höheren langfristigen Finanzverbindlichkeiten mit 12,9 Mio. €.

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

Die Summe der Finanzverbindlichkeiten erhöhte sich im Wesentlichen aus der Summe der planmäßigen Tilgungen von Bankdarlehen in Höhe von 1,4 Mio. € und der Aufnahme von Darlehen in Höhe von 12,5 Mio. € um 12,1 Mio. € auf 28,4 Mio. €.



## Cashflow-Entwicklung

Im Berichtszeitraum verringerte sich der Cashflow um 0,1 Mio. € auf 7,8 Mio. €. Insgesamt wurde zum 31. März 2018 ein Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 11,0 Mio. € (Q1 2017: negativer Cashflow von 0,2 Mio. €) generiert. Hierbei verringerte sich die Mittelbindung im Working Capital um 11,2 Mio. € auf 3,2 Mio. € (Q1 2017: minus 8,0 Mio. €).

Der Mittelabfluss aus Investitionen in Höhe von 11,8 Mio. € (Q1 2017: 12,5 Mio. €) betrifft hauptsächlich den Erwerb der IWM Software AG mit 7,7 Mio. € und Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen mit 2,9 Mio. € (Q1 2017: 1,9 Mio. €).

Der Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit von 11,2 Mio. € (Q1 2017: 8,9 Mio. €) betrifft die Aufnahme von Darlehen mit 12,5 Mio. € (Q1 2017: 10,0 Mio. €) und planmäßige Tilgungen von Darlehen mit 1,4 Mio. € (Q1 2017: 1,1 Mio. €).

Der Finanzmittelfonds ist insgesamt mit 24,7 Mio. € zum 31. März 2018 um 10,4 Mio. € höher als zum Anfang des Jahres.

## Investitionen

Die wesentlichen Investitionen betrafen den Erwerb der IWM Software AG (Versicherungssoftware) und die Weiterentwicklung des EUROPACE-Finanzmarktplatzes. Zusätzlich wurde auch noch in die Versicherungsplattform und in neue Softwarelösungen für Verbraucher und Wohnungsunternehmen investiert.

## Mitarbeiter

Der Hypoport-Konzern beschäftigte zum 31. März 2018 1.125 Mitarbeiter (31. März 2017: 851 Mitarbeiter). Im Vergleich zum Jahresende 2017 erhöhte sich die Zahl der Beschäftigten um 116 Mitarbeiter (31.12.2017: 1.009 Mitarbeiter).

## Prognosebericht

Unsere Erwartung an das gesamtwirtschaftliche Umfeld hat sich seit der Darstellung im Geschäftsbericht 2017 (Seiten 49 und 50) nicht wesentlich verändert.

Für das Wachstum des Bruttoinlandsproduktes der Bundesrepublik Deutschland geht der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung von einem Anstieg von 2,3 % für 2018 und von 1,8 % für 2019 aus. Da die Inflationsrate im Euroraum weiterhin

deutlich unterhalb des EZB-Zielwertes von „knapp unter 2%“ liegt, erwarten wir kurzfristig keine Änderungen für den Leitzins und den Zins für Kapitaleinlagen, gehen mittelfristig jedoch von einer schrittweisen Reduzierung des Volumens des Anleihekaufprogramms aus.

Dieses anhaltende Niedrigzinsumfeld setzt sowohl Banken als auch Versicherungen, die verhältnismäßig restriktiven Vorgaben für die eigene Kapitalanlage unterliegen, weiter unter Druck. Zusätzlich erhöhen gesetzliche Vorgaben den administrativen Aufwand für Marktteilnehmer in unserem operativen Marktumfeld der Immobilienwirtschaft, der Kreditwirtschaft und der Versicherungswirtschaft. Es besteht somit eine hohe Nachfrage nach gebündelten Produkten und Dienstleistungen für Digitalisierung um weitere Effizienzsteigerungen und Kostenreduzierungen zu erlangen.

Der Hypoport-Konzern rechnet durch die nach dem Stichtag 31.03.2018 erworbene FIO SYSTEMS AG und der ebenfalls nach dem Stichtag erworbenen Value AG mit einer deutlichen Ausweitung der Präsenz in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland.

Für unsere Hypoport-Gruppe erwarten wir im laufenden Geschäftsjahr 2018 ein Umsatzniveau von 230 bis 250 Mio. € und ein EBIT von 28 bis 33 Mio. €. Wir gehen bei dieser Prognose davon aus, dass sich die deutsche Wirtschaft solide entwickelt und der Immobilienfinanzierungsmarkt keine signifikanten Verwerfungen erfährt.

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 neu Börsenjahr am 2. Januar 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 2018 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. Zum Ende des ersten Quartals betrug der Schlusskurs 136,40€.

Innerhalb der ersten drei Monate reduzierte sich der Kurs der Hypoport-Aktie somit um rund 8% und entwickelte sich damit vergleichen mit dem Kapitalmarktumfeld (DAX -6%, SDAX +/- 0%) leicht unterdurchschnittlich.

Bezogen auf die für das SDAX Ranking relevante Marktkapitalisierung des Streubesitzes liegt die Aktie weiterhin in der unteren Hälfte der SDAX-Werte. Das durchschnittliche Handelsvolumen des Streubesitzes war mit 1,9 Mio. € pro Handelstag im ersten Quartal 2018 weiterhin hoch und belegt einen Platz in der oberen Hälfte des SDAX

## Kursentwicklung der Hypoport-Aktie (Tagesschlusskurse, Xetra, Euro) zum 31. März 2018



**Aktionärsstruktur**

Hinsichtlich der meldepflichtigen Teile der Aktionärsstruktur haben sich in den ersten drei Monaten 2018 drei 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.

**Research**

Im ersten Quartal 2018 startete das Bankhaus Metzler seine Analyse zur Hypoport AG. Damit wurde die Hypoport-Aktie von fünf Analysten (Bankhaus Metzler, Berenberg, equinet Bank, ODDO BHF, Warburg Research) analysiert. Zum Quartalsende 2018 lauteten die Handlungsempfehlungen von vier Analysten „Kaufen“ und von einem Analysten "Halten", wobei je nach Analysteneinschätzung ein Kursziel von 139 bis 164 Euro 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 im ersten Quartal 2018 von der Oddo Seydler Bank AG, Frankfurt am Main, betreut.

# Konzernzwischenabschluss

## Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2018 bis 31. März 2018

	Q1 2018 in TEUR	Q1 2017 in TEUR
Umsatzerlöse	60.105	47.684
Unterprovisionen und Leadkosten	-28.579	-22.038
<b>Rohhertrag</b>	<b>31.526</b>	<b>25.646</b>
Aktiviert Eigenleistungen	2.257	1.647
Sonstige betriebliche Erträge	856	737
Personalaufwand	-17.779	-13.917
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-7.363	-5.544
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	10	36
<b>Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>9.507</b>	<b>8.605</b>
Abschreibungen	-1.970	-1.611
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>7.537</b>	<b>6.994</b>
Finanzerträge	13	20
Finanzaufwendungen	-196	-101
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>7.354</b>	<b>6.913</b>
Ertragsteuern und latente Steuern	-1.477	-1.482
<b>Konzernergebnis</b>	<b>5.877</b>	<b>5.431</b>
davon auf andere Gesellschafter entfallend	13	0
<b>davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend</b>	<b>5.864</b>	<b>5.431</b>
<b>Ergebnis je Aktie in EUR</b>	<b>0,98</b>	<b>0,91</b>

## Konzern-Gesamtergebnisrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2018 bis zum 31. März 2018

	Q1 2018 in TEUR	Q1 2017 in TEUR
<b>Konzernergebnis</b>	<b>5.877</b>	<b>5.431</b>
Summe der im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen*	0	0
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>5.877</b>	<b>5.431</b>
davon auf nicht beherrschende Gesellschafter entfallend	13	0
<b>davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend</b>	<b>5.864</b>	<b>5.431</b>

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

**Konzernbilanz zum 31. März 2018**

	<b>31.03.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
<b>Aktiva</b>	<b>in TEUR</b>	<b>in TEUR</b>
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände	64.882	55.971
Sachanlagen	6.495	4.447
Anteile an at-equity bewerteten Beteiligungen	1.061	1.050
Finanzielle Vermögenswerte	1.522	1.428
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.087	6.671
Sonstige Vermögenswerte	1.326	1.287
Latente Steueransprüche	2.182	1.750
	<b>80.555</b>	<b>72.604</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	44.819	42.664
Sonstige Vermögenswerte	3.981	11.252
Laufende Ertragsteuererstattungsansprüche	129	127
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	24.729	14.333
	<b>73.658</b>	<b>68.376</b>
	<b>154.213</b>	<b>140.980</b>
<b>Passiva</b>		
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	6.195	6.195
Eigene Anteile	-247	-249
Rücklagen	82.958	76.654
	<b>88.906</b>	<b>82.600</b>
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	319	306
	<b>89.225</b>	<b>82.906</b>
<b>Langfristige Schulden</b>		
Finanzverbindlichkeiten	26.244	13.360
Rückstellungen	87	87
Latente Steuerschulden	7.878	7.031
	<b>34.209</b>	<b>20.478</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>		
Rückstellungen	104	95
Finanzverbindlichkeiten	2.120	2.942
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	14.863	23.338
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	464	951
Sonstige Verbindlichkeiten	13.228	10.270
	<b>30.779</b>	<b>37.596</b>
	<b>154.213</b>	<b>140.980</b>

**Verkürzte Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung zum 31. März 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	0	11	2	13	0	13
Gesamtergebnis	0	0	5.431	5.431	0	5.431
<b>Stand 31.03.2017</b>	<b>5.942</b>	<b>2.616</b>	<b>60.716</b>	<b>69.274</b>	<b>303</b>	<b>69.577</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
Abgabe eigener Aktien	0	423	19	442	0	442
Gesamtergebnis	0	0	5.864	5.864	13	5.877
<b>Stand 31.03.2018</b>	<b>5.946</b>	<b>3.328</b>	<b>79.632</b>	<b>88.906</b>	<b>319</b>	<b>89.225</b>

**verkürzte Segmentberichterstattung für die Zeit vom 01. Januar 2018 bis zum 31. März 2018**

<b>in TEUR</b>	<b>Kredit- plattform</b>	<b>Privat- kunden</b>	<b>Institutionelle Kunden</b>	<b>Versiche- rungs- plattform</b>	<b>Überleitung</b>	<b>Konzern</b>
Segmenterlöse mit Fremden	22.484	26.132	5.996	5.418	75	60.105
Vorjahr	18.316	20.367	5.282	3.659	60	47.684
Segmenterlöse mit anderen Segmenten	257	56	0	139	-452	0
Vorjahr	183	59	5	148	-395	0
<b>Segmenterlöse, gesamt</b>	<b>22.741</b>	<b>26.188</b>	<b>5.996</b>	<b>5.557</b>	<b>-377</b>	<b>60.105</b>
Vorjahr	18.499	20.426	5.287	3.807	-335	47.684
<b>Rohertrag</b>	<b>12.658</b>	<b>9.730</b>	<b>5.827</b>	<b>3.236</b>	<b>75</b>	<b>31.526</b>
Vorjahr	9.997	7.912	5.214	2.475	48	25.646
Segmentergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	5.065	4.444	2.416	-453	-1.965	9.507
Vorjahr	4.469	3.536	1.901	153	-1.454	8.605
Segmentergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	4.233	4.298	2.241	-816	-2.419	7.537
Vorjahr	3.813	3.294	1.744	-129	-1.728	6.994
<b>Segmentvermögen</b>						
Segmentvermögen 31.03.2018	58.461	21.730	31.292	35.646	7.084	154.213
Segmentvermögen 31.12.2017	55.971	18.580	29.132	32.836	4.461	140.980

Konzern-Kapitalflussrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2018 bis zum 31. März 2018

	Q1 2018 in TEUR	Q1 2017 in TEUR
Konzernergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern	7.537	6.994
Zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge	-520	-968
Zinseinnahmen	13	20
Zinsausgaben	-196	-101
Auszahlungen für Ertragsteuern	-1.418	-572
Laufende Ertragsteuern	216	-24
Veränderung der Latenten Steuern	275	886
Ergebnis aus at equity bewerteten Beteiligungen	-11	-36
Abschreibungen / Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.970	1.611
Gewinn / Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-30	48
<b>Cashflow</b>	<b>7.836</b>	<b>7.858</b>
Zunahme / Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	9	-14
Zunahme / Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	9.307	1.018
Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-6.148	-9.045
<b>Veränderung des Nettoumlaufvermögens</b>	<b>3.168</b>	<b>-8.041</b>
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>11.004</b>	<b>-183</b>
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen/ immaterielle Anlagevermögen	-3.962	-2.608
Ausgaben für Akquisitionen abzüglich übernommener Zahlungsmittel	-7.702	-9.940
Einzahlungen aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten	12	10
Auszahlungen für Investitionen in finanzielle Vermögenswerte	-106	0
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-11.758</b>	<b>-12.538</b>
Einzahlung aus der Aufnahme von Finanzkrediten	12.500	10.000
Auszahlung aus der Tilgung von Anleihen und Finanzkrediten	-1.350	-1.100
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>11.150</b>	<b>8.900</b>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	10.396	-3.821
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	14.333	22.411
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>24.729</b>	<b>18.590</b>



# Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss

## Informationen zum Unternehmen

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

Über die Tochtergesellschaften Dr. Klein Privatkunden AG und die Vergleich.de Gesellschaft für Verbraucherinformation mbH (nachfolgend gemeinsam auch „Dr. Klein“) bietet die Hypoport-Gruppe Privatkunden im Internet und auf Wunsch mit telefonischer oder persönlicher Beratung Bank- und Finanzprodukte an, vom Girokonto über Versicherungsleistungen bis hin zur Immobilienfinanzierung.

Schon seit 1954 ist die DR. KLEIN Firmenkunden AG wichtiger Finanzdienstleistungspartner der Wohnungswirtschaft, der Kommunen und von gewerblichen Immobilieninvestoren. Der Geschäftsbereich Institutionelle Kunden unterstützt seine Institutionellen Kunden in Deutschland ganzheitlich mit kompetenter Beratung und maßgeschneiderten Konzepten im Finanzierungsmanagement, in der Portfoliosteuerung und zu gewerblichen Versicherungen. In den Niederlanden unterstützt die Tochtergesellschaft Hypoport B.V. ihre Kunden bei der Analyse und dem Reporting von verbrieften oder verpfändeten Darlehensportfolien.

Mit dem B2B-Finanzmarktplatz EUROPACE betreibt die Hypoport-Gruppe in den Tochtergesellschaften Hypoport Mortgage Market Ltd. (Immobilienkredite, Bausparen) und EUROPACE AG (Ratenkredite, Kreditversicherungen) die größte Transaktionsplattform zum Abschluss von Finanzprodukten. Ein voll integriertes System vernetzt eine Vielzahl von Banken und Versicherungen mit mehreren tausend Finanzberatern und ermöglicht so den schnellen, direkten Vertragsabschluss.

Über die Tochtergesellschaft Smart InsurTech GmbH betreibt die Hypoport-Gruppe eine Versicherungsplattform, deren integrierte Lösung die effiziente Verwaltung von Versicherungsbeständen ermöglicht und die Beratungsleistung über umfassende Vergleichsrechner optimal unterstützt.

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 31. März 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 Anhangsangaben 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.

### Konsolidierungskreis

In den Konsolidierungskreis zum 31. März 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:

Tochterunternehmen	Anteilshöhe in %
Dr. Klein Privatkunden AG, Lübeck	100,00
Dr. Klein Finance S.L.U., Santa Ponca (Mallorca)	100,00
DR. KLEIN Firmenkunden AG, Lübeck	100,00
Europace AG, Berlin	100,00
GENOPACE GmbH, Berlin	50,025
Hypoport B.V., Amsterdam	100,00
Hypoport Grundstücksmanagement GmbH, Berlin	100,00
Hypoport Invest GmbH, Berlin	100,00
Hypoport Mortgage Market Ltd., Westport (Irland)	100,00
Hypoport Systems GmbH, Berlin	100,00
HypService GmbH, Berlin	100,00
INNOFINANCE GmbH, Inning am Ammersee	100,00
INNOSYSTEMS GmbH, Inning am Ammersee	100,00
IWM Software AG, Nonnweiler	100,00
Klosterstraße 71 Objektgesellschaft mbH, Berlin	100,00
maklersoftware.com GmbH, Neßlbach / Winzer	100,00
NKK Consulting Aktiengesellschaft AG, Regensburg	100,00

<b>Tochterunternehmen</b>	<b>Anteilshöhe in %</b>
NKK Programm Service AG, Regensburg	100,00
Qualitypool GmbH, Lübeck	100,00
Smart InsurTech GmbH, Berlin	100,00
Smart InsurTech Versicherungsservice GmbH, Lübeck	100,00
Starpool Finanz GmbH, Berlin	50,025
Vergleich.de Gesellschaft für Verbraucherinformation mbH, Berlin	100,00
Vergleich.de Versicherungsservice GmbH, Lübeck	100,00
Volz Software GmbH, Hamburg	100,00
Volz Vertriebsservice GmbH, Ulm	100,00
<b>Gemeinschaftsunternehmen</b>	
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
<b>Assoziierte Unternehmen</b>	
Genoport Kreditmanagement GmbH, Berlin	25,00
IMMO CHECK Gesellschaft für Informationsservice mbH, Bochum	33,33

Mit Ausnahme der Expertise Management & Holding GmbH, FINMAS GmbH, Hypoport on-geo GmbH, LBL Data Services B.V., Genoport Kreditmanagement GmbH und IMMO Check Gesellschaft für Informationsservice mbH (Bilanzierung at-equity aufgrund fehlender Beherrschung) werden alle wesentlichen Konzerngesellschaften voll in den Konzernabschluss einbezogen.

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

In den ersten drei 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 wird ab dem 1. Januar 2018 im Konzern-Zwischenabschluss berücksichtigt. Die Aktivitäten werden dem Segment Versicherungsplattform zugeordnet.

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

<b>IWM Erstkonsolidierung</b>	<b>Beizulegender Zeitwert zum Erwerbszeitpunkt in TEUR</b>
<b>Vermögenswerte</b>	
Immaterielle Vermögensgegenstände	503
Sachanlagen	1.533
Finanzielle Vermögenswerte	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	524
Sonstige Vermögenswerte	124
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	98
	<b>2.782</b>
<b>Schulden</b>	
Finanzverbindlichkeiten	(932)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(18)
Sonstige Verbindlichkeiten	(593)
Latente Steuerschulden	(140)
	<b>(1.683)</b>
Summe des identifizierbaren Nettovermögens zum beizulegenden Zeitwert	1.099
Geschäfts- oder Firmenwert aus dem Unternehmenserwerb (vorläufig)	6.901
Gesamte Gegenleistung	<b>8.000</b>
<b>Aufgliederung des Zahlungsmittelabflusses aufgrund des Unternehmenserwerbs:</b>	
Mit dem Tochterunternehmen erworbene Zahlungsmittel (enthalten in dem Cashflow aus Investitionstätigkeit)	98
Abfluss von Zahlungsmitteln	(7.800)
Tatsächlicher Zahlungsmittelabfluss	<b>7.702</b>

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 des Unternehmenserwerbs angepasst.

Die IWM Software AG hat seit dem Erwerbszeitpunkt insgesamt 0,6 Mio. € zu den Umsatzerlösen und minus 0,2 Mio. € zum Konzernergebnis beigetragen.

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

Im Konzern sind mit dem Unternehmenskauf verbundene Kosten von insgesamt 63 T € 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.

#### **Ertragsteuern und latente Steuern**

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

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 %.

<b>Ertragsteuern und latente Steuern</b>	<b>Q1 2018 in TEUR</b>	<b>Q1 2017 in TEUR</b>
Ertragsteuern und latente Steuern	1.477	1.482
davon laufende Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.201	596
davon latente Steuern	276	886
hiervon aus zeitlichen Unterschieden	677	-187
hiervon aus Verlustvorträgen	-401	1.073

### Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie wird in Übereinstimmung mit IAS 33 ermittelt. Das Ergebnis je Aktie errechnet sich aus der Division des den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehenden Konzernergebnisses durch den gewogenen Durchschnitt der Zahl der im Umlauf befindlichen Stammaktien. Im ersten Quartal 2018 bestanden keine Optionsrechte, die einen Verwässerungseffekt des Ergebnisses je Aktie zur Folge hätten.

<b>Ergebnis je Aktie</b>	<b>Q1 2018 in TEUR</b>	<b>Q1 2017 in TEUR</b>
Konzernergebnis in TEUR	5.877	5.431
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend	5.864	5.431
Gewichteter Bestand ausgegebener Aktien in Tsd.	5.970	5.942
<b>Ergebnis je Aktie in EUR</b>	<b>0,98</b>	<b>0,91</b>

Aufgrund der Abgabe eigener Aktien hat sich die Anzahl der ausgegebenen Aktien im Vergleich zum Vorjahr (31.12.2017: 5.946.386) um 1.723 Aktien auf 5.948.109 zum 31. März 2018 erhöht.

### Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

Die immateriellen Vermögensgegenstände beinhalten im Wesentlichen die Entwicklungsleistungen für die Finanzmarktplätze mit 26,2 Mio. € (31.12.2017: 24,7 Mio. €) und der Geschäfts- oder Firmenwert mit 31,7 Mio. € (31.12.2017: 24,8 Mio. €). Der Anstieg des Geschäfts- oder Firmenwerts resultiert aus der Erstkonsolidierung der IWM Software AG.

Die Sachanlagen betreffen im Wesentlichen andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung mit 3,8 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 Expertise Management & Holding GmbH, Berlin (Hypoport-Anteil 50%), FINMAS GmbH, Berlin (Hypoport-Anteil 50%), Hypoport on-geo GmbH, Berlin (Hypoport-Anteil 50%), und LBL Data Services B.V., Amsterdam (Hypoport-Anteil 50%) sowie den assoziierten Unternehmen Genoport Kreditmanagement GmbH, Berlin (Hypoport-Anteil 25%) und IMMO Check Gesellschaft für Informationsservice mbH, Bochum (Hypoport-Anteil 33,33%). Im ersten Quartal 2018 belief sich das Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen auf 10 T€ (Q1 2017: 36 T€).

### Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt unverändert zum 31. März 2018 6.194.958,00 € (31.12.2017: 6.194.958,00 €) und ist aufgeteilt in 6.194.958 (31.12.2017: 6.194.958) voll eingezahlte auf den Namen lautende Aktien ohne Nennbetrag (Stückaktien).

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 05. Mai 2017 wurde der Bilanzgewinn der Hypoport AG in Höhe von 52.576.396,46 € auf neue Rechnung vorgetragen.

### Genehmigtes Kapital

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 05. Mai 2017 wurde die nicht ausgenutzte Ermächtigung vom 1. Juni 2012 aufgehoben und eine neue erteilt. Der Vorstand wurde ermächtigt, bis zum 04. Mai 2022 mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital einmalig oder mehrmals bis zu insgesamt 3.097.479,00 € durch die Ausgabe neuer auf den Namen lautender Stückaktien gegen Sach- und/oder Bareinlagen zu erhöhen. Der Vorstand entscheidet über einen Ausschluss des gesetzlichen Bezugsrechts der Aktionäre mit Zustimmung des Aufsichtsrates.

### Eigene Anteile

Hypoport hält zum 31. März 2018 246.849 eigene Aktien (entspricht 246.849,00 € bzw. 4,0% 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:

<b>Entwicklung des Bestandes eigener Aktien in 2018</b>	<b>Stückzahl Aktien</b>	<b>Anteil am Grundkapital in %</b>	<b>Anschaffungskosten in €</b>	<b>Veräußerungspreis in €</b>	<b>Veräußerungsergebnis in €</b>
<b>Anfangsbestand 01.01.2018</b>	<b>248.572</b>	<b>4,012</b>	<b>9.865.351,40</b>		
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
<b>Stand 31.03.2018</b>	<b>246.849</b>	<b>3,985</b>	<b>9.846.628,86</b>		

Die Abgabe eigener Aktien erfolgte im Rahmen eines Mitarbeiterbeteiligungsprogramms 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 (1.396 T€, davon im Geschäftsjahr 2018: 423 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 Unternehmens-zusammenschlüssen. 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 13 T€ für das erste Quartal 2018 (Q1 2017: 0 T€). Die gesamten nicht beherrschenden Anteile der Periode betragen 319 T€ (31.12.2017: 306 T€), von denen 219 T€ (31.12.2017: 206 T€) auf die Minderheitenanteile am Eigenkapital der Starpool Finanz GmbH (Minderheitenanteil 49,975%) und 100 T€ (31.12.2017: 100 T€) auf die GENOPACE GmbH (Minderheitenanteil 49,975%) entfallen.

#### **Aktienorientierte Vergütung**

Im ersten Quartal 2018 wurden keine Aktienoptionen ausgegeben.

#### **Nahe stehende Personen und Unternehmen**

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

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

Unter die 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 31. März 2018 geht aus folgender Übersicht hervor:

	<b>Aktien in Stück 31.03.2018</b>	<b>Aktien in Stück 31.12.2017</b>
<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
Christian Schröder	14.000	14.000

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

Im ersten Quartal 2018 wurden Umsatzerlöse mit Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von 58 T€ (Q1 2017: 28 T€) erzielt. Die Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen betragen zum 31. März 2018 53 T€ (31. Dezember 2017: 195 T€) und die Verbindlichkeiten 256 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

Im Bereich der Immobilienfinanzierung war das erste Quartal 2018 von einer guten Bautätigkeit gekennzeichnet. Im Bereich des Vertriebs von Versicherungsprodukten an Privatkunden und Institutionelle Kunden gehen wir von einer positiven Entwicklung im Jahresverlauf aus, die unter anderem auf bestimmte brancheneinheitliche Kündigungstermine und fiskale Einflüsse zurückzuführen ist.

### Wesentliche Ereignisse nach Ablauf der Zwischenberichtsperiode

Nach dem Stichtag 31.03.2018 wurden sämtliche Anteile an der FIO SYSTEMS AG, Leipzig und an der Value AG erworben. Mit dem Erwerb der Value AG baut die Hypoport-Gruppe seine Wettbewerbsposition im Bereich der Immobilienbewertung deutlich aus. Mit dem Erwerb der FIO SYSTEMS AG stärkt Hypoport sein Angebot an Softwarelösungen für die Finanz- und Immobilienwirtschaft.

Mit den Firmenkäufen erweitert sich der Konsolidierungskreis. Hieraus ergeben sich leichte Änderungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Die Umsatzerlöse werden sich erhöhen und das EBIT wird voraussichtlich positiv beeinflusst. Ebenso wird sich die Mitarbeiterzahl erhöhen.

Neben der vorstehend dargestellten Gegebenheit ist bisher kein weiteres wesentliches Ereignis eingetreten, das von besonderer Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Hypoport-Konzerns im Geschäftsjahr 2018 ist.

### 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, 3. Mai 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)

