



**Zwischenbericht  
Hypoport AG  
1. Halbjahr 2018**

Berlin, 6. August 2018

# Finanzkennzahlen im Überblick

Umsatz- und Ertragslage (in TEUR)	H1 2017	H1 2018	Veränderung
Umsatz	95.262	121.745	28 %
Rohertrag	50.625	65.282	29 %
EBITDA	16.710	19.005	14 %
EBIT	13.357	14.787	11 %
EBIT-Marge (bezogen auf Rohertrag) in %	26,4	22,7	-14 %
Konzernergebnis nach Steuern	10.624	11.366	7 %
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend	10.598	11.343	7 %
Ergebnis je Aktie in EUR	1,78	1,88	6 %

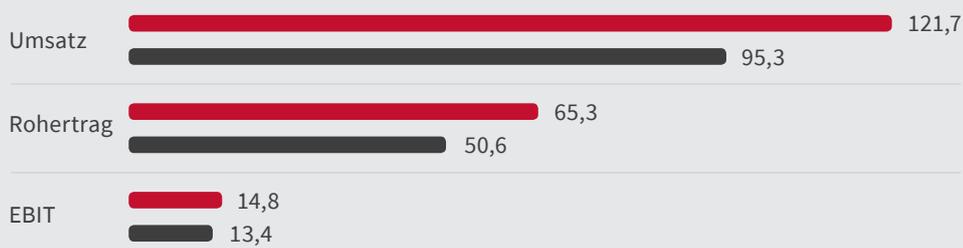
	Q2 2017	Q2 2018	Veränderung
Umsatz	47.578	61.640	30 %
Rohertrag	24.979	33.756	35 %
EBITDA	8.105	9.498	17 %
EBIT	6.363	7.250	14 %
EBIT-Marge (bezogen auf Rohertrag) in %	25,5	21,5	-16 %
Konzernergebnis nach Steuern	5.193	5.489	6 %
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend	5.167	5.479	6 %
Ergebnis je Aktie in EUR	0,87	0,90	3 %

Vermögenslage (in TEUR)	31.12.2017	30.06.2018	Veränderung
Kurzfristiges Vermögen	68.376	77.790	14 %
Langfristiges Vermögen	72.604	205.499	183 %
Eigenkapital	82.906	141.945	71 %
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zurechenbar	82.600	141.608	71 %
Eigenkapitalquote in %	58,8	50,1	-15 %
Bilanzsumme	140.980	283.289	101 %

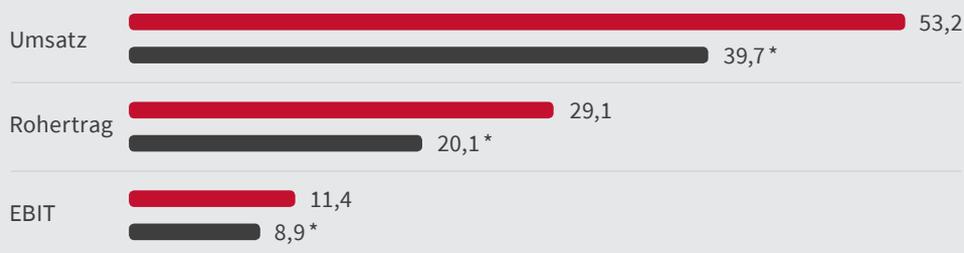
## Umsatz, Rohertrag und EBIT (in Mio. €)

● H1 2018    ● H1 2017

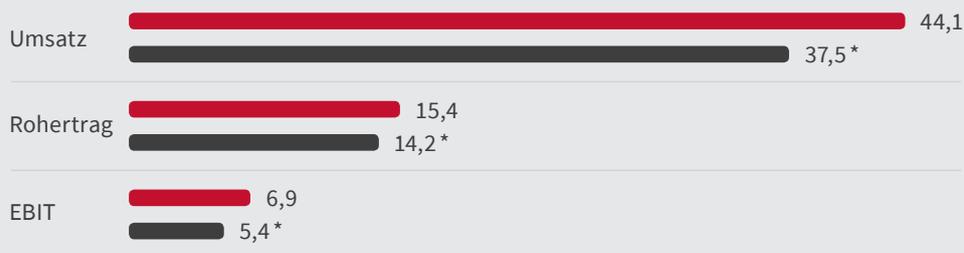
### Hypoport Gruppe



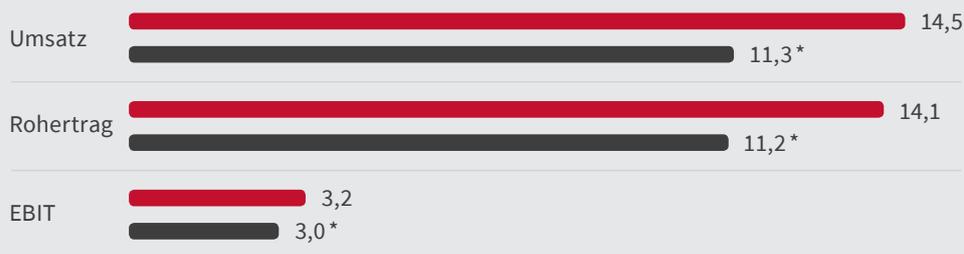
**Kreditplattform**



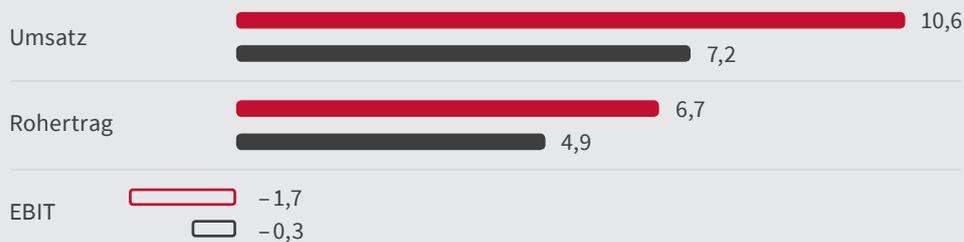
**Privatkunden**



**Immobilienplattform (ehemals Institutionelle Kunden)**



**Versicherungsplattform**



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



# Inhalt



Mausklick auf das Inhaltsverzeichnis:  
> Sprung zum jeweiligen Kapitel



Klick auf die Kopfzeile:  
< Sprung zurück zum Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort des Vorstands</b>	<b>6</b>
<b>Lagebericht</b>	<b>10</b>
Geschäfts- und Rahmenbedingungen	10
Geschäftsverlauf	12
Ertragsentwicklung	18
Bilanzentwicklung	20
Cashflow-Entwicklung	21
Investitionen	21
Mitarbeiter	21
Prognosebericht	22
<b>Aktie und Investor Relations</b>	<b>23</b>
<b>Konzernzwischenabschluss</b>	<b>26</b>
<b>Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss</b>	<b>31</b>

# Vorwort des Vorstands

## Liebe Aktionärinnen und Aktionäre,

unsere Hypoport-Gruppe erreichte erstmals in einem Halbjahr ein Umsatzniveau oberhalb von 100 Mio. € und übertraf diese Marke mit einem Umsatz von 121,7 Mio. € in den ersten sechs Monaten 2018 sogar deutlich. Das weitgehend organisch in einem stabilen Gesamtmarkt generierte Umsatzwachstum von 28% macht die starke Marktposition unseres Unternehmensnetzwerkes deutlich. Im Zuge der Umsatzerhöhung stieg auch der Rohertrag der Hypoport-Gruppe im ersten Halbjahr von 50,6 Mio. € um 29% auf nunmehr 65,3 Mio. €. Der Anstieg des EBIT um 11% von 13,4 Mio. € auf 14,8 Mio. € verdeutlicht, dass es uns erneut gelungen ist, sinnvolle Investitionen zur weiteren Steigerung des zukünftigen Unternehmenswachstums einerseits und die Fortsetzung einer steten EBIT-Erhöhung andererseits auszubalancieren.

Das erreichte Wachstum ist umso beeindruckender, wenn man sich verdeutlicht, dass in dem Halbjahresergebnis die Umsatz- und Ergebnisbeiträge unserer jüngsten drei Akquisitionen FIO Systems AG, Value AG und ASC Assekuranz-Service Center GmbH noch gar nicht bzw. erst anteilig enthalten sind. FIO und die Value AG wurden erst ab Mai dieses Jahres konsolidiert und ASC wird ab Juli 2018 Ergebnisse für die Hypoport-Gruppe erwirtschaften. Im zweiten Halbjahr 2018 werden somit alle drei neuen Gesellschaften zum Wachstum unserer Hypoport-Gruppe beitragen.

FIO und die Value AG wurden in das bisherige Segment Institutionelle Kunden integriert. Aufgrund der sich ergänzenden Geschäftsmodelle der Value AG und der bereits zur Hypoport-Gruppe gehörenden HypService GmbH wurde ebenfalls HypService rückwirkend zum 1. Januar 2018 dem Segment zugerechnet. Das um diese Tochterunternehmen erweiterte Segment Institutionelle Kunden bündelt nun all unsere immobilienbezogenen Aktivitäten außerhalb der privaten Immobilienfinanzierung mit dem Ziel der Digitalisierung von Vertrieb, Bewertung und Verwaltung von Immobilien. Da die Bezeichnung Institutionelle Kunden diesem Ansatz nicht weiter gerecht werden würde, haben wir uns entschlossen, dieses Segment in Immobilienplattform umzubenennen (weitere Erläuterungen vgl. Textabschnitte Lagebericht und Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss).

Somit stellt sich die Hypoport-Gruppe mit den vier Segmenten Kreditplattform, Privatkunden, Immobilienplattform und Versicherungsplattform auf, deren jeweilige Entwicklung für das erste Halbjahr 2018 ich Ihnen nun gern erläutere:

Unser Segment Kreditplattform verfügt in seinem technologischen Zentrum über den Finanzierungsmarktplatz EUROPACE, die größte deutsche Softwareplattform für Immobilienfinanzierungen, Bausparprodukte und Ratenkredite. EUROPACE steigerte sein Transaktionsvolumen im ersten Halbjahr 2018 um 16% auf 27,9 Mrd. €. Diese Steigerung wurde von allen vier

Vertriebsgruppen – neutrale Finanzierungsberater, Privatbanken, Sparkassen und Genossenschaftsbanken – getragen. Insbesondere der Teilmarktplatz für Sparkassen, FINMAS, wuchs mit 73% erneut deutlich überproportional, aber auch GENOPACE, der Teilmarktplatz für genossenschaftliche Finanzinstitute, entwickelte sich mit +27% sehr erfreulich. EUROPACE, FINMAS und GENOPACE mit ihren mittlerweile 565 Vertragspartnern (+24%) haben aufgrund ihrer steigenden Transaktionsvolumen höhere Umsätze erzielt. Kombiniert mit der ebenfalls positiven Entwicklung der beiden Maklerpools Qualitypool und Starpool wurde für das Segment Kreditplattform ein um hervorragende 34% gesteigerter Umsatz von 53,2 Mio. € erreicht. Das EBIT des Segments wurde um 27% auf 11,4 Mio. € ebenfalls deutlich gesteigert.

Das Segment Privatkunden baute sein Vertriebsvolumen um 27% auf 3,2 Mrd. € und seine Berateranzahl an den Dr. Klein-Standorten um 13% von 511<sup>1</sup> auf 575 aus. Die Nachfrage nach neutraler Beratung für Finanzprodukte ist weiterhin steigend und die erhöhte Anzahl an Dr. Klein-Beratern, gerade bei unseren Franchisenehmern, trägt dem Rechnung. In Folge des gestiegenen Transaktionsvolumens wurde der Segmentumsatz um 18% auf 44,1 Mio. € und das EBIT um 26% auf 6,9 Mio. € gesteigert.

Die beiden Segmente Kreditplattform und Privatkunden, welche sich hauptsächlich in dem Marktumfeld der privaten Immobilienfinanzierung betätigen, haben ihre Marktanteile somit auch in den ersten sechs Monaten 2018 deutlich ausgebaut. So stieg der Gesamtmarkt um nur rund 3%<sup>2</sup>, während die Volumen von EUROPACE und Dr. Klein deutlich stärker wuchsen.

Das neugeformte Segment Immobilienplattform beinhaltet zukünftig die drei Produktgruppen Vermittlung & Beratung (Dr. KLEIN Firmenkunden AG), SaaS (FIO und Hypoport B.V.) sowie Immobilienbewertung (Value AG und HypService). Im ersten Halbjahr 2018 wurden im Segment Immobilienplattform Umsätze von rund 14,5 Mio. € (+28%) erzielt, wovon rund 7,7 Mio. € auf die Produktgruppe Vermittlung & Beratung, 3,9 Mio. € auf SaaS und 2,8 Mio. € auf Immobilienbewertung entfielen. Im gesamten Segment wurde ein EBIT von 3,2 Mio. € (+7%) erzielt.

Unser Segment Versicherungsplattform verfolgt seit 2017 das Ziel, die Geschäftsbeziehung zu bestehenden Kunden (Vertriebsorganisationen und junge B2C-Insurtech-Unternehmen) auf alle Module der Smart InsurTech Plattform auszubauen. Gleichzeitig erfolgt im Hintergrund eine Intensivierung der Integration der erworbenen Einzelgesellschaften in die Hypoport-Gruppe. Die Ausweitung der Geschäftsbeziehungen zu bestehenden Kunden kommt gut voran, weshalb die Umsätze um 46% auf 10,6 Mio. € gesteigert werden konnten, und wir erwarten auch für das Gesamtjahr 2018 ein Umsatzwachstum von 50% im Segment Versicherungsplattform. Die technische, kulturelle und formale Integration der erworbenen Unternehmen kommt gut

<sup>1</sup> \* Vorjahreswerte angepasst, siehe 4. Erläuterungen zum Konzernabschluss „Vergleichbarkeit der Vorjahreswerte“.

<sup>2</sup> Angaben gemäß Deutscher Bundesbank für den Zeitraum Januar-Juni 2018 bezogen auf das Volumen der Neugeschäfte für private Immobilienkredite gegenüber dem Vorjahreszeitraum.

## Vorwort des Vorstands

Zwischenbericht der Hypoport AG, 1. Halbjahr 2018

voran, belasten das Segment im ersten Halbjahr 2018 durch seine Kosten jedoch etwas stärker als ursprünglich erwartet. Aus diesem Grund ergab sich ein EBIT von -1,7 Mio. € in den ersten sechs Monaten 2018. Mit dem Erwerb von ASC im Juni 2018 stärken wir das Segment erneut und sorgen durch zusätzliches Volumen und sich ergänzende Produkte für einen weiteren Ausbau von Smart InsurTech.

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre,

durch das erläuterte organische Wachstum in unseren vier Segmenten und das anorganische Wachstum durch die drei jüngsten Akquisitionen sind wir weiterhin der Meinung, dass sich 2018 zu einem der erfolgreichsten Wachstumsjahre der Hypoport-Gruppe entwickeln wird. Aus diesem Grund haben wir unsere Prognose für das Gesamtjahr 2018 auf ein Umsatzniveau von 240 bis 260 Mio. € und ein EBIT von 29 bis 34 Mio. € angehoben.

Herzlichst,



Ronald Slabke



# Lagebericht

## Geschäfts- und Rahmenbedingungen

### Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Das gesamtwirtschaftliche Umfeld hat sich seit der Darstellung im Geschäftsbericht 2017 der Hypoport AG (siehe Seite 10) nicht wesentlich verändert. Zwar sind im ersten Halbjahr die Unsicherheiten für die deutsche Exportindustrie im Zuge der aktuellen US-Zollpolitik und Abkehr von multilateralen Handelsvereinbarungen deutlich gestiegen, ein unmittelbarer, weitreichender negativer Einfluss auf die exportorientierte deutsche Industrie lässt sich jedoch noch nicht eindeutig prognostizieren.

So erwartet die Europäische Zentralbank (EZB) für das Gesamtjahr 2018 nach aktuellen Einschätzungen vom Juni 2018 einen Anstieg der Wirtschaftsleistung von 2,1%. Die Inflationsrate im Euroraum betrug im zurückliegenden Jahr 2017 1,5% und lag im Zeitraum Januar bis April 2018 auf niedrigerem Niveau zwischen 1,1 und 1,3%. Der sprunghafte Anstieg auf 1,9% im Mai bzw. 2,0% in Juni ist auf gestiegene Energiepreise zurückzuführen. Da der Durchschnitt dieser Monatswerte in 2018 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.

Für die Bundesrepublik Deutschland – wesentlicher Wirtschaftsraum für die Hypoport-Gruppe – wird mit einer mit dem gesamten Euroraum vergleichbaren Entwicklung gerechnet. Für das Jahr 2018 und 2019 rechnen die führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute laut ihrer Gemeinschaftsdiagnose vom April 2018 mit einem Wachstum des Bruttoinlandsproduktes von 2,2% bzw. 2,0%. 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 bedingt durch den Anstieg der Energiepreise im Mai und Juni auf 2,2% bzw. 2,1%. Die Arbeitslosenquote in Deutschland, eine ebenfalls für die Konsumneigung der Verbraucher relevante Kennziffer, betrug im Juni 2018 5,0% und sank damit gegenüber dem Jahresbeginn (5,8%) weiter.

### Branchenverlauf

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 im-

mobilienfinanzierende Kreditinstitute adressiert. Das vierte Segment, Versicherungsplattform, bietet Softwarelösungen für klassische Versicherungsmakler 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 wird, neben den allgemeine Wirtschaftsfaktoren wie Bruttoinlandsprodukt, Lohnentwicklung, Arbeitslosenquote und Inflation, welche die allgemeine Kaufkraft der Verbraucher beeinflussen, durch verschiedene branchenspezifische Faktoren beeinflusst. Vorrangig zu nennen sind die drei Faktoren:

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

Die regulatorischen Anforderungen haben sich mit der Einführung der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) im ersten Halbjahr 2018 noch einmal verschärft. Zwar wurden die Regularien von den Teilnehmern am Finanzierungsmarkt für Wohnimmobilien nach ersten Einschätzungen gut umgesetzt, jedoch stellt die neue Verordnung eine weitere Verschärfung des Faktors Regularien dar.

Auch der zweite Faktor, die operative Entwicklung des Wohnimmobilienmarktes, änderte sich gegenüber der Darstellung im Geschäftsbericht 2017 nicht wesentlich. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes erhöhte sich die Anzahl der zum Bau genehmigten Wohnungen (ohne Wohnheime) im Zeitraum Januar bis Mai 2018 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum von 128.671 auf 133.510 leicht um 3,8%.

Die den Baugenehmigungen naturgemäß nachfolgenden Auftragseingänge sind ebenfalls leicht gestiegen. So erhöhte sich der Volumenindex (kalender- und saisonbereinigt) im Bauhauptgewerbe für Wohnungsbau von 178,0 im Januar 2018 auf 184,9 im April 2018. Die steigenden Preise für Wohnungsbau führten im gleichen Zeitraum zu einem überproportionalen Anstieg des Wertindex von 209,6 auf 221,6.

Der dritte Faktor, die kurzfristige Zinsentwicklung, spielt zwar für die Kaufentscheidung der Privatkunden (Segmente Kreditplattform und Privatkunden) eine nicht-vordergründige Rolle, da die zur Lebenssituation passende Immobilie für einen fairen Preis vorrangiger ist. Jedoch übernimmt insbesondere für die Produktgruppe „Vermittlung und Beratung“ des neuen Segments Immobilienplattform (ehemals Institutionelle Kunden) die aktuelle Zinsentwicklung eine zentrale Funktion. Die hier angesprochenen institutionellen Kunden können aufgrund ihrer Finanzsituation den Abschluss ihrer großvolumigen Einzeltransaktionen verschieben bis sich ein attraktiveres Zinsniveau für sie ergibt. Der Dr. Klein Durchschnittszins<sup>3</sup> stieg zu Beginn des Jahres 2018 von dem Niveau 1,65 % (September bis Dezember 2017) auf 1,73 % (Januar 2018). Nach diesem Anstieg entwickelte er sich jedoch bis einschließlich Mai in dem engen Zinskorridor von 1,72 % bis 1,76 % seitwärts. Erst im Juni stieg er wieder an auf zuletzt 1,84 %.

Das gesamte Volumen des Neugeschäfts der privaten Immobilienfinanzierungen in Deutschland stieg laut Erhebungen der Deutschen Bundesbank im Januar bis Juni 2018 um 3,1 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Dieser Anstieg stellt einen soliden Jahresauftakt 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 weiterhin mit einem stabilen bis allenfalls leicht positiven Neugeschäftsvolumen für den Gesamtmarkt der privaten Immobilienfinanzierungen (vgl. Prognosebericht).

### Versicherungsmarkt

Aufgrund seiner regelmäßigen Beitragszahlungen, der kalkulierbaren Auszahlungen von Versicherungsleistungen und 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 ca. 450 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. €).

## Geschäftsverlauf

Im ersten Halbjahr 2018 erhöhte die Hypoport-Gruppe ihre Umsatzerlöse um 28 % auf 121,7 Mio. € (H1 2017: 95,3 Mio. €). Unter Abzug von Vertriebskosten 56,5 Mio. € (H1 2017: 44,6 Mio. €) erwirtschaftete das Hypoport-Netzwerk einen um 29 % proportional gesteigerten Rohertrag von 65,3 Mio. € (H1 2017: 50,6 Mio. €). Der erzielte Ertrag vor Zinsen und Steuern (EBIT) betrug im ersten Halbjahr 2018 14,8 Mio. € (H1 2017: 13,4 Mio. €), was einem Anstieg von 11 % entspricht.

<sup>3</sup> 150 TEUR Darlehenssumme, 2% Tilgung, 80% Beleihungsauslauf, 10 Jahre Zinsbindung

Die im ersten Halbjahr 2018 erworbenen Unternehmen FIO Systems AG (FIO) und Value AG 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 Geschäftsmodelle von FIO und Value AG 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 dem Segment Kreditplattform gehörte, rückwirkend zum 1. Januar 2018 dem Segment Immobilienplattform zugerechnet.

Die ASC Assekuranz-Service Center GmbH wird 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 des Produktbereichs 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- bzw. B2B2C-Geschäftsmodell 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 besitzen somit eine reine B2B Ausrichtung.

EUROPACE steigerte in den ersten sechs Monaten 2018 sein gesamtes Transaktionsvolumen auf 27,9 Mrd. € und übertraf damit das Volumen des Vorjahreszeitraums (H1 2017: 24,0 Mrd. €) um 16% deutlich. Die wichtige Kennzahl Transaktionsvolumen pro Vertriebstag<sup>4</sup> stieg im ersten Halbjahr 2018 auf 227 Mio. € bzw. im zweiten Quartal 2018 auf 239 Mio. € (Q3 2017: 190 Mio. €, Q4 2017: 198 Mio. €, Q1 2018: 215 Mio. €) und verdeutlicht damit die stetige Gewinnung von Marktanteilen von EUROPACE.

<sup>4</sup> Vertriebstag definiert als Anzahl der Bankarbeitstage abzüglich der halben Anzahl der Brückentage

Innerhalb des Finanzierungsmarktplatzes EUROPACE sind die drei Produktgruppen Immobilienfinanzierung, Bausparen und Ratenkredit vertreten. Das Transaktionsvolumen der Produktgruppe Immobilienfinanzierung, welches traditionell den größten Anteil am Gesamtvolumen ausmacht, wurde im ersten Halbjahr 2018 um 13% von 19,0 Mrd. € auf 21,5 Mrd. € gesteigert. Die Produktgruppe Bausparen, welche auf EUROPACE gewöhnlich in Verbindung mit der Immobilienfinanzierung vertrieben wird, trug in ersten Halbjahr 2018 4,5 Mrd. € (H1 2017: 3,7 Mrd. €; +22%) zum Gesamttransaktionsvolumen bei. Im gleichen Zeitraum steuerte die kleinste Produktgruppe Ratenkredit ein Volumen von 1,8 Mrd. € (H1 2017: 1,3 Mrd. €; +43%) bei.

Wie im ersten Quartal 2018 wurde auch im gesamten Halbjahr 2018 das Wachstum des Gesamtmarktplatzes EUROPACE von gestiegenen Vertriebsaktivitäten aller vier Nutzergruppen (neutrale Finanzierungsberater, Privatbanken, Sparkassen und Genossenschaftsbanken) getragen. Insbesondere FINMAS, der Teilmarktplatz für Sparkassen, erhöhte sein Vertriebsvolumen sehr deutlich. Das durch FINMAS vermittelte Transaktionsvolumen in Höhe von 1,8 Mrd. € stieg in den ersten sechs Monaten 2018 um 73% (H1 2017: 1,0 Mrd. €). Zwischenzeitlich erreicht FINMAS einen Marktanteil von ca. 4% in der S-Finanzgruppe. Das von genossenschaftlichen Instituten unter Nutzung von GENOPACE vermittelte Volumen stieg nach einer eher zurückhaltenden Nutzung im ersten Quartal 2018 in den folgenden Monaten stark an. Die Steigerung um insgesamt 27% im ersten Halbjahr 2018 auf 0,8 Mrd. € (H1 2017: 0,6 Mrd. €) liegt somit wieder deutlich über dem durchschnittlichen Wachstum des gesamten Finanzierungsmarktplatz EUROPACE (+16%). GENOPACE erreicht innerhalb der genossenschaftlichen Finanzgruppe aktuell einen Marktanteil von ca. 2%.

Auf EUROPACE, GENOPACE und FINMAS waren zum Stichtag 30.06.2018 bereits 565 Partner (30.06.2017: 456) der schätzungsweise rund 1.400 immobilienfinanzierenden Finanzinstitute in Deutschland angebunden. Die weitere Steigerung der Vertragspartnerzahl um 109 stellt somit trotz der bereits hohen Anbindung zum Vorjahresstichtag erneut einen deutlichen Anstieg um 24% dar. FINMAS konnte im zweiten Quartal 2018 die Gewinnung des 200. Partners melden und erhöhte seine Partnerzahl zum 30.6.2018 auf 210 von 155 (30.6.2017). Zum gleichen Zeitpunkt konnte GENOPACE seine Vertragspartnerzahl von 213 (30.6.2017) auf 264 ebenfalls ausbauen.

Kennzahlen Kreditplattform	Q2 2017*	Q2 2018	H1 2017*	H1 2018	H1 Veränderung
<b>Transaktionsvolumen (Mrd. €)</b>					
Gesamt	11,8	14,4	24,0	27,9	 16 %
davon Baufinanzierung	9,4	11,1	19,0	21,5	 13 %
davon Ratenkredit	0,6	0,9	1,3	1,8	 43 %
davon Bausparen	1,8	2,4	3,7	4,5	 22 %
<b>Vertragspartner (Anzahl)</b>					
EUROPACE (inkl. GENOPACE und FINMAS)			456	565	 24 %
GENOPACE			213	264	 24 %
FINMAS			155	210	 35 %
<b>Umsatz und Ertrag (Mio. €)</b>					
Umsatz	20,6	27,3	39,7	53,2	 34 %
Rohertrag	9,9	15,1	20,1	29,1	 45 %
EBIT	4,6	6,2	8,9	11,4	 27 %

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

In den ersten sechs Monaten 2018 erhöhten sich die Umsatzerlöse im Segment Kreditplattform um 34 % auf 53,2 Mio. € (H1 2017: 39,7 Mio. €). Haupttreiber für den deutlichen Umsatzanstieg waren die höheren Transaktionsvolumen von EUROPACE, GENOPACE und FINMAS, die gestiegenen Umsätze von Qualitypool und Starpool sowie das sich ebenfalls gut entwickelnde Ratenkreditgeschäft. Hieraus ergab sich ein Rohertrag von 29,1 Mio. € (H1 2017: 20,1 Mio. €; +45 %). Der leicht überproportionale Anstieg des Rohertrages gegenüber dem Anstieg des Umsatzes ergab sich durch das überproportionale Wachstum des Finanzierungsmarktplatzes EUROPACE gegenüber den Poolgesellschaften. Das EBIT des Segments Kreditplattform stieg um 27 % auf 11,4 Mio. € (H1 2017: 8,9 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 unsere 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 acht eigene Niederlassungen in deutschen Metropolregionen. Durch die bereits optimierte Abdeckung des

Standortnetzes wird das weitere Wachstum maßgeblich durch die Anzahl und Leistungsfähigkeit der Finanzierungsberater<sup>5</sup> in den einzelnen Standorten bestimmt. Zum 30.06.2018 konnte diese Berateranzahl um 64 Berater (+13%) auf 575 (30.06.2017: 511<sup>6</sup>) erneut gesteigert werden.

Das gesamte Vermittlungsvolumen des Segments Privatkunden betrug in den ersten sechs Monaten 2018 rund 3,2 Mrd. € (H1 2017: 2,5 Mrd. €) und wurde somit um 27% gesteigert.

<b>Kennzahlen Privatkunden</b>	<b>Q2 2017*</b>	<b>Q2 2018</b>	<b>H1 2017*</b>	<b>H1 2018</b>	<b>H1 Veränderung</b>
Vermittlungsvolumen (Mrd. €)	1,2	1,6	2,5	3,2	 27%
Beraterzahl Finanzierung im Filialvertrieb			511	575	 13%
Beraterzahl Versicherung im Filialvertrieb			151	128	 -15%
<b>Umsatz und Ertrag (Mio. €)</b>	<b>Q2 2017*</b>	<b>Q2 2018</b>	<b>H1 2017*</b>	<b>H1 2018</b>	<b>H1 Veränderung</b>
Umsatz	17,8	21,8	37,5	44,1	 18%
Rohertrag	6,7	7,7	14,2	15,4	 9%
EBIT	2,3	3,4	5,4	6,9	 26%

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

Der gesamte Umsatz im Segment Privatkunden betrug im ersten Halbjahr 2018 44,1 Mio. € was einen Anstieg um 18% (H1 2017: 37,5 Mio. €) bedeutet. Von den Umsatzerlösen werden jeweils Provisionszahlungen an Vertriebspartner (z. B. Franchise-Nehmer) und Leadgewinnungskosten als Vertriebskosten an Dritte weitergeleitet. Die operative Leistungsfähigkeit des Segments zeigt sich somit in der Entwicklung des Rohertrags. Dieser erhöhte sich um 9% auf 15,4 Mio. € (H1 2017: 14,2 Mio. €). Die leicht unterproportionale Entwicklung des Rohertrages ergab sich durch eine Änderung im Produktmix. Das EBIT wurde um 26% auf 6,9 Mio. € (H1 2017: 5,4 Mio. €) ausgebaut.

### 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. Das Segment beinhaltet die drei Produktgruppen Vermittlung & Beratung (Dr. KLEIN Firmenkunden AG), SaaS (FIO Systems AG und Hypoport B.V.) sowie Immobilienbewertung (Value AG und HypService GmbH). In der Produktgruppe Vermittlung & Beratung wurde ein Transaktionsvolumen von 0,9 Mrd. € (H1 2017: 1,1 Mrd. €; -20%) vermittelt. Die Reduzierung ergab sich in Folge des relativ impulslosen Zinsumfeldes im Q2 2018 nach dem Anstieg zum Jahresbeginn.

Der Umsatz aus der Produktgruppe Vermittlung & Beratung betrug 7,7 Mio. €. Ergänzt durch die Umsätze aus SaaS (3,9 Mio. €) und Immobilienbewertung (2,8 Mio. €) ergab sich ein Segmentumsatz von 14,5 Mio. € (H1 2017: 11,3 Mio. €; +28%). Der Rohertrag des Segmentes stieg pro-

<sup>5</sup> Franchise-Nehmer, vom Franchise-Nehmer angestellte Berater, Berater in Niederlassungen

<sup>6</sup> Vorjahreswerte angepasst, siehe 4. Erläuterungen zum Konzernabschluss „Vergleichbarkeit der Vorjahreswerte“

portional um 26% und betrug 14,1 Mio. € nach 11,2 Mio. € im Vorjahreszeitraum. Im gesamten Segment wurde ein EBIT von 3,2 Mio. € (H1 2017: 3,0 Mio. €; +7%) erzielt. Die leicht 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.

Kennzahlen Immobilienplattform	Q2 2017*	Q2 2018	H1 2017*	H1 2018	H1 Veränderung
<b>Vermittlungsvolumen (in Mio. €)</b>					
Finanzierung gesamt	660	660	1.132	902	-20%
davon Finanzierung Neugeschäft	639	346	1.038	808	-22%
davon Finanzierung Prolongationen	21	33	94	95	1%
Consulting Umsatz (in Mio. €)	1,2	1,2	2,7	2,5	-4%
<b>Umsatz und Ertrag (Mio. €)</b>					
Umsatz	5,8	7,8	11,3	14,5	28%
Rohertrag	5,7	7,6	11,2	14,1	26%
EBIT	1,5	1,0	3,0	3,2	7%

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

### 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 noch 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 dieser organischen Wachstumsstrategie. So wurde der Smart InsurTech durch die Akquisition die funktionale Komponente der Policierung und des Prämieneinzugs zugefügt und das verwaltete Volumen auf der Plattform gesteigert.

Kennzahlen Versicherungsplattform	Q2 2017	Q2 2018	H1 2017	H1 2018	H1 Veränderung
<b>Vermittlungsvolumen (in Mio. €)</b>					
Umsatz	3,4	5,0	7,2	10,6	46%
Rohertrag	2,4	3,5	4,9	6,7	38%
EBIT	-0,2	-0,8	-0,3	-1,7	>-100%

Die Ausweitung der Geschäftsbeziehungen zu der bestehenden Kunden und die Gewinnung neuer Kunden steigerte den Umsatz um 46% von 7,2 Mio. € auf 10,6 Mio. €. Da gleichzeitig im Hintergrund eine Intensivierung der technischen, kulturellen und operativen Integration der erworbenen Einzelgesellschaften des Segments Versicherungsplattform erfolgt, wurde das Segment im ersten Halbjahr 2018 noch durch Kosten belastet, die etwas stärker als ursprünglich erwartet ausfielen. Aus diesem Grund ergab sich ein EBIT von – 1,7 Mio. € in den ersten sechs Monaten 2018. Aufgrund der langfristigen Ausrichtung des jungen Segments Versicherungsplattform und der zu erwartenden EBIT-Marge des Plattformgeschäfts wurden die angefallenen Kosten als aussichtsreiches Investment in die Zukunft getätigt.

## Ertragsentwicklung

Vor dem Hintergrund des beschriebenen Geschäftsverlaufs der Segmente erhöhte sich im ersten Halbjahr 2018 das EBITDA von 16,7 Mio. € auf 19,0 Mio. € und das EBIT von 13,4 Mio. € auf 14,8 Mio. €. Im zweiten Quartal 2018 wurde ein EBITDA von 9,5 Mio. € (Q2 2017: 8,1 Mio. €) und ein EBIT von 7,3 Mio. € (Q2 2017: 6,4 Mio. €) erwirtschaftet.

Bei gestiegenen Personalkosten (unter anderem für IT-Entwicklung und Key Account Management) und sonstigen betrieblichen Aufwendungen reduzierte sich die EBIT-Marge bezogen auf den Rohertrag für das erste Halbjahr von 26,4% auf 22,7%.

Umsatz- und Ertragslage (Mio. €)	Q2 2017	Q2 2018	H1 2017	H1 2018	H1 Veränderung
Umsatz	47,6	61,6	95,3	121,7	 28%
Rohertrag	25,0	33,8	50,6	65,3	 29%
EBITDA	8,1	9,5	16,7	19,0	 14%
EBIT	6,4	7,3	13,4	14,8	 11%
EBIT-Marge (bezogen auf Rohertrag in %)	25,5%	21,5%	26,4%	22,7%	 -14%

### Entwicklung der aktivierten Eigenleistungen

Auch im zweiten Quartal 2018 kam den Investitionen in den weiteren Ausbau unserer Kredit-, Versicherungs- und Immobilienplattform 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 aller vier Segmente.

Insgesamt wurden im zweiten Quartal 2018 5,2 Mio. € (Q2 2017: 3,6 Mio. €) bzw. im ersten Halbjahr 2018 9,6 Mio. € (H1 2017: 7,0 Mio. €) in den Ausbau investiert. Hiervon wurden im zweiten Quartal 2018 2,3 Mio. € (Q2 2017: 1,6 Mio. €) bzw. im ersten Halbjahr 2018 4,5 Mio. € (H1 2017: 3,3 Mio. €) aktiviert und 2,9 Mio. € (Q2 2017: 2,0 Mio. €) bzw. 5,1 Mio. € (H1 2017: 3,7 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 0,5 Mio. € (H1 2017: 1,3 Mio. €) und Erträge aus dem Kfz-Anteil der Mitarbeiter in Höhe von 0,5 Mio. € (H1 2017: 0,4 Mio. €).

Die Personalaufwendungen erhöhten sich im ersten Halbjahr 2018 infolge von Gehaltserhöhungen und des Anstiegs der Anzahl der Beschäftigten im Periodendurchschnitt von 864 auf 1.266 Mitarbeiter.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen in Mio. €</b>	<b>Q2 2017</b>	<b>Q2 2018</b>	<b>H1 2017</b>	<b>H1 2018</b>	<b>H1 Veränderung</b>
Betriebsaufwendungen	2,2	2,4	4,2	4,7	14 %
Sonstige Vertriebsaufwendungen	1,1	1,5	2,1	2,7	29 %
Verwaltungsaufwendungen	1,9	3,1	3,9	5,6	40 %
Sonstige Personalaufwendungen	0,2	0,4	0,4	0,8	86 %
Sonstige Aufwendungen	0,6	0,6	0,9	1,6	78 %
	<b>6,0</b>	<b>8,0</b>	<b>11,5</b>	<b>15,4</b>	<b>34 %</b>

Die Betriebsaufwendungen resultieren im Wesentlichen aus Mieten für Gebäude von 1,4 Mio. € (H1 2017: 1,2 Mio. €) und Fahrzeugkosten von 1,2 Mio. € (H1 2017: 1,1 Mio. €). Die sonstigen Vertriebsaufwendungen betreffen Werbe- und Reisekosten. Die Verwaltungsaufwendungen beinhalten vorwiegend IT-Aufwendungen von 2,5 Mio. € (H1 2017: 1,8 Mio. €) sowie Rechts- und Beratungskosten von 1,5 Mio. € (H1 2017: 1,0 Mio. €). Die sonstigen Personalaufwendungen betreffen vor allem Fortbildungskosten mit 0,5 Mio. € (H1 2017: 0,3 Mio. €).

Das Finanzergebnis enthält hauptsächlich Zinsaufwendungen für die Inanspruchnahme von Darlehen und Kreditlinien in Höhe von 0,4 Mio. € (H1 2017: 0,2 Mio. €).

## Bilanzentwicklung

Zum 30. Juni 2018 beträgt die konsolidierte Bilanzsumme der Hypoport-Gruppe 283,3 Mio. € und liegt damit 101 % 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 205,5 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 Plattformen mit 29,9 Mio. € (31.12.2017: 24,7 Mio. €).

Die kurzfristigen sonstigen Vermögenswerte beinhalten im Wesentlichen abgegrenzte Aufwendungen mit 1,6 Mio. € (31.12.2017: 1,0 Mio. €) und Provisionsvorauszahlungen an Vertriebspartner in Höhe von 0,4 Mio. € (31.12.2017: 0,4 Mio. €).

Der den Gesellschaftern der Hypoport AG zurechenbare Anteil am Konzerneigenkapital zum 30. Juni 2018 erhöhte sich um 71,4% bzw. 59,0 Mio. € auf 141,6 Mio. €. Die Eigenkapitalquote verringerte sich wegen der deutlich gestiegenen Bilanzsumme von 58,8% auf 50,1%.

Der Anstieg der langfristigen Schulden um 74,7 Mio. € auf 95,2 Mio. € resultiert hauptsächlich aus höheren langfristigen Finanzverbindlichkeiten mit 62,2 Mio. €.

Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten beinhalten hauptsächlich abgegrenzte Erträge mit 3,1 Mio. € (31.12.2017: 0,3 Mio. €), Tantiemeverpflichtungen mit 2,8 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 3,1 Mio. € und der Aufnahme von Darlehen in Höhe von 70,4 Mio. € um 68,5 Mio. € auf 84,8 Mio. €.

## Cashflow-Entwicklung

Im Berichtszeitraum erhöhte sich der Cashflow um 1,4 Mio. € auf 16,8 Mio. €. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf das über dem Vorjahreswert liegende Konzernergebnis zurückzuführen.

Insgesamt wurde zum 30. Juni 2018 ein positiver Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 18,1 Mio. € (H1 2017: 5,3 Mio. €) generiert. Hierbei verringerte sich die Mittelbindung im Working Capital um 11,4 Mio. € auf 1,3 Mio. € (H1 2017: minus 10,1 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 73,3 Mio. € (H1 2017: 15,2 Mio. €) betrifft hauptsächlich die Erwerbe der IWM Software AG, FIO Systems AG, Value AG und ASC Assekuranz-Service Center GmbH mit insgesamt 62,8 Mio. € sowie Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen mit 6,1 Mio. € (H1 2017: 3,7 Mio. €).

Der Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit von 67,3 Mio. € (H1 2017: 7,6 Mio. €) betrifft die Aufnahme von Darlehen mit 70,4 Mio. € (H1 2017: 10,0 Mio. €) und planmäßige Tilgungen von Darlehen mit 3,1 Mio. € (H1 2017: 2,5 Mio. €).

Der Finanzmittelfonds ist insgesamt mit 26,4 Mio. € zum 30. Juni 2018 um 12,1 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 (Immobilienwertgutachter) und ASC Assekuranz-Service Center GmbH (Versicherungsdienstleister) sowie die Weiterentwicklung der IT-Plattformen.

## Mitarbeiter

Die Zahl der Beschäftigten in der Hypoport-Gruppe hat sich gegenüber dem Jahresende 2017 um 37% auf 1.384 Mitarbeiter (31.12.2017: 1.009 Mitarbeiter) erhöht. Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter im ersten Halbjahr 2018 betrug 1.266 (Vorjahr: 864 Mitarbeiter).

## Prognosebericht

Unsere Erwartung an das gesamtwirtschaftliche Umfeld der Bundesrepublik Deutschland und die branchenspezifischen Markterwartung haben sich, verglichen mit der Darstellung im Geschäftsbericht 2017 (Seiten 49 und 50), nicht wesentlich verändert. Die Akquisitionen innerhalb der Hypoport-Gruppe im ersten Halbjahr 2018 vor dem Hintergrund dieses unveränderten Marktumfeldes bewirken eine erneute Anhebung der Prognose, wie im Folgenden erläutert wird. Für die Bundesrepublik Deutschland rechnen die führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute laut ihrer Gemeinschaftsdiagnose für die Jahre 2018 und 2019 mit einem Wachstum des Bruttoinlandsproduktes von 2,2% bzw. 2,0%. Da gleichzeitig die Inflation in 2018 unterhalb der Zielvorgabe von „knapp unter 2,0%“ verblieb und die EZB den Leitzins auf dem aktuellen Niveau zu halten, erscheint eine kurzfristige Leitzinserhöhung für das laufende Geschäftsjahr 2018 weiterhin als 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 Hypoports 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.

Durch die Änderung in der Segmentierung der Hypoport-Gruppe (vgl. Textabschnitt „Geschäftsverlauf“) wurde eine verbesserte Abgrenzung geschaffen, die jedoch keine Auswirkung auf das Ergebnis der gesamten Unternehmensgruppe hat. Die Akquisitionen von FIO, Value AG und ASC jedoch haben durch ihren erwarteten Umsatz- und Ergebnisbeitrag zu einer Anhebung der Prognose auf ein Umsatzniveau von 240 bis 260 Mio. € und ein EBIT von 29 bis 34 Mio. € für das Geschäftsjahr 2018 geführt. Wir gehen bei dieser Prognose weiterhin davon aus, dass sich die deutsche Wirtschaft solide entwickelt und der Immobilienfinanzierungsmarkt sowie der Versicherungsmarkt ein leichtes Wachstum erfahren.

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). Im weiteren Monatsverlauf sank der Kurs auf 148,60 €, um sich dann im Juni wieder auf sein Niveau von 160€ einzupendeln.

Innerhalb der ersten sechs Monate 2018 stieg der Kurs der Hypoport-Aktie somit um rund 8% und entwickelte sich damit verglichen mit dem Kapitalmarktumfeld (DAX –5%, SDAX +1%) leicht überdurchschnittlich.

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



Bezogen auf die für das SDAX Ranking relevante Marktkapitalisierung des Streubesitzes liegt die Hypoport-Aktie nach längerer Zugehörigkeit in der unteren Hälfte mittlerweile im Mittelfeld der SDAX-Rangliste. Das durchschnittliche Handelsvolumen des Streubesitzes war mit 1,9 Mio. Euro pro Handelstag in den ersten sechs Monaten 2018 weiterhin hoch und belegt einen Platz in der oberen Hälfte des SDAX.

### **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 Zulassungsfolgepflichten (Prime Standard) zugelassen.

### **Aktionärsstruktur**

Hinsichtlich der Stimmrechtsmitteilungen haben sich in den ersten sechs 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 am 20.04.2018, dass ihr Stimmrechtsanteil an Hypoport an diesem Tag 2,98% betrug. Am 22.05.2018 vermeldete Herr Nicolas Schulmann, dass sein Anteil an der Hypoport AG, den er indirekt über die Exformer GmbH hält, an diesem Tag 4,595% betrug.

### **Research**

Im ersten Halbjahr 2018 haben das Bankhaus Metzler und die Commerzbank ihre Analysen zur Hypoport AG erstmalig aufgenommen. Somit wurde die Hypoport-Aktie zum Stichtag 30.06.2018 bereits von Analysten der sechs Institute Bankhaus Metzler, Berenberg, Commerzbank, equinet Bank, ODDO BHF und Warburg Research analysiert. Zum 30.06.2018 lauteten die Handlungsempfehlungen von vier Analysten „Kaufen“, von einem „Accumulate“ und von einem „Halten“, wobei je nach Analysteneinschätzung ein Kursziel von 165,00 € bis 178,50 € 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 Halbjahr 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 1. Januar 2018 bis 30. Juni 2018

	H1 2018 in TEUR	H1 2017 in TEUR	Q2 2018 in TEUR	Q2 2017 in TEUR
Umsatzerlöse	121.745	95.262	61.640	47.578
Unterprovisionen und Leadkosten	-56.463	-44.637	-27.884	-22.599
<b>Rohertrag</b>	<b>65.282</b>	<b>50.625</b>	<b>33.756</b>	<b>24.979</b>
Aktivierete Eigenleistungen	4.856	3.303	2.599	1.656
Sonstige betriebliche Erträge	1.520	2.162	664	1.425
Personalaufwand	-37.303	-27.965	-19.524	-14.048
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-15.363	-11.536	-8.000	-5.992
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	13	121	3	85
<b>Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>19.005</b>	<b>16.710</b>	<b>9.498</b>	<b>8.105</b>
Abschreibungen	-4.218	-3.353	-2.248	-1.742
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>14.787</b>	<b>13.357</b>	<b>7.250</b>	<b>6.363</b>
Finanzerträge	14	298	1	278
Finanzaufwendungen	-468	-215	-272	-114
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>14.333</b>	<b>13.440</b>	<b>6.979</b>	<b>6.527</b>
Ertragsteuern und latente Steuern	-2.967	-2.816	-1.490	-1.334
<b>Konzernergebnis</b>	<b>11.366</b>	<b>10.624</b>	<b>5.489</b>	<b>5.193</b>
davon auf andere Gesellschafter entfallend	23	26	10	26
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend	11.343	10.598	5.479	5.167
<b>Ergebnis je Aktie in EUR</b>	<b>1,88</b>	<b>1,78</b>	<b>0,90</b>	<b>0,87</b>

## Konzern-Gesamtergebnisrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2018 bis zum 30. Juni 2018

	H1 2018 in TEUR	H1 2017 in TEUR	Q2 2018 in TEUR	Q2 2017 in TEUR
<b>Konzernergebnis</b>	<b>11.366</b>	<b>10.624</b>	<b>5.489</b>	<b>5.193</b>
Summe der im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen*	0	0	0	0
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>11.366</b>	<b>10.624</b>	<b>5.489</b>	<b>5.193</b>
davon auf nicht beherrschende Gesellschafter entfallend	23	26	10	26
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend	11.343	10.598	5.479	5.167

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

**Konzernbilanz zum 30. Juni 2018**

<b>Aktiva</b>	<b>30.06.2018 in TEUR</b>	<b>31.12.2017 in TEUR</b>
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände	183.885	55.971
Sachanlagen	8.909	4.447
Anteile an at-equity bewerteten Beteiligungen	2.669	1.050
Finanzielle Vermögenswerte	2.023	1.428
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.094	6.671
Sonstige Vermögenswerte	1.340	1.287
Latente Steueransprüche	2.579	1.750
	<b>205.499</b>	<b>72.604</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	46.176	42.664
Sonstige Vermögenswerte	4.962	11.252
Laufende Ertragsteuererstattungsansprüche	196	127
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	26.456	14.333
	<b>77.790</b>	<b>68.376</b>
	<b>283.289</b>	<b>140.980</b>
<b>Passiva</b>		
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	6.493	6.195
Eigene Anteile	-247	-249
Rücklagen	135.362	76.654
	<b>141.608</b>	<b>82.600</b>
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	337	306
	<b>141.945</b>	<b>82.906</b>
<b>Langfristige Schulden</b>		
Finanzverbindlichkeiten	75.510	13.360
Rückstellungen	87	87
Sonstige Verbindlichkeiten	8.000	0
Latente Steuerschulden	11.563	7.031
	<b>95.160</b>	<b>20.478</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>		
Rückstellungen	143	95
Finanzverbindlichkeiten	9.288	2.942
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	19.940	23.338
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	1.801	951
Sonstige Verbindlichkeiten	15.012	10.270
	<b>46.184</b>	<b>37.596</b>
	<b>283.289</b>	<b>140.980</b>

Verkürzte Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung zum 30. Juni 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	168	21	191	0	191
Gesamtergebnis	0	0	10.598	10.598	26	10.624
<b>Stand 30.06.2017</b>	<b>5.944</b>	<b>2.773</b>	<b>65.902</b>	<b>74.619</b>	<b>329</b>	<b>74.948</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	2	47.347	18	47.367	0	47.367
Änderung Konsoli- dierungskreis	0	0	0	0	8	8
Gesamtergebnis	0	0	11.343	11.343	23	11.366
<b>Stand 30.06.2018</b>	<b>6.246</b>	<b>50.252</b>	<b>85.110</b>	<b>141.608</b>	<b>337</b>	<b>141.945</b>

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

	<b>H1 2018 in TEUR</b>	<b>H1 2017 in TEUR</b>
Konzernergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern	14.787	13.357
Zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge	986	489
Zinseinnahmen	14	298
Zinsausgaben	-468	-215
Auszahlungen für Ertragsteuern	-2.140	-1.514
Laufende Ertragsteuern	-702	-743
Veränderung der latenten Steuern	127	559
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	-13	-121
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	4.218	3.353
Gewinne / Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	18	-48
<b>Cashflow</b>	<b>16.827</b>	<b>15.415</b>
Zunahme / Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	48	-80
Zunahme / Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	9.136	-3.785
Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-7.891	-6.219
<b>Veränderung des Working Capitals</b>	<b>1.293</b>	<b>-10.084</b>
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>18.120</b>	<b>5.331</b>
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen / immaterielle Anlagevermögen	-7.946	-4.896
Ausgaben für Akquisitionen abzüglich übernommener Zahlungsmittel	-63.348	-9.940
Einzahlungen aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten	12	2
Auszahlungen für Investitionen in finanzielle Vermögenswerte	-2.012	-329
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-73.294</b>	<b>-15.163</b>
Einzahlung aus der Aufnahme von Finanzkrediten	70.439	10.000
Auszahlung aus der Tilgung von Finanzkrediten	-3.142	-2.450
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>67.297</b>	<b>7.550</b>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	12.123	-2.282
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	14.333	22.411
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>26.456</b>	<b>20.129</b>

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

in TEUR	Kredit- plattform	Privat- kunden	Immobilien- plattform	Versicherungs- plattform	Überleitung	Konzern
<b>Segmenterlöse mit Fremden</b>						
H1 2018	52.716	44.006	14.501	10.318	204	121.745
H1 2017*	39.352	37.384	11.283	6.918	325	95.262
Q2 2018	27.044	21.728	7.839	4.900	129	61.640
Q2 2017*	20.494	17.803	5.757	3.259	265	47.578
<b>Segmenterlöse mit anderen Segmenten</b>						
H1 2018	494	100	0	247	-841	0
H1 2017*	334	95	7	305	-741	0
Q2 2018	237	44	0	108	-389	0
Q2 2017*	151	36	2	157	-346	0
<b>Segmenterlöse, gesamt</b>						
H1 2018	53.210	44.106	14.501	10.565	-637	121.745
H1 2017*	39.686	37.479	11.290	7.223	-416	95.262
Q2 2018	27.281	21.772	7.839	5.008	-260	61.640
Q2 2017*	20.645	17.839	5.759	3.416	-81	47.578
<b>Rohhertrag</b>						
H1 2018	29.055	15.445	14.051	6.731	0	65.282
H1 2017*	20.063	14.235	11.166	4.867	294	50.625
Q2 2018	15.076	7.692	7.568	3.495	-75	33.756
Q2 2017*	9.893	6.729	5.719	2.392	246	24.979
<b>Segmentergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)</b>						
H1 2018	13.071	7.125	3.846	-962	-4.075	19.005
H1 2017*	10.268	5.920	3.332	278	-3.088	16.710
Q2 2018	7.047	3.520	1.550	-509	-2.110	9.498
Q2 2017*	5.352	2.551	1.711	125	-1.634	8.105
<b>Segmentergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>						
H1 2018	11.385	6.866	3.163	-1.689	-4.938	14.787
H1 2017*	8.930	5.443	2.954	-302	-3.668	13.357
Q2 2018	6.219	3.407	1.016	-873	-2.519	7.250
Q2 2017*	4.646	2.316	1.514	-173	-1.940	6.363
<b>Segmentvermögen</b>						
30.06.2018	54.418	24.967	129.171	69.469	5.264	283.289
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 Technologiedienstleister für die Finanz- & Immobilien- und Versicherungswirtschaft. Die Gruppe besteht aus einem Netzwerk von autonomen Tochterunternehmen, gruppiert in die vier Segmente Kreditplattform, Privatkunden, Immobilienplattform und Versicherungsplattform.

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. Das Segment Immobilienplattform 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. Zudem verfolgen die FIO Systems AG und die Value AG das Ziel der Digitalisierung von Vertrieb, Bewertung und Verwaltung von Immobilien in Deutschland.

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 AG 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 30. Juni 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 Segmenten 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 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 AG 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 werden auch die HypService und die Hypoport on-geo GmbH, welche bisher zum 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. 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 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
H1 2017 angepasst	39.352	37.384	11.283	6.918	325	95.262
H1 2017 wie berichtet	37.448	39.780	10.791	6.918	325	95.262
Veränderung	1.904	-2.396	492	0	0	0
Q2 2017 angepasst	20.494	17.803	5.757	3.259	265	47.578
Q2 2017 wie berichtet	19.132	19.413	5.509	3.259	265	47.578
Veränderung	1.362	-1.610	248	0	0	0
<b>Segmenterlöse mit anderen Segmenten</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
H1 2017 angepasst	334	95	7	305	-741	0
H1 2017 wie berichtet	334	95	7	305	-741	0
Veränderung	0	0	0	0	0	0
Q2 2017 angepasst	151	36	2	157	-346	0
Q2 2017 wie berichtet	151	36	2	157	-346	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	0	-377	60.105
Veränderung	3.188	-3.854	666	5.557	0	0
H1 2017 angepasst	39.686	37.479	11.290	7.223	-416	95.262
H1 2017 wie berichtet	37.782	39.875	10.798	7.223	-416	95.262
Veränderung	1.904	-2.396	492	0	0	0
Q2 2017 angepasst	20.645	17.839	5.759	3.416	-81	47.578
Q2 2017 wie berichtet	19.283	19.449	5.511	3.416	-81	47.578
Veränderung	1.362	-1.610	248	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
H1 2017 angepasst	20.063	14.235	11.166	4.867	294	50.625
H1 2017 wie berichtet	19.306	15.471	10.687	4.867	294	50.625
Veränderung	757	-1.236	479	0	0	0
Q2 2017 angepasst	9.893	6.729	5.719	2.392	246	24.979
Q2 2017 wie berichtet	9.309	7.559	5.473	2.392	246	24.979
Veränderung	584	-830	246	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
H1 2017 angepasst	10.268	5.920	3.332	278	-3.088	16.710
H1 2017 wie berichtet	9.191	6.486	3.843	278	-3.088	16.710
Veränderung	1.077	-566	-511	0	0	0
Q2 2017 angepasst	5.352	2.551	1.711	125	-1.634	8.105
Q2 2017 wie berichtet	4.722	2.950	1.942	125	-1.634	8.105
Veränderung	630	-399	-231	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
H1 2017 angepasst	8.930	5.443	2.954	-302	-3.668	13.357
H1 2017 wie berichtet	7.799	6.009	3.519	-302	-3.668	13.357
Veränderung	1.131	-566	-565	0	0	0
Q2 2017 angepasst	4.646	2.316	1.514	-173	-1.940	6.363
Q2 2017 wie berichtet	3.986	2.715	1.775	-173	-1.940	6.363
Veränderung	660	-399	-261	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
30.06.2017 angepasst	47.206	22.972	30.547	24.354	3.689	128.768
30.06.2017 wie berichtet	47.850	22.972	29.903	24.354	3.689	128.768
Veränderung	-644	0	644	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. Juni 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
Dr. Klein Privatkunden AG, Lübeck	100,00
Dr. Klein Finance S.L.U., Santa Ponça (Spanien)	100,00
DR. KLEIN Firmenkunden AG, 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 Invest GmbH, Berlin	100,00
Hypoport Mortgage Market Ltd., Westport (Irland)	100,00
Hypoport Systems GmbH, Berlin	100,00
Hyperservice 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
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
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 Software GmbH, Hamburg	100,00
Volz Vertriebsservice GmbH, Ulm	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
Genoport Kreditmanagement GmbH, Berlin	25,00
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 sechs 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.

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 das Unternehmensnetzwerk 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 werden

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 wird 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 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 Altgesellchaftern 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 werden ab dem 30. Juni 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>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 4,2 Mio. € zu den Umsatzerlösen und 0,5 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 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 der genossenschaftlichen Finanzgruppe von Baufinanzierungen richtet. Mit der Gründung des Unternehmens soll den Banken der genossenschaftlichen Finanzgruppe die Digitalisierung ihres Vermittler-Vertriebskanal, verbunden mit Effizienzsteigerungen und Marktanteilsgewinnen ermöglicht werden. 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.

### 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>H1 2018</b>	<b>H1 2017</b>	<b>Q2 2018</b>	<b>Q2 2017</b>
Ertragsteuern und latente Steuern	2.967	2.816	1.490	1.334
davon laufende Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	2.837	2.257	1.636	1.661
davon latente Steuern	130	559	-146	-327
hiervon aus Verlustvorträgen	892	855	215	-218
hiervon aus zeitlichen Unterschieden	-762	-296	-361	-109

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. Im ersten Halbjahr 2018 bestanden keine Optionsrechte, die einen Verwässerungseffekt des Ergebnisses je Aktie zur Folge hätten.

<b>Ergebnis je Aktie</b>	<b>H1 2018</b>	<b>H1 2017</b>	<b>Q2 2018</b>	<b>Q2 2017</b>
Konzernergebnis in TEUR	11.366	10.624	5.489	5.193
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend	11.343	10.598	5.479	5.167
Gewichteter Bestand im Umlauf befindlicher Aktien in Tsd.	6.023	5.943	6.076	5.944
<b>Ergebnis je Aktie in EUR</b>	<b>1,88</b>	<b>1,78</b>	<b>0,90</b>	<b>0,87</b>

Die Anzahl der ausgegebenen Aktien hat sich zum 30. Juni 2018 im Wesentlichen durch die Kapitalerhöhung um 300.235 Aktien auf 6.246.621 (31.12.2017: 5.946.386) erhöht.

### **Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen**

Die immateriellen Vermögensgegenstände beinhalten im Wesentlichen die Entwicklungsleistungen für die Finanzmarktplätze mit 29,9 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 4,9 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%), Genoport Kreditmanagement GmbH, Berlin (Hypoport-Anteil 25%) und IMMO Check Gesellschaft für Informationsservice mbH, Bochum (Hypoport-Anteil 33,33%). Im ersten Halbjahr 2018 belief sich das Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen auf 13 T€ (H1 2017: 121 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 Euro um 298.418,00 Euro auf 6.493.376,00 Euro 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. Juni 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 Ausschluss des gesetzlichen Bezugsrechts der Aktionäre mit Zustimmung des Aufsichtsrates.

### Eigene Anteile

Hypoport hält zum 30. Juni 2018 246.755 eigene Aktien (entspricht 246.755,00 € 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
<b>Stand 30.06.2018</b>	<b>246.755</b>	<b>3,800</b>	<b>9.845.632,46</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 (48.321 T€, davon im Geschäftsjahr 2018: 47.348 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 23 T€ für das erste Halbjahr 2018 (H1 2017: 26 T€). Die gesamten nicht beherrschenden Anteile der Periode betragen 337 T€ (31.12.2017: 306 T€), von denen 229 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 8 T€ (31.05.2018: 8 T€) auf die Basler Service GmbH (Minderheitenanteil 30,0%) entfallen.

#### **Aktienorientierte Vergütung**

Im zweiten 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. Juni 2018 geht aus folgender Übersicht hervor:

	Aktien in Stück 30.06.2018	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 zweiten Quartal bzw. im ersten Halbjahr 2018 wurden Umsatzerlöse mit Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von 74 T€ (Q2 2017: 30 T€) bzw. 132 T€ (H1 2017: 58 T€) erzielt. Die Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen betragen zum 30. Juni 2018 111 T€ (31. Dezember 2017: 195 T€) und die Verbindlichkeiten 149 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 Halbjahr 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, 6. August 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)

