

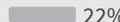


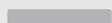
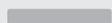
Zwischenbericht  
Hypoport AG  
zum 30.9.2017

Berlin, 30. Oktober 2017

# Finanzkennzahlen im Überblick

Umsatz- und Ertragslage (in TEUR)	9M 2017	9M 2016	Veränderung
Umsatz	143.690	113.508	 27%
Rohertrag	75.774	59.757	 27%
EBITDA	23.793	20.607	 15%
EBIT	18.595	16.980	 10%
EBIT-Marge (bezogen auf Rohertrag) in %	24,5	28,4	 -14%
Konzernergebnis nach Steuern	14.791	13.086	 13%
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend	14.754	13.087	 13%
Ergebnis je Aktie in EUR	2,48	2,17	 14%

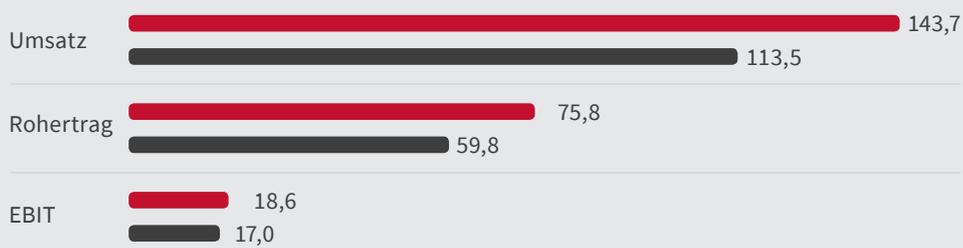
	Q3 2017	Q3 2016	Veränderung
Umsatz	48.428	39.820	 22%
Rohertrag	25.149	21.456	 17%
EBITDA	7.083	7.131	 -1%
EBIT	5.238	5.853	 -11%
EBIT-Marge (bezogen auf Rohertrag) in %	20,8	27,3	 -24%
Konzernergebnis nach Steuern	4.167	4.405	 -5%
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend	4.156	4.409	 -6%
Ergebnis je Aktie in EUR	0,70	0,73	 -4%

Vermögenslage (in TEUR)	30.09.2017	31.12.2016	Veränderung
Kurzfristiges Vermögen	62.932	57.230	 10%
Langfristiges Vermögen	71.885	54.868	 31%
Eigenkapital	78.948	64.133	 23%
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zurechenbar	78.608	63.830	 23%
Eigenkapitalquote in %	58,6	57,2	 2%
Bilanzsumme	134.817	112.098	 20%

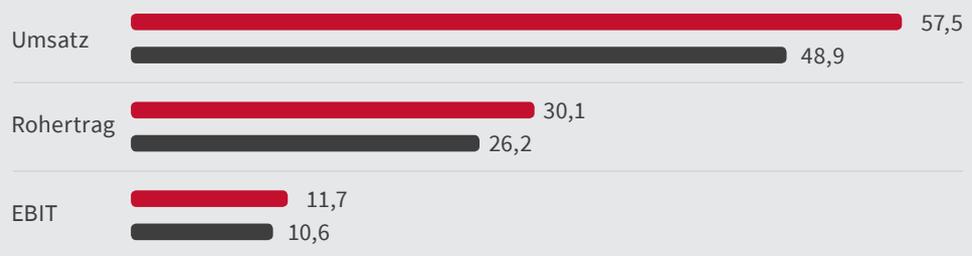
## Umsatz, Rohertrag und EBIT (in Mio. €)

■ 9M 2017    ■ 9M 2016

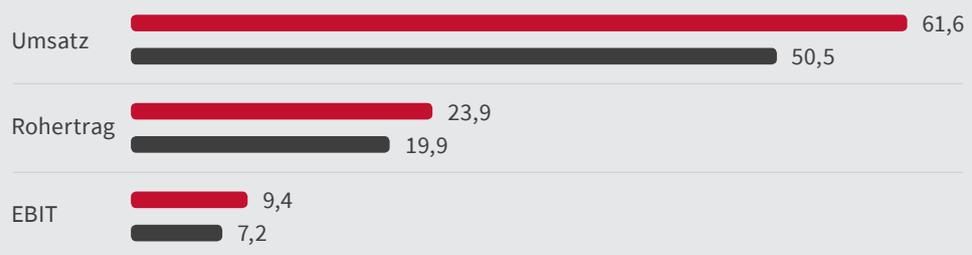
### Hypoport Gruppe



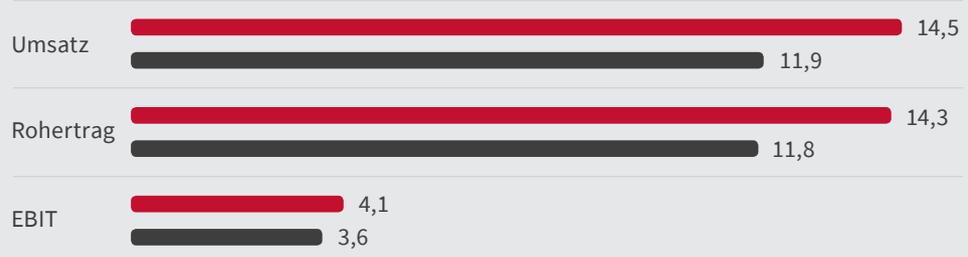
### Kreditplattform



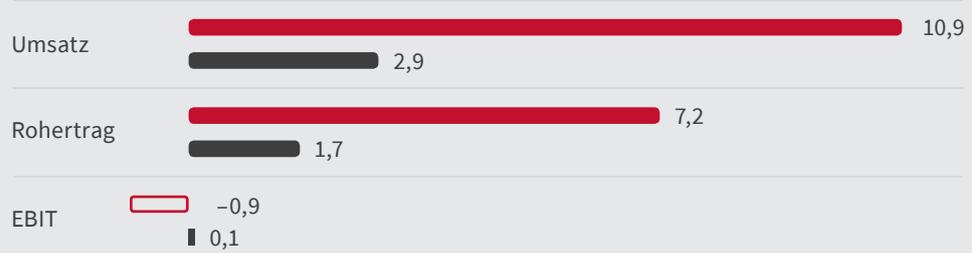
### Privatkunden



### Institutionelle Kunden



### Versicherungsplattform





# Inhalt



Mausklick auf das Inhaltsverzeichnis:  
> zum jeweiligen Kapitel



Klick auf die Kopfzeile:  
< zurück zum Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort des Vorstands</b>	<b>6</b>
<b>Lagebericht</b>	<b>8</b>
Geschäfts- und Rahmenbedingungen	8
Geschäftsverlauf	9
Ertragsentwicklung	13
Bilanzentwicklung	15
Cashflow-Entwicklung	16
Investitionen	16
Mitarbeiter	16
Aktie und Investor Relations	16
Prognosebericht	18
<b>Konzernzwischenabschluss</b>	<b>19</b>
<b>Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss</b>	<b>24</b>

# Vorwort des Vorstands

**Liebe Aktionärinnen und Aktionäre,**

die Entwicklung der Hypoport-Gruppe im ersten Halbjahr 2017 war hervorragend und auch die Ergebnisse des dritten Quartals 2017 sind insgesamt positiv. So haben wir unseren Umsatz in den ersten neun Monaten um 27% auf 143,7 Mio. € gesteigert. In der Folge stieg der Rohertrag um ebenfalls 27% auf 75,8 Mio. € und das EBIT um 10% auf 18,6 Mio. € an.

Dabei verlief die Entwicklung der einzelnen Geschäftsbereiche - Kreditplattform, Privatkunden, Institutionelle Kunden und unseres neuen Geschäftsbereichs Versicherungsplattform - auch aufgrund des jeweils unterschiedlichen Marktumfeldes leicht differenziert. Während die beiden Geschäftsbereiche Kreditplattform und Privatkunden sich in den gesamten ersten neun Monaten 2017 sehr gut entwickelt haben, konnte der Geschäftsbereich Institutionelle Kunden zwar ein hervorragendes erstes Halbjahr ausweisen, jedoch im dritten Quartal das Umsatzniveau nicht halten. Im Geschäftsbereich Versicherungsplattform wurde die Gewinnung von Marktanteilen erfolgreich fortgesetzt.

Konkret haben unsere Geschäftsbereiche Kreditplattform und Privatkunden in einem eher schwachen Marktumfeld - von Januar bis August stieg der Gesamtmarkt lediglich um ca. 1% - ihre Marktanteile durch ein Umsatzwachstum von 17% bzw. 22% deutlich ausgebaut. Im Geschäftsbereich Kreditplattform wurde dies durch eine Steigerung der Anzahl von Vertriebspartnern und Transaktionsvolumina auf dem B2B-Finanzierungsmarktplatz EUROPACE und seinen überproportional wachsenden Teilmarktplätzen FINMAS und GENOPACE erreicht. Zusätzlich trug unser neues Dienstleistungsangebot Immobilienbewertung einen derzeit noch kleinen, aber bereits stetig steigenden Umsatz bei. Zwar waren hier noch leichte Anlaufverluste zu verzeichnen, der break-even steht aber unmittelbar bevor.

Der Geschäftsbereich Privatkunden konnte erneut mit Auszeichnungen für Dr. Klein und einer weiter wachsenden Beraterzahl überzeugen. Über diesen qualitativen und quantitativen Erfolg freuen wir uns sehr. Er belegt das Vertrauen unserer Kunden in die Beratungsleistung von Dr. Klein Privatkunden. Das hieraus resultierende Umsatzwachstum von 22% und das um mehr als 30% überproportional gestiegene EBIT sprechen eine deutliche Sprache.

Im Geschäftsbereich Institutionelle Kunden sank der Umsatz im dritten Quartal gegenüber den beiden ersten Quartalen 2017. Grund hierfür war ein impulsloses Zinsniveau und zunehmende Unsicherheit über die zukünftige Wohnungsbaupolitik nach der Bundestagswahl. Da wir in diesem Geschäftsbereich verstärkt in Vertriebskapazitäten und Digitalisierung von Geschäftsprozessen mit Kreditnehmern und -gebern investieren, reduzierte sich das EBIT. Insgesamt konnten jedoch in den ersten neun Monaten 2017 Umsatzerlöse von 14,5 Mio. € und somit ein Anstieg von rund 21% erreicht werden. Das EBIT stieg um ca. 15% auf 4,1 Mio. €.

Unser jüngster Geschäftsbereich Versicherungsplattform konnte durch die Akquisition und Integration der in 2016 und 2017 erworbenen Unternehmen seinen Umsatz auf 10,9 Mio. € deutlich ausbauen. Die Marke Smart InsurTech für diese vollintegrierte digitale Plattform für große Vertriebsorganisationen und Versicherungsmakler liefert eine Komplettlösung für Beratung, Produktvergleich und Verwaltung von Versicherungsverträgen. Die Vorteile für die angeschlossenen Versicherungsmakler wie Effizienzsteigerung und Kostenreduzierung sind enorm. Wir gehen daher weiterhin von einem dynamischen Umsatzwachstum bei einkalkulierten Anlaufverlusten in diesem Bereich aus.

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre, die Hypoport-Gruppe ist mit ihren vier Geschäftsbereichen bestens aufgestellt: Die Geschäftsbereiche Kreditplattform und Privatkunden liefern weiterhin starke Ergebnisse. Auch wenn der Bereich Institutionelle Kunden nach den starken ersten beiden Quartalen ein schwaches drittes Quartal auswies, sind alle drei durch hohe Investitionen in Vertriebsausbau und IT-Entwicklung auf weiteres Umsatz- und Ergebniswachstum ausgerichtet. Der neuerschlossene Geschäftsbereich Versicherungsplattform wird uns allen zukünftig mit seinen weiteren Umsatzsteigerungen viel Freude machen.

Herzlichst,



Ronald Slabke

# Lagebericht

## Geschäfts- und Rahmenbedingungen

### Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Das gesamtwirtschaftliche Umfeld hat sich seit der Darstellung im Hypoport AG Geschäftsbericht 2016 (Seite 10) nicht wesentlich verändert. In ihrem Ende September 2017 veröffentlichtem Herbstgutachten haben die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute Deutschlands einen Anstieg des Bruttoinlandsproduktes von 1,9% für 2017 und 2,0% für 2018 prognostiziert.

### Branchenumfeld Finanzdienstleistungen

Das Branchenumfeld für Finanzdienstleistungen hat sich seit der Darstellung im Hypoport AG Geschäftsbericht 2016 (Seiten 11 und 12) nur leicht verändert.

Nach dem starken Anstieg der Baugenehmigungen in 2016 (+19,8% gegenüber 2015) sind laut Statistischem Bundesamt in den ersten sieben Monaten 2017 die Baugenehmigungen um 6,6% bzw. 14.200 zurückgegangen. Sie liegen jedoch weiterhin auf hohem Niveau von insgesamt 199.400 Wohnungen. Im selben Zeitraum stiegen die Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe um 2,8% leicht an.

Die im Bundestagswahlkampf teilweise getätigten Ankündigungen einzelner politischer Parteien durch Subventionen, Steuererleichterungen oder Gebührenreduzierungen den privaten Wohnungsbau anzukurbeln und Käufer zu entlasten, können zu einer leichten Zurückhaltung von Marktteilnehmern und Verbrauchern bis zur Umsetzung der Wahlversprechen führen.

Die Schere zwischen der Nachfrage nach Wohnraum und dem verfügbaren Angebot klafft damit weiterhin stark auseinander: Mit einer konservativen Schätzung der Nettozuwanderung von ca. 500.000 Personen bleibt der Nachfrageüberhang von rund 1,1 Mio. fehlender Wohneinheiten auch in 2017 bestehen.

Das Gesamtmarktvolumen für Immobilienfinanzierungen stagnierte laut den aktuellsten Daten der Deutschen Bundesbank in den ersten acht Monaten 2017 mit einem Plus von nur 1% gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Die Gesamtmarktzahlen für September 2017 sind zum Zeitpunkt der Berichtserstellung noch nicht veröffentlicht.

Die Hypothekenzinsen veränderten sich in den ersten neun Monaten 2017 nur leicht. Der Dr. Klein Bestzins für 10-jährige Hypothekenanleihen stieg ausgehend von 0,93% am Jahresbeginn in den Folgetagen auf ca. 1,10% an und bewegten sich – mit Ausnahme eines kurzweiligen Anstiegs im März – bis August in einem engen Zinskorridor von ca. 1,00% – 1,10%. Im September 2017 sank der Bestzins leicht auf 0,97%.

Die Versicherungsbranche erhielt im Februar 2017 die Ratschläge der europäischen Versicherungsaufsicht EIOPA zur Konkretisierung der Vermittlerrichtlinie IDD (Insurance Distribution Directive). Diese EU-Richtlinie wurde Ende Juni 2017 vom Deutschen Bundestag und Bundesrat in nationales Recht überführt. Das Gesetz tritt am 28. Februar 2018 in Kraft.

Hierbei wurde das in Deutschland bestehende Model der Koexistenz von Honorarberatung und Provisionsvertrieb gestärkt. Gleichzeitig erhöht die neue Gesetzgebung den administrativen Aufwand für die Versicherungsbranche – und entsprechend den Kostendruck.

## Geschäftsverlauf

In den ersten neun Monaten 2017 steigerte die Hypoport-Gruppe ihre Umsatzerlöse um 26,6% auf 143,7 Mio. € (9M 2016: 113,5 Mio. €). Unter Einbeziehung von sonstigen Erträgen und Vertriebskosten ergab sich ein um 26,8% gesteigerter Rohertrag von 75,8 Mio. € (9M 2016: 59,8 Mio. €). Hieraus erwirtschaftete die Hypoport-Gruppe einen Ertrag vor Zinsen und Steuern (EBIT) von 18,6 Mio. € (9M 2016: 17,0 Mio. €). Gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres baute Hypoport das EBIT somit um 9,5% aus.

### Geschäftsbereich Kreditplattform

Der Geschäftsbereich Kreditplattform vereint alle Tochtergesellschaften, deren direkter oder indirekter Geschäftszweck das Wachstum des Finanzierungsmarktplatzes EUROPACE ist.

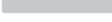
EUROPACE erzielte in den ersten neun Monaten 2017 ein Transaktionsvolumen von insgesamt 36,4 Mrd. € (9M 2016: 33,2 Mrd. €, +9,6%). Unter Berücksichtigung der höheren Anzahl der Vertriebstage – definiert als Anzahl der Werktage ohne Sonnabende abzüglich der halben Anzahl der Brückentage – hat das Transaktionsvolumen pro Vertriebstag mit 190 Mio. € im dritten Quartal 2017 gegenüber dem sehr guten zweiten Quartal 2017 (199 Mio. €) leicht nachgelassen. Im Vergleich zum dritten Quartal 2016 (179 Mio. € pro Vertriebstag) wurde ein deutlicher Zugewinn um 6% erreicht.

Das Wachstum des EUROPACE Marktplatzes wurde überwiegend durch ein höheres Transaktionsvolumen der neutralen Immobilienfinanzierungsvertriebe und einer stärkeren Nutzung von EUROPACE als technologiebasierte Beratungslösung bei Sparkassen und Genossenschaftsbanken getragen. Der Teilmarktplatz für den Sparkassensektor, FINMAS, steigerte in den ersten neun Monaten 2017 das Vertriebsvolumen auf 1,8 Mrd. € (9M 2016: 1,1 Mrd. €, +66,1%), während über GENOPACE ein Volumen von 0,9 Mrd. € (9M 2016: 0,7 Mrd. €, +21,4%) vermittelt wurden.

Die Finanzierungsmarktplätze EUROPACE, GENOPACE und FINMAS werden zum 30.09.2017 bereits von 478 Partnern (30.09.2016: 386) genutzt. Somit hat sich diese Anzahl verglichen mit dem Vorjahreszeitpunkt um 92 Partner oder 23,8% erhöht. Der Anstieg der Partnerzahl geht überwiegend auf 57 neue Genopace-Partner (zum 30.09.2017: 223) und 31 neue FINMAS-Partnern (zum 30.09.2017: 167) zurück.

In Ergänzung zu EUROPACE baut die Hypoport-Gruppe mit der HypService GmbH systematisch ihr Dienstleistungsspektrum zur Immobilienbewertung für Kreditgeber aus. Die Resonanz der bestehenden Partner ist aufgrund der hohen Integration in EUROPACE sowie der gelieferten Qualität sehr positiv.

In den ersten neun Monaten wurde das Ergebnis durch diese Produktausweitung um 0,5 Mio. € belastet, steht nun jedoch unmittelbar vor dem break-even.

<b>Kennzahlen Kreditplattform</b>	<b>Q3 2016*</b>	<b>Q3 2017</b>	<b>9M 2016*</b>	<b>9M 2017</b>	<b>9M Veränderung</b>
<b>Transaktionsvolumen (Mrd. €)</b>					
Gesamt	11,8	12,3	33,2	36,4	 10%
davon Baufinanzierung	9,4	9,7	26,2	28,7	 10%
davon Ratenkredit	0,6	0,7	1,8	2,0	 11%
davon Bausparen	1,8	1,9	5,2	5,7	 9%
<b>Vertragspartner (Anzahl)</b>					
EUROPACE (inkl. GENOPACE und FINMAS)			386	478	 24%
GENOPACE			166	223	 34%
FINMAS			136	167	 23%
<b>Umsatz und Ertrag (Mio. €)</b>					
Umsatz	17,2	19,7	48,9	57,5	 17%
Rohertrag	9,5	10,8	26,2	30,1	 15%
EBIT	3,7	3,9	10,6	11,7	 10%

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

In den ersten neun Monaten 2017 erzielte der Geschäftsbereich Kreditplattform ein Umsatzniveau von 57,5 Mio. € (9M 2016: 48,9 Mio. €) was einem Umsatzwachstum von 17,5% entspricht. Hieraus ergab sich ein Rohertrag von 30,1 Mio. € (9M 2016: 26,2 Mio. €; +14,6%). Aufgrund des Ausbaus der Vertriebskraft gerade für die Regionalbanken, steigenden IT-Investitionen für die schnelle Weiterentwicklung von EUROPACE und den oben genannten Anlaufverlusten im Produktbereich Immobilienbewertung stieg das EBIT leicht unterproportional um 10,4% auf 11,7 Mio. € (9M 2016: 10,6 Mio. €).

### Geschäftsbereich Privatkunden

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

Das Wachstum von Dr. Klein Privatkunden wird maßgeblich durch die Anzahl und Leistungsfähigkeit der Franchisenehmer und Berater - insbesondere im Bereich der Immobilienfinanzierung - bestimmt. Zum Stichtag 30.09.2017 konnte diese Anzahl um 46 Berater (+ 9,3%) auf 542 (30.09.2016: 496) erneut gesteigert werden.

Mit einem Anstieg des Vermittlungsvolumens auf 4,0 Mrd. € (9M 2016: 3,3 Mrd. €) baute der Geschäftsbereich seinen Marktanteil in der Immobilienfinanzierung um +19,8% erneut deutlich aus. Zusätzlich profitierte Dr. Klein Privatkunden im Produktbereich Ratenkredite weiterhin von großen Offline-Kooperationen, sodass das Ratenkreditvolumen um 64,0% auf 0,30 Mrd. €

(9M 2016: 0,19 Mrd. €) ausgebaut wurde. Das Vermittlungsvolumen im kleinsten Produktsegment Bausparen wurde um 81,8% auf 0,08 Mrd. € gesteigert (9M 2016: 0,04 Mrd. €).

<b>Kennzahlen Privatkunden</b>	<b>Q3 2016*</b>	<b>Q3 2017</b>	<b>9M 2016*</b>	<b>9M 2017</b>	<b>9M Veränderung</b>
<b>Vermittlungsvolumen (Mrd. €)</b>					
Finanzierung gesamt	1,2	1,3	3,3	4,0	 20%
davon Baufinanzierung	1,1	1,2	3,1	3,6	 16%
davon Ratenkredit	0,071	0,082	0,185	0,303	 64%
davon Bausparen	0,015	0,025	0,044	0,081	 82%
Beraterzahl Finanzierung im Filialvertrieb			496	542	 9%
<b>Versicherungsbestand (Mio. €)</b>					
			<b>31.12.2016</b>	<b>30.09.2017</b>	
Versicherungsbestand gesamt			68,9	67,5	 -2%
davon Versicherungsbestand LV			38,6	36,5	 -6%
davon Versicherungsbestand PKV			14,4	14,5	 1%
davon Versicherungsbestand SHUK			15,8	16,4	 4%
Beraterzahl Versicherung im Filialvertrieb			171	140	 -18%
<b>Umsatz und Ertrag (Mio. €)</b>					
	<b>Q3 2016*</b>	<b>Q3 2017</b>	<b>9M 2016*</b>	<b>9M 2017</b>	
Umsatz	17,3	21,7	50,5	61,6	 22%
Rohrertrag	6,6	8,4	19,9	23,9	 20%
EBIT	2,5	3,4	7,2	9,4	 31%

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

Der gesamte Umsatz im Geschäftsbereich Privatkunden wurde auf 61,6 Mio. € bei einem Anstieg um 21,9% (9M 2016: 50,5 Mio. €) ausgeweitet. Von den Umsatzerlösen werden jeweils Provisionszahlungen an Vertriebspartner (z.B. Franchisenehmer) und Leadgewinnungskosten als Vertriebskosten an Dritte weitergeleitet. Die operative Leistungsfähigkeit des Geschäftsbereichs zeigt sich daher in der Entwicklung des Rohertrags. Dieser erhöhte sich um 20,1% auf 23,9 Mio. € (9M 2016: 19,9 Mio. €). Das EBIT wurde aufgrund von Skaleneffekten überproportional stark (+30,7%) auf 9,4 Mio. € (9M 2016: 7,2 Mio. €) ausgebaut.

### Geschäftsbereich Institutionelle Kunden

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

## Lagebericht

Zwischenbericht der Hypoport AG zum 30.9.2017

In den ersten neun Monaten 2017 wurde das Vermittlungsvolumen auf 1.568,1 Mio. € (9M 2016: 1.172,2 Mio. €; +33,8%) ausgebaut. Mit 1.454,1 Mio. € ist der größte Anteil davon Neugeschäft. Dieses konnte innerhalb der ersten neun Monate 2017 sogar überproportional um 46,1% (9M 2016: 995,3 Mio. €) gesteigert werden. Das Vermittlungsvolumen der Prolongationen reduzierte sich im gleichen Zeitraum um 35,6% auf 114,0 Mio. € (9M 2016: 177,0 Mio. €). Aufgrund erhöhten Beratungsbedarfs der Kunden zur Realisierung neuer Finanzierungsvorhaben stieg der Umsatz für Consulting um 6,5% auf 3,9 Mio. € (9M 2016: 3,7 Mio. €).

<b>Kennzahlen Institutionelle Kunden</b>	<b>Q3 2016</b>	<b>Q3 2017</b>	<b>9M 2016</b>	<b>9M 2017</b>	<b>9M Veränderung</b>
<b>Vermittlungsvolumen (in Mio. €)</b>					
Finanzierung gesamt	408	660	1.172	1.568	 34%
davon Finanzierung Neugeschäft	345	639	995	1.454	 46%
davon Finanzierung Prolongationen	63	21	177	114	 -36%
<b>Consulting Umsatz (in Mio. €)</b>	1,2	1,2	3,7	3,9	 7%
<b>Umsatz und Ertrag (Mio. €)</b>					
Umsatz	4,0	3,7	11,9	14,5	 21%
Rohertrag	3,9	3,7	11,8	14,3	 21%
EBIT	1,4	0,6	3,6	4,1	 15%

Durch das starke Neugeschäftsvolumen wurden die Umsatzerlöse des Geschäftsbereichs Institutionelle Kunden innerhalb der ersten neun Monate 2017 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 21,2% auf 14,5 Mio. € (9M 2016: 11,9 Mio. €) ausgebaut. Der Rohertrag belief sich aufgrund der Geschäftsmodell immanenten geringen Vertriebskosten auf 14,3 Mio. € (9M 2016: 11,8 Mio. €). Aufgrund erhöhter Investitionen in die Digitalisierung der Geschäftsprozesse und einem weiteren Vertriebsausbau erhöhte sich das EBIT unterproportional um 14,9% auf 4,1 Mio. € (9M 2016: 3,6 Mio. €).

### Geschäftsbereich Versicherungsplattform

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

<b>Kennzahlen Versicherungsplattform</b>	<b>Q3 2016</b>	<b>Q3 2017</b>	<b>9M 2016</b>	<b>9M 2017</b>	<b>9M Veränderung</b>
<b>Vermittlungsvolumen (in Mio. €)</b>					
Umsatz	1,7	3,7	2,9	10,9	 >100%
Rohertrag	1,3	2,3	1,7	7,2	 >100%
EBIT	0,0	-0,6	0,1	-0,9	 >-100%

Der jüngste und noch kleinste Geschäftsbereich Versicherungsplattform erzielte innerhalb der ersten neun Monate 2017 bereits einen Umsatz von 10,9 Mio. € (9M 2016: 2,9 Mio. €). Da von dem

Geschäftsbereich in 2016 nur einige Aktivitäten bereits Teil der Hypoport-Gruppe waren, sind Vorjahresvergleiche nur eingeschränkt möglich. Das primäre Ziel der Versicherungsplattform ist der weitere Zugewinn von Marktanteilen – durch Akquisitionen, attraktive Preismodelle und Investitionen in IT. Die hieraus folgende Ergebnisbelastung von -0,9 Mio. EBIT (9M 2016: +0,1 Mio. €) entspricht daher unseren erwarteten Anlaufverlusten.

## Ertragsentwicklung

Vor dem Hintergrund des beschriebenen Geschäftsverlaufs erhöhte sich in den ersten neun Monaten 2017 das EBITDA der gesamten Hypoport-Gruppe von 20,6 Mio. € auf 23,8 Mio. € und das EBIT von 17,0 Mio. € auf 18,6 Mio. €. Im dritten Quartal 2017 wurde dabei ein EBITDA von 7,1 Mio. € (Q3 2016: 7,1 Mio. €) und ein EBIT von 5,2 Mio. € (Q3 2016: 5,9 Mio. €) erwirtschaftet.

Bei gestiegenen Personalkosten (unter anderem für IT Entwicklung und Vertrieb in allen Segmenten) und sonstigen betrieblichen Aufwendungen reduzierte sich die EBIT-Marge bezogen auf den Rohertrag für die ersten neun Monate 2017 von 28,4% auf 24,5%.

Umsatz- und Ertragslage (Mio. €)	Q3 2016	Q3 2017	9M 2016	9M 2017	9M Veränderung
Umsatz	39,8	48,4	113,5	143,7	 27%
Rohertrag	21,5	25,1	59,8	75,8	 27%
EBITDA	7,1	7,1	20,6	23,8	 15%
EBIT	5,9	5,2	17,0	18,6	 10%
EBIT-Marge (bezogen auf Rohertrag in %)	27,3%	20,8%	28,4%	24,5%	 -14%

## Entwicklung der aktivierten Eigenleistungen

Auch im dritten Quartal 2017 kam den Investitionen in den weiteren Ausbau des EUROPACE-Marktplatzes und der Versicherungsplattform eine sehr hohe Bedeutung zu. Zusätzlich wurde auch noch in neue Beratungssysteme für Verbraucher und Wohnungsunternehmen investiert. Diese Investitionen sind die Basis für das weitere Wachstum der vier Geschäftsbereiche Kreditplattform, Privatkunden, Institutionelle Kunden und Versicherungsplattform.

Insgesamt wurden im dritten Quartal 2017 3,8 Mio. € (Q3 2016: 2,4 Mio. €) bzw. in den ersten neun Monaten 2017 10,8 Mio. € (9M 2016: 6,5 Mio. €) in den Ausbau der IT-Systeme investiert. Hiervon wurden im dritten Quartal 2017 1,9 Mio. € (Q3 2016: 1,6 Mio. €) bzw. in den ersten neun Monaten 2017 5,2 Mio. € (9M 2016: 4,1 Mio. €) aktiviert und 1,9 Mio. € (Q3 2016: 0,8 Mio. €) bzw. 5,6 Mio. € (9M 2016: 2,4 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 NKK Programm Service AG, Maklersoftware.com GmbH und INNOSYSTEMS GmbH.

### Entwicklung der sonstigen Erträge und Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen periodenfremde Erträge in Höhe von 1,4 Mio. € (9M 2016: 0,7 Mio. €) und Erträge aus dem Eigenanteil der Mitarbeiter für Dienstwagen in Höhe von 0,6 Mio. € (9M 2016: 0,5 Mio. €).

Die Personalaufwendungen erhöhten sich in den ersten neun Monaten 2017 infolge von Gehaltserhöhungen und des Anstiegs der Anzahl der Beschäftigten im Periodendurchschnitt von 682 auf 888 Mitarbeiter. Wesentlicher Treiber für das Personalwachstum waren die getätigten Akquisitionen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige betriebliche Aufwendungen in Mio. €	Q3 2016	Q3 2017	9M 2016	9M 2017	9M Veränderung
Betriebsaufwendungen	1,7	2,0	4,5	6,2	38%
Sonstige Vertriebsaufwendungen	0,8	1,1	2,4	3,2	33%
Verwaltungsaufwendungen	1,8	2,4	5,0	6,3	26%
Sonstige Personalaufwendungen	0,1	0,3	0,5	0,7	40%
Sonstige Aufwendungen	0,2	0,2	0,8	1,1	38%
	<b>4,6</b>	<b>6,0</b>	<b>13,2</b>	<b>17,5</b>	<b>33%</b>

Die Betriebsaufwendungen resultieren im Wesentlichen aus Mieten für Gebäude von 1,8 Mio. € (9M 2016: 1,6 Mio. €) und Fahrzeugkosten von 1,8 Mio. € (9M 2016: 1,3 Mio. €). Die sonstigen Vertriebsaufwendungen betreffen Werbe- und Reisekosten. Die Verwaltungsaufwendungen beinhalten vorwiegend IT-Aufwendungen von 2,9 Mio. € (9M 2016: 2,7 Mio. €) sowie gestiegene Rechts- und Beratungskosten (überwiegend aufgrund der durchgeführten Akquisitionen) von 1,7 Mio. € (9M 2016: 0,8 Mio. €). Die sonstigen Personalaufwendungen betreffen vor allem Fortbildungskosten mit 0,4 Mio. € (9M 2016: 0,4 Mio. €).

Das Finanzergebnis enthält hauptsächlich Zinsaufwendungen für die Inanspruchnahme von Darlehen und Kreditlinien in Höhe von 0,3 Mio. € (9M 2016: 0,3 Mio. €).

## Bilanzentwicklung

Zum 30. September 2017 beträgt die konsolidierte Bilanzsumme der Hypoport-Gruppe 134,8 Mio. € und liegt damit 20% über dem Niveau vom 31. Dezember 2016 (112,1 Mio. €).

### Bilanzstruktur

#### Aktiva



● Langfristige Vermögenswerte    ● Kurzfristige Vermögenswerte

#### Passiva



● Eigenkapital    ● Langfristige Schulden    ● Kurzfristige Schulden

Die langfristigen Vermögenswerte betragen 71,9 Mio. € (31.12.2016: 54,9 Mio. €). Darin enthalten sind im Wesentlichen die Entwicklungsleistungen für die Finanzmarktplätze mit 23,4 Mio. € (31.12.2016: 21,1 Mio. €) und der Geschäfts- oder Firmenwert mit 24,5 Mio. € (31.12.2016: 18,6 Mio. €).

Die kurzfristigen sonstigen Vermögenswerte beinhalten im Wesentlichen abgegrenzte Aufwendungen mit 1,0 Mio. € (31.12.2016: 0,9 Mio. €) und Provisionsvorauszahlungen an Vertriebspartner in Höhe von 0,5 Mio. € (31.12.2016: 0,9 Mio. €).

Der den Gesellschaftern der Hypoport AG zurechenbare Anteil am Konzerneigenkapital zum 30. September 2017 erhöhte sich um 23,2% bzw. 14,8 Mio. € auf 78,6 Mio. €. Die Eigenkapitalquote verbesserte sich wegen der gestiegenen Bilanzsumme nur leicht von 57,2% auf 58,6%.

Der Anstieg der langfristigen Schulden um 9,7 Mio. € auf 20,8 Mio. € resultiert hauptsächlich aus höheren langfristigen Finanzverbindlichkeiten mit 7,6 Mio. €.

Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten beinhalten hauptsächlich Tantiemeverpflichtungen mit 4,1 Mio. € (31.12.2016: 4,7 Mio. €) und Steuerverbindlichkeiten mit 1,5 Mio. € (31.12.2016: 1,3 Mio. €).

Die Summe der Finanzverbindlichkeiten erhöhte sich im Wesentlichen aus der Summe der planmäßigen Tilgungen von Bankdarlehen in Höhe von 3,8 Mio. € und der Aufnahme von Darlehen in Höhe von 10,0 Mio. € um 7,0 Mio. € auf 17,7 Mio. €.

## Cashflow-Entwicklung

Im Berichtszeitraum erhöhte sich der Cashflow leicht um 0,1 Mio. € auf 19,6 Mio. €. Insgesamt wurde zum 30. September 2017 ein positiver Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 10,0 Mio. € (9M 2016: 11,4 Mio. €) generiert. Hierbei erhöhte sich die Mittelbindung im Working Capital um 1,5 Mio. € auf 9,6 Mio. € (9M 2016: 8,1 Mio. €).

Der Mittelabfluss aus Investitionen in Höhe von 17,8 Mio. € (9M 2016: 9,8 Mio. €) betrifft hauptsächlich die Erwerbe der Maklersoftware.com GmbH, INNOSYSTEMS GmbH und INNOFINANCE GmbH mit insgesamt 9,9 Mio. € und Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen mit 6,0 Mio. € (9M 2016: 5,0 Mio. €).

Der Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit von 6,2 Mio. € (9M 2016: Mittelabfluss von 1,4 Mio. €) betrifft die Aufnahme von Darlehen mit 10,0 Mio. € (9M 2016: 4,0 Mio. €) und planmäßige Tilgungen von Darlehen mit 3,8 Mio. € (9M 2016: 3,4 Mio. €).

Der Finanzmittelfonds ist insgesamt mit 20,8 Mio. € zum 30. September 2017 um 1,6 Mio. € niedriger als zum Anfang des Jahres.

## Investitionen

Die wesentlichen Investitionen betrafen die Erwerbe der Maklersoftware.com GmbH (Versicherungssoftware), INNOSYSTEMS GmbH (Versicherungssoftware) und INNOFINANCE GmbH (Finanzdienstleister Versicherungen) sowie die Weiterentwicklung der EUROPACE-Finanzmarktplätze. Zusätzlich wurde auch noch in die Versicherungsplattform und in neue Beratungssysteme für Verbraucher und Wohnungsunternehmen investiert.

## Mitarbeiter

Die Zahl der Beschäftigten in der Hypoport-Gruppe hat sich auch aufgrund der getätigten Akquisitionen gegenüber dem Jahresende 2016 um 17,4% auf 936 Mitarbeiter (31.12.2016: 797 Mitarbeiter) erhöht. Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter in den ersten neun Monaten 2017 betrug 888 (Vorjahr: 682 Mitarbeiter).

## Die Aktie und Investor Relations

Die Aktie der Hypoport AG eröffnete das Kalenderjahr am 2. Januar 2017 mit einem Kurs von 77,48€. Dies war gleichzeitig der niedrigste Tagesschlusskurs innerhalb der ersten neun Monate 2017. Bis Mitte Januar erhöhte sich der Aktienkurs auf knapp 90€, bevor er sich bis Mitte April 2017 in einem engen Korridor zwischen 80€ und 90€ seitwärts bewegte. Unterstützt durch Unternehmensmeldungen über gute Transaktionsvolumina von EUROPACE und gute Umsatz- und Ergebniskennzahlen der Hypoport-Gruppe für das erste Quartal stieg der Aktienkurs ab Mitte April bis Anfang Juni 2017 dynamisch an und erreichte am 2. Juni 2017 mit 132,90€ seinen vor-

läufigen Höchstkurs. Nach der starken Kurssteigerung reduzierte sich der Wert der Aktie infolge von Gewinnmitnahmen bis zum 4. Juli 2017 auf 110,45€. Nach einem erneuten Anstieg in den Folgetagen bewegte er sich in den folgenden zwei Monaten in einer Spannweite von 120€ bis 130€. Ab Mitte September konnte er dieses Niveau verlassen und schloss am 29. September 2017 bei 148,85€. Damit stieg die Marktkapitalisierung auf rund 920 Mio. € deutlich an.

Innerhalb der ersten neun Monate erhöhte sich der Kurs der Hypoport-Aktie somit um über 92% und übertraf damit das positive Kapitalmarktumfeld (DAX +11%, SDAX +24%) deutlich.

Bezogen auf die für das SDAX Ranking relevante Marktkapitalisierung des Streubesitzes liegt die Aktie weiterhin in der unteren Hälfte der SDAX-Werte. Das durchschnittliche Handelsvolumen des Streubesitzes war mit 22.675 Stücken pro Tag in den ersten neun Monaten 2017 weiterhin hoch und belegt einen Platz in der oberen Hälfte des SDAX.

Hinsichtlich der Aktionärsstruktur haben sich in den ersten neun Monaten 2017 vier mitteilungsrelevante Veränderungen ergeben. Die Postbank hat uns Anfang April 2017 mitgeteilt, dass sie ihren Stimmrechtsanteil an der Hypoport AG von zuletzt 4,99% auf 2,93% reduziert hat. Im Mai 2017 meldete uns die KBC Asset Management, dass sie durch Aktienerwerb nun 3,06% an der Hypoport AG hält. Anfang August 2017 vermeldete Union Investment, dass ihnen insgesamt 5,04% der Anteile an Hypoport zuzurechnen sind. Ebenfalls zu diesem Zeitpunkt meldete uns die WA Holdings Inc., dass sie sich mit 3,20% an der Hypoport AG beteiligt hat.

#### Kursentwicklung der Hypoport-Aktie (Tagesschlusskurse, Xetra, Euro) zum 30. September 2017



## Prognosebericht

Unsere Erwartung an das gesamtwirtschaftliche Umfeld hat sich seit der Darstellung im Geschäftsbericht 2016 der Hypoport AG (Seiten 45 bis 47) nicht wesentlich verändert.

Hinsichtlich unseres Marktumfeldes gehen die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute in ihrer Gemeinschaftsdiagnose von Anfang September 2017 für das laufende Kalenderjahr 2017 von +1,9% und für 2018 von +2,0% BIP-Wachstum für Deutschland aus. In den ersten neun Monaten 2017 lag die Inflationsrate im Euroraum weiterhin unterhalb des EZB-Zielwertes von „knapp unter 2%“. Mit dem verhältnismäßig niedrigem Niveau der Inflation und dem moderaten Wachstum der Reallöhne begründet die Europäische Zentralbank weiterhin ihre Entscheidung den Leitzins von seinem derzeitigen Niveau von 0,0% nicht anzuheben, am Anleihekaufprogramm festzuhalten und den Negativzins für Kapitaleinlagen bei -0,4% zu belassen. Kurzfristig erwarten wir hierfür keine Änderungen, gehen mittelfristig jedoch von einer schrittweisen Reduzierung des Volumens des Anleihekaufprogramms aus.

Das anhaltende Niedrigzinsumfeld setzt sowohl Banken als auch Versicherungen, die verhältnismäßig restriktiven Vorgaben für die eigene Kapitalanlage unterliegen, weiter unter Druck. Zudem erhöhen neue gesetzliche Vorgaben den administrativen Aufwand für Versicherungsmakler, so dass diese ein gesteigertes Interesse daran haben, ihre Kosten zu senken. Daher gewinnen die von Hypoport im neuen Geschäftsbereich Versicherungsplattform gebündelten Produkte und Dienstleistungen für die Digitalisierung der Vertriebs- und Bestandsprozesse in der Versicherungsbranche weiter stark an Bedeutung.

Für unsere Hypoport-Gruppe erwarten wir für das laufende Geschäftsjahr 2017 weiterhin ein prozentual leicht zweistelliges Umsatz- und Ertragswachstum. Wir gehen bei dieser Prognose davon aus, dass sich die deutsche Wirtschaft solide entwickelt und der Immobilienfinanzierungsmarkt keine signifikanten Verwerfungen erfährt.

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

# Konzernzwischenabschluss

## Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar 2017 bis zum 30. September 2017

	9M 2017 TEUR	9M 2016 in TEUR	Q3 2017 TEUR	Q3 2016 in TEUR
Umsatzerlöse	143.690	113.508	48.428	39.820
Vertriebskosten (Unterprovisionen und Leadkosten)	-67.916	-53.751	-23.279	-18.364
<b>Rohhertrag</b>	<b>75.774</b>	<b>59.757</b>	<b>25.149</b>	<b>21.456</b>
Aktivierete Eigenleistungen	5.170	4.108	1.867	1.628
Sonstige betriebliche Erträge	2.506	1.937	344	321
Personalaufwand	-42.312	-32.059	-14.347	-11.631
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-17.476	-13.188	-5.940	-4.613
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	131	52	10	-30
<b>Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>23.793</b>	<b>20.607</b>	<b>7.083</b>	<b>7.131</b>
Abschreibungen	-5.198	-3.627	-1.845	-1.278
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>18.595</b>	<b>16.980</b>	<b>5.238</b>	<b>5.853</b>
Finanzerträge	298	30	0	4
Finanzaufwendungen	-321	-277	-106	-108
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>18.572</b>	<b>16.733</b>	<b>5.132</b>	<b>5.749</b>
Ertragsteuern und latente Steuern	-3.781	-3.647	-965	-1.344
<b>Konzernergebnis</b>	<b>14.791</b>	<b>13.086</b>	<b>4.167</b>	<b>4.405</b>
davon auf andere Gesellschafter entfallend	37	-1	11	-4
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend	14.754	13.087	4.156	4.409
<b>Ergebnis je Aktie in EUR</b>	<b>2,48</b>	<b>2,17</b>	<b>0,70</b>	<b>0,73</b>

## Konzern-Gesamtergebnisrechnung für die Zeit vom 01. Januar 2017 bis zum 30. September 2017

	9M 2017 TEUR	9M 2016 TEUR	Q3 2017 TEUR	Q3 2016 in TEUR
<b>Konzernergebnis</b>	<b>14.791</b>	<b>13.086</b>	<b>4.167</b>	<b>4.405</b>
Summe der im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen*	0	0	0	0
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>14.791</b>	<b>13.086</b>	<b>4.167</b>	<b>4.405</b>
davon auf nicht beherrschende Gesellschafter entfallend	37	-1	11	-4
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend	14.754	13.087	4.156	4.409

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

Konzernbilanz zum 30. September 2017

	30.09.2017 TEUR	31.12.2016 TEUR
<b>Aktiva</b>		
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände	54.052	41.660
Sachanlagen	4.528	2.631
Anteile an at-equity bewerteten Beteiligungen	728	576
Finanzielle Vermögenswerte	1.444	1.089
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	8.139	6.475
Sonstige Vermögenswerte	1.878	1.850
Latente Steueransprüche	1.116	587
	<b>71.885</b>	<b>54.868</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	38.109	31.686
Sonstige Vermögenswerte	3.895	3.031
Laufende Ertragsteuererstattungsansprüche	102	102
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	20.826	22.411
	<b>62.932</b>	<b>57.230</b>
	<b>134.817</b>	<b>112.098</b>
<b>Passiva</b>		
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	6.195	6.195
Eigene Anteile	-251	-253
Rücklagen	72.664	57.888
	<b>78.608</b>	<b>63.830</b>
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	340	303
	<b>78.948</b>	<b>64.133</b>
<b>Langfristige Schulden</b>		
Finanzverbindlichkeiten	13.891	6.270
Rückstellungen	87	87
Sonstige Verbindlichkeiten	0	10
Latente Steuerschulden	6.835	4.784
	<b>20.813</b>	<b>11.151</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>		
Rückstellungen	68	154
Finanzverbindlichkeiten	3.775	4.441
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	19.398	18.776
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	1.265	1.731
Sonstige Verbindlichkeiten	10.550	11.712
	<b>35.056</b>	<b>36.814</b>
	<b>134.817</b>	<b>112.098</b>

**Verkürzte Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung zum 30. September 2017**

<b>2016 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 01.01.2016	6.039	2.345	44.007	52.391	270	52.661
Abgabe eigener Aktien	3	0	35	38	0	38
Kauf eigener Aktien	-32	0	-1.949	-1.981	0	-1.981
Gesamtergebnis	0	0	13.087	13.087	-1	13.086
<b>Stand 30.09.2016</b>	<b>6.010</b>	<b>2.345</b>	<b>55.180</b>	<b>63.535</b>	<b>269</b>	<b>63.804</b>

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

Konzern-Kapitalflussrechnung für die Zeit vom 01. Januar 2017 bis zum 30. September 2017

	9M 2017 TEUR	9M 2016 TEUR
Konzernergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern	18.595	16.980
Zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge	-698	-785
Zinseinnahmen	298	30
Zinsausgaben	-321	-277
Auszahlungen für Ertragsteuern	-2.443	-806
Laufende Ertragsteuern	-1.082	-1.009
Veränderung der latenten Steuern	256	1.832
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	-131	-53
Abschreibungen / Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	5.198	3.627
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-48	-1
<b>Cashflow</b>	<b>19.624</b>	<b>19.538</b>
Zunahme / Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	-86	-30
Zunahme / Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-7.157	-2.603
Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-2.354	-5.456
<b>Veränderung des Working Capitals</b>	<b>-9.597</b>	<b>-8.089</b>
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>10.027</b>	<b>11.449</b>
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen / immaterielle Anlagevermögen	-7.902	-5.863
Ausgaben für Akquisitionen abzüglich übernommener Zahlungsmittel	-9.562	-3.876
Einzahlungen aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten	15	8
Auszahlungen für Investitionen in finanzielle Vermögenswerte	-363	-33
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-17.812</b>	<b>-9.764</b>
Erwerb eigener Aktien	0	-1.981
Einzahlung aus der Aufnahme von Finanzkrediten	10.000	4.000
Auszahlung aus der Tilgung von Finanzkrediten	-3.800	-3.400
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>6.200</b>	<b>-1.381</b>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-1.585	304
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	22.411	24.757
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>20.826</b>	<b>25.061</b>

Verkürzte Segmentberichterstattung für die Zeit vom 01. Januar 2017 bis zum 30. September 2017

in TEUR	Kredit- plattform	Privat- kunden	Instituti- onelle Kunden	Versicherungs- plattform	Überleitung	Konzern
<b>Segmenterlöse mit Fremden</b>						
9M 2017	57.003	61.422	14.444	10.443	378	143.690
9M 2016*	48.373	50.331	11.909	2.726	169	113.508
Q3 2017	19.555	21.642	3.653	3.525	53	48.428
Q3 2016*	16.991	17.237	4.010	1.519	63	39.820
<b>Segmenterlöse mit anderen Segmenten</b>						
9M 2017	478	142	10	452	-1.082	0
9M 2016*	549	156	21	139	-865	0
Q3 2017	144	47	3	147	-341	0
Q3 2016*	174	51	3	139	-367	0
<b>Segmenterlöse, gesamt</b>						
9M 2017	57.481	61.564	14.454	10.895	-704	143.690
9M 2016*	48.922	50.487	11.930	2.865	-696	113.508
Q3 2017	19.699	21.689	3.656	3.672	-288	48.428
Q3 2016*	17.165	17.288	4.013	1.658	-304	39.820
<b>Rohrertrag</b>						
9M 2017	30.058	23.850	14.349	7.166	351	75.774
9M 2016*	26.230	19.863	11.829	1.696	139	59.757
Q3 2017	10.752	8.379	3.662	2.299	57	25.149
Q3 2016*	9.498	6.600	3.945	1.274	139	21.456
<b>Segmentergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)</b>						
9M 2017	13.870	10.145	4.581	-11	-4.792	23.793
9M 2016*	12.188	7.855	4.006	161	-3.603	20.607
Q3 2017	4.679	3.659	738	-289	-1.704	7.083
Q3 2016*	4.251	2.677	1.509	83	-1.389	7.131
<b>Segmentergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>						
9M 2017	11.705	9.421	4.091	-907	-5.715	18.595
9M 2016*	10.600	7.208	3.561	80	-4.469	16.980
Q3 2017	3.906	3.412	572	-605	-2.047	5.238
Q3 2016*	3.677	2.462	1.356	36	-1.678	5.853
<b>Segmentvermögen</b>						
30.09.2017	48.105	24.793	29.487	25.399	7.033	134.817
31.12.2016*	49.203	25.530	23.590	10.526	3.249	112.098

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

## Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss

### Informationen zum Unternehmen

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

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

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

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

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

Die Muttergesellschaft ist die Hypoport AG mit Sitz in Berlin, Deutschland. Die Hypoport AG ist im Handelsregister beim Amtsgericht Berlin-Charlottenburg unter der Nummer HRB 74559 eingetragen. Die Geschäftsadresse der Gesellschaft lautet: Klosterstrasse 71, 10179 Berlin.

### Grundlagen der Erstellung des Abschlusses

Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss zum 30. September 2017 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 2016 verkürzt. Der ver-

kürzte Konzern-Zwischenabschluss sollte daher im Zusammenhang mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2016 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 2016 angewandt wurden. Hiervon ausgenommen sind die unten dargestellten Änderungen, die sich durch die Anwendung neuer beziehungsweise überarbeiteter Rechnungslegungsstandards und die sich durch Überprüfung der erwarteten Nutzungsdauer von Software ergeben haben.

Der Konzern-Zwischenabschluss sowie die Einzelabschlüsse der in den IFRS-Konzern-Zwischenabschluss einbezogenen Unternehmen werden in Euro aufgestellt.

Zur Verbesserung der Übersichtlichkeit und Klarheit werden alle Werte im IFRS-Konzern-Zwischenabschluss und Konzern-Zwischenlagebericht in Tsd. Euro bzw. Mio. Euro angegeben, soweit nichts anderes vermerkt ist. Wir weisen darauf hin, dass bei der Verwendung und der Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben sowie durch die Anwendung automatisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Differenzen auftreten können.

Sämtliche Angaben zur Anzahl und zum Volumen von abgewickelten Finanzdienstleistungsprodukten werden jeweils an einem für die periodengerechte Abgrenzung geeigneten Moment des Produktabschlussprozesses ermittelt. Das Wachstum der Tochterunternehmen in den Geschäftsbereichen Kreditplattform und Privatkunden wird durch das Transaktionsvolumen auf der Transaktionsplattform EUROPACE gezeigt. Das Transaktionsvolumen ist der vom Management genutzte Indikator für die aktuelle Nutzungsintensität des EUROPACE Marktplatzes. Die Transaktion wird am Ende des Beratungsprozesses ausgelöst. Sie erfolgt nach der konkreten Wahl eines Angebots durch den Berater/Verbraucher und beinhaltet die Prüfung aller hinterlegten Kreditregeln des Produkthanbieters und die Abfrage externer Entscheidungssysteme des Produkthanbieters. Es kommt im Nachgang regelmäßig zu Stornierungen von Transaktionen. Gründe hierfür sind unter anderem: Der Verbraucher lässt Angebotsfristen verstreichen, der Produkthanbieter lehnt im Rahmen der abschließenden individuellen Kreditprüfung ab, der Verbraucher nutzt sein Rücktrittsrecht. Die Umsatzrealisierung für eine Transaktion erfolgt bis zu drei Monate später. Daher sind Rückschlüsse vom Transaktionsvolumen einer Periode auf die Umsatzerlöse einer Periode nur eingeschränkt möglich.

Die Konzerngewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren dargestellt.

#### **Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Die angewendeten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen im Wesentlichen den im Vorjahr angewandten Methoden.

### **Vergleichbarkeit der Vorjahreswerte**

Die Hypoport-Gruppe hat zum 1. Januar 2017 ihre Segmentberichterstattung umstrukturiert. Im Rahmen dieser Umstrukturierung unterscheidet die Gruppe nicht mehr drei sondern vier zielgruppenorientierte Geschäftsbereiche.

Neu hinzugekommen ist der Geschäftsbereich Versicherungsplattform. Durch die Akquisitionen der Maklersoftware.com GmbH, INNOSYSTEMS GmbH und INNOFINANCE GmbH im ersten Quartal 2017 sowie der im Vorjahr erfolgten Gründung der Hypoport InsurTech GmbH (neu: Smart InsurTech GmbH) und den Erwerb der NKK Programm Service AG ist der relevante Geschäftsbereich Versicherungsplattform entstanden. Der neue Geschäftsbereich Versicherungsplattform vereint alle Aktivitäten der Hypoport-Gruppe in der Versicherungstechnologie. Dazu gehören Firmen, die mit ihrer Technologie Teillösungen der Versicherungsplattform darstellen oder als Abwicklungsdienstleister das Versicherungsplattformgeschäft fördern.

Im Rahmen der Umstrukturierung wurde auch das Segment Finanzdienstleister in Kreditplattform umbenannt, um damit die Differenzierung zum Segment Versicherungsplattform zu verdeutlichen.

Der Geschäftsbereich Privatkunden vereint nunmehr alle Geschäftsmodelle, die sich an Endkunden richten.

Der Geschäftsbereich Institutionelle Kunden beinhaltet unverändert die finanzwirtschaftliche Betreuung von institutionellen Kunden.

Unter der Rubrik Überleitung werden weiterhin neben den Aufwendungen der Administration für die Bereiche Leitung, Verwaltung, Rechnungs- und Personalwesen auch die Konsolidierungseffekte ausgewiesen.

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

Verkürzte Segmentberichterstattung für die Zeit vom 01. Januar 2016 bis zum 30. September 2016

in TEUR	Kredit- plattform	Privat- kunden	Instituti- onelle Kunden	Versicherungs- plattform	Überleitung	Konzern
<b>Segmenterlöse mit Fremden</b>						
9M 2016 angepasst	48.373	50.331	11.909	2.726	169	113.508
9M 2016 wie berichtet	37.410	64.020	11.909	0	169	113.508
Veränderung	10.963	-13.689	0	2.726	0	0
Q3 2016 angepasst	16.991	17.237	4.010	1.519	63	39.820
Q3 2016 wie berichtet	13.858	21.889	4.010	0	63	39.820
Veränderung	3.133	-4.652	0	1.519	0	0
<b>Segmenterlöse mit anderen Segmenten</b>						
9M 2016 angepasst	549	156	21	139	-865	0
9M 2016 wie berichtet	909	52	21	0	-982	0
Veränderung	-360	104	0	139	117	0
Q3 2016 angepasst	174	51	3	139	-367	0
Q3 2016 wie berichtet	445	19	3	0	-467	0
Veränderung	-271	32	0	139	100	0
<b>Segmenterlöse, gesamt</b>						
9M 2016 angepasst	48.922	50.487	11.930	2.865	-696	113.508
9M 2016 wie berichtet	38.319	64.072	11.930	0	-813	113.508
Veränderung	10.603	-13.585	0	2.865	117	0
Q3 2016 angepasst	17.165	17.288	4.013	1.658	-304	39.820
Q3 2016 wie berichtet	14.303	21.908	4.013	0	-404	39.820
Veränderung	2.862	-4.620	0	1.658	100	0
<b>Rohrertrag</b>						
9M 2016 angepasst	26.230	19.863	11.829	1.696	139	59.757
9M 2016 wie berichtet	25.321	22.468	11.829	0	139	59.757
Veränderung	909	-2.605	0	1.696	0	0
Q3 2016 angepasst	9.498	6.600	3.945	1.274	139	21.456
Q3 2016 wie berichtet	10.023	7.349	3.945	0	139	21.456
Veränderung	-525	-749	0	1.274	0	0
<b>Segmentergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)</b>						
9M 2016 angepasst	12.188	7.855	4.006	161	-3.603	20.607
9M 2016 wie berichtet	11.180	8.084	4.006	0	-2.663	20.607
Veränderung	1.008	-229	0	161	-940	0
Q3 2016 angepasst	4.251	2.677	1.509	83	-1.389	7.131
Q3 2016 wie berichtet	4.471	2.602	1.509	0	-1.451	7.131
Veränderung	-220	75	0	83	62	0

## Konzernzwischenabschluss

Zwischenbericht der Hypoport AG zum 30.9.2017

in TEUR	Kredit- plattform	Privat- kunden	Institutio- nelle Kunden	Versiche- rungs- plattform	Überleitung	Konzern
<b>Segmentergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>						
9M 2016 angepasst	10.600	7.208	3.561	80	-4.469	16.980
9M 2016 wie berichtet	9.575	7.373	3.561	0	-3.529	16.980
Veränderung	1.025	-165	0	80	-940	0
Q3 2016 angepasst	3.677	2.462	1.356	36	-1.678	5.853
Q3 2016 wie berichtet	3.861	2.366	1.356	0	-1.730	5.853
Veränderung	-184	96	0	36	52	0
<b>Segmentvermögen</b>						
30.09.2016 angepasst	47.189	23.069	25.505	10.288	3.218	109.269
30.09.2016 wie berichtet	53.960	26.586	25.505	0	3.218	109.269
Veränderung	-6.771	-3.517	0	10.288	0	0
31.12.2016 angepasst	49.203	25.530	23.590	10.526	3.249	112.098
31.12.2016 wie berichtet	56.146	29.113	23.590	0	3.249	112.098
Veränderung	-6.943	-3.583	0	10.526	0	0

### Konsolidierungskreis

In den Konsolidierungskreis zum 30. September 2017 sind neben der Hypoport AG grundsätzlich alle Unternehmen einbezogen, die durch die Hypoport AG beherrscht werden.

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

Im Folgenden sind neben der Hypoport AG die in den Konzern-Zwischenabschluss einbezogenen Unternehmen dargestellt:

<b>Tochterunternehmen</b>	<b>Anteilshöhe in %</b>
Dr. Klein Privatkunden AG, Lübeck (ehemals Dr. Klein & Co. AG, Lübeck)	100,00
Dr. Klein Finance S.L.U., Santa Ponca (Mallorca)	100,00
DR. KLEIN Firmenkunden AG, Lübeck	100,00
Europace AG, Berlin	100,00
GENOPACE GmbH, Berlin	50,025
Hypoport B.V., Amsterdam	100,00
Hypoport Grundstücksmanagement GmbH, Berlin	100,00
Hypoport Invest GmbH, Berlin	100,00
Hypoport Mortgage Market Ltd., Westport (Irland)	100,00
Hypoport Systems GmbH, Berlin	100,00
Hypservice GmbH, Berlin	100,00
INNOFINANCE GmbH, Wörthsee	100,00
INNOSYSTEMS GmbH, Wörthsee	100,00
Klosterstraße 71 Objektgesellschaft mbH, Berlin	100,00
Maklersoftware.com GmbH, Winzer	100,00
NKK Programm Service AG, Regensburg	100,00
Qualitypool GmbH, Lübeck	100,00
Smart InsurTech GmbH, Berlin (ehemals Hypoport InsurTech GmbH, Berlin)	100,00
Starpool Finanz GmbH, Berlin	50,025
Vergleich.de Gesellschaft für Verbraucherinformation mbH, Berlin	100,00
Volz Software GmbH, Hamburg	100,00
Volz Vertriebsservice GmbH, Ulm	100,00
<b>Gemeinschaftsunternehmen</b>	
Expertise Management & Holding GmbH, Berlin	50,00
FINMAS GmbH, Berlin	50,00
Hypoport on-geo GmbH, Berlin	50,00
LBL Data Services B.V., Amsterdam	50,00
<b>Assoziierte Unternehmen</b>	
IMMO CHECK Gesellschaft für Informationsservice mbH, Bochum	33,33

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

In den ersten neun Monaten 2017 tätigte die Hypoport-Gruppe folgende Akquisitionen:

Am 10. Januar 2017 wurden sämtliche Anteile an den Gesellschaften Maklersoftware.com GmbH (Versicherungssoftware), INNOSYSTEMS GmbH (Versicherungssoftware) und INNOFINANCE GmbH (Finanzdienstleister Versicherungen) erworben. Mit dem Erwerb der zwei Softwarefirmen und dem Finanzdienstleister baut die Hypoport-Gruppe seine Wettbewerbsposition im

InsurTech-Markt deutlich aus. Neben der effizienten Verwaltung von Versicherungsbeständen bietet die Hypoport-Gruppe den Marktteilnehmern nun zusätzlich eine erfolgreiche Beratungssoftware und umfassende Vergleichsrechner für Versicherungsprodukte an.

Die übertragene Gegenleistung für den Erwerb der Anteile der Maklersoftware.com GmbH beträgt 4,0 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 Maklersoftware.com GmbH wird ab dem 1. Januar 2017 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>Beizulegender Zeitwert zum Erwerbszeitpunkt in TEUR</b>
<b>Maklersoftware.com Erstkonsolidierung</b>	
<b>Vermögenswerte</b>	
Immaterielle Vermögensgegenstände	1.996
Sachanlagen	1.061
Finanzielle Vermögenswerte	221
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	388
Sonstige Vermögenswerte	219
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	17
	<b>3.902</b>
<b>Schulden</b>	
Finanzverbindlichkeiten	(800)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(114)
Sonstige Verbindlichkeiten	(298)
Latente Steuerschulden	(598)
	<b>(1.810)</b>
Summe des identifizierbaren Nettovermögens zum beizulegenden Zeitwert	2.092
Geschäfts- oder Firmenwert aus dem Unternehmenserwerb (vorläufig)	1.908
Gesamte Gegenleistung	<b>4.000</b>
<b>Aufgliederung des Zahlungsmittelabflusses aufgrund des Unternehmenserwerbs</b>	
Mit dem Tochterunternehmen erworbene Zahlungsmittel (enthalten in dem Cashflow aus Investitionstätigkeit)	17
Abfluss von Zahlungsmitteln	(4.000)
Tatsächlicher Zahlungsmittelabfluss	<b>3.983</b>

Die übertragene Gegenleistung für den Erwerb der Anteile der INNOSYSTEMS GmbH beträgt 4,0 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 INNOSYSTEMS GmbH wird ab dem 1. Januar 2017 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>INNOSYSTEMS Erstkonsolidierung</b>	<b>Beizulegender Zeitwert zum Erwerbszeitpunkt in TEUR</b>
<b>Vermögenswerte</b>	
Immaterielle Vermögensgegenstände	1.492
Sachanlagen	42
Finanzielle Vermögenswerte	28
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	231
Sonstige Vermögenswerte	0
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	2
	<b>1.795</b>
<b>Schulden</b>	
Finanzverbindlichkeiten	(0)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(38)
Sonstige Verbindlichkeiten	(198)
Latente Steuerschulden	(446)
	<b>(682)</b>
Summe des identifizierbaren Nettovermögens zum beizulegenden Zeitwert	1.113
Geschäfts- oder Firmenwert aus dem Unternehmenserwerb (vorläufig)	2.887
Gesamte Gegenleistung	<b>4.000</b>
<b>Aufgliederung des Zahlungsmittelabflusses aufgrund des Unternehmenserwerbs</b>	
Mit dem Tochterunternehmen erworbene Zahlungsmittel (enthalten in dem Cashflow aus Investitionstätigkeit)	2
Abfluss von Zahlungsmitteln	(4.000)
Tatsächlicher Zahlungsmittelabfluss	<b>3.998</b>

## Konzernzwischenabschluss

Zwischenbericht der Hypoport AG zum 30.9.2017

Die übertragene Gegenleistung für den Erwerb der Anteile der INNOFINANCE GmbH beträgt 2,0 Mio. € und besteht ausschließlich aus dem gezahlten Kaufpreis. Der Kaufpreis entfiel im Wesentlichen auf Versicherungsbestände sowie einen Geschäfts- oder Firmenwert. Der Erwerb wurde nach der Erwerbsmethode bilanziert. Das Ergebnis der INNOFINANCE GmbH wird ab dem 1. Januar 2017 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>INNOFINANCE Erstkonsolidierung</b>	<b>Beizulegender Zeitwert zum Erwerbszeitpunkt in TEUR</b>
<b>Vermögenswerte</b>	
Immaterielle Vermögensgegenstände	739
Sachanlagen	0
Finanzielle Vermögenswerte	3
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	416
Sonstige Vermögenswerte	0
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	41
	<b>1.199</b>
<b>Schulden</b>	
Finanzverbindlichkeiten	(0)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(52)
Sonstige Verbindlichkeiten	(60)
Latente Steuerschulden	(222)
	<b>(334)</b>
Summe des identifizierbaren Nettovermögens zum beizulegenden Zeitwert	865
Geschäfts- oder Firmenwert aus dem Unternehmenserwerb (vorläufig)	1.135
Gesamte Gegenleistung	<b>2.000</b>
<b>Aufgliederung des Zahlungsmittelabflusses aufgrund des Unternehmenserwerbs</b>	
Mit dem Tochterunternehmen erworbene Zahlungsmittel (enthalten in dem Cashflow aus Investitionstätigkeit)	41
Abfluss von Zahlungsmitteln	(2.000)
Tatsächlicher Zahlungsmittelabfluss	<b>1.959</b>

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

Die Maklersoftware.com GmbH, INNOSYSTEMS GmbH und INNOFINANCE GmbH haben seit dem Erwerbszeitpunkt insgesamt 5,0 Mio. € zu den Umsatzerlösen und 0,3 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 108 T€ für Rechtsberatungsgebühren und Due Diligence-Kosten angefallen. Diese Kosten werden in der Gewinn- und Verlustrechnung in den Verwaltungskosten und in der Kapitalflussrechnung im Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ausgewiesen.

Die Dr. Klein Privatkunden AG gründete am 23. März 2017 die Dr. Klein Finance S.L.U, Santa Ponca, Mallorca. Gegenstand des Unternehmens ist die Vermittlung von Finanzierungen, die Vermittlung von Finanzanlagen, die Nachweis- und Vermittlungstätigkeit zum Abschluss von Kauf- und Mietverträgen über Immobilien aller Art, die Vermittlung von Verträgen über Versicherungen sowie die Unternehmens- und Wirtschaftsberatung. Das Geschäft wurde dem Segment Privatkunden zugeordnet.

Am 24. April 2017 gründete die DR. KLEIN Firmenkunden AG zusammen mit der Ritterwald Unternehmensberatung GmbH, Berlin, die Expertise Management & Holding GmbH, Berlin. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 40.000,00 € und ist voll eingezahlt. Die DR. KLEIN Firmenkunden AG hält eine Stammeinlage in Höhe von 20.000,00 €. Gegenstand des Unternehmens ist die Gründung, der Erwerb, die Veräußerung, das Halten und Verwalten von Unternehmen sowie Unternehmensbeteiligungen. Mit der Gründung des Unternehmens möchte die Hypoport-Gruppe der europäischen Wohnungswirtschaft Finanzierungsvermittlungen und Consultingdienstleistungen anbieten. Die Expertise Management & Holding GmbH wird at-equity bilanziert. Die Aktivitäten werden dem Segment Institutionelle Kunden zugeordnet.

Die Hypoport AG gründete am 3. Mai 2017 die Hypoport Grundstücksmanagement GmbH, Berlin, und die Klosterstraße 71 Objektgesellschaft mbH, Berlin. Das Stammkapital der Gesellschaften beträgt jeweils 25.000,00 € und ist voll eingezahlt. Gegenstand der Unternehmen ist jeweils der Erwerb, die Verwaltung und die Veräußerung von Immobilien und Grundstücken. Die Aktivitäten der Gesellschaften werden in der Rubrik Überleitung ausgewiesen.

Die Smart InsurTech GmbH übernahm mit Wirkung zum 7. September 2017 die Volz Software GmbH, Hamburg, und die Volz Vertriebsservice GmbH, Ulm. Die Übernahmen wurden nach der Erwerbsmethode bilanziert. Die Aktivitäten der Volz Software GmbH und Volz Vertriebsservice GmbH werden dem Segment Versicherungsplattform zugeordnet. Zusätzlich hat die Smart InsurTech GmbH am 27. September 2017 einen Vertrag über die Übernahme sämtlicher Anteile an der IWM Software AG, Nonnweiler, mit Wirkung zum 1. Januar 2018 geschlossen. Die Ziele dieser drei Akquisitionen sind, die Digitalisierung des Versicherungsmarktes voranzutreiben und die vollintegrierte digitale Versicherungsplattform um zusätzliche Kunden, Mitarbeiter und Technologie zu erweitern.

**Ertragsteuern und latente Steuern**

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

<b>Ertragsteuern und latente Steuern (in TEUR)</b>	<b>9M 2017</b>	<b>9M 2016</b>	<b>Q3 2017</b>	<b>Q3 2016</b>
Ertragsteuern und latente Steuern	3.781	3.647	965	1.344
davon laufende Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	3.525	1.815	1.268	537
davon latente Steuern	256	1.832	-303	807
hiervon aus Verlustvorträgen	-433	873	-137	408
hiervon aus zeitlichen Unterschieden	689	959	-166	399

Die auf Basis der derzeitigen Rechtslage ermittelten durchschnittlichen zusammengefassten Gewinnsteuersätze betragen unverändert für inländische Konzerngesellschaften knapp 30 % und für die ausländischen Tochtergesellschaften zwischen 12,5 und 25,5 %.

**Ergebnis je Aktie**

Das Ergebnis je Aktie wird in Übereinstimmung mit IAS 33 ermittelt. Das Ergebnis je Aktie errechnet sich aus der Division des den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehenden Konzernergebnisses durch den gewogenen Durchschnitt der Zahl der im Umlauf befindlichen Stammaktien. In den ersten neun Monaten 2017 bestanden keine Optionsrechte, die einen Verwässerungseffekt des Ergebnisses je Aktie zur Folge hätten.

<b>Ergebnis je Aktie</b>	<b>9M 2017</b>	<b>9M 2016</b>	<b>Q3 2017</b>	<b>Q3 2016</b>
Konzernergebnis in TEUR	14.791	13.086	4.167	4.405
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend	14.754	13.087	4.156	4.409
Gewichteter Bestand im Umlauf befindlicher Aktien in Tsd.	5.943	6.019	5.944	6.010
<b>Ergebnis je Aktie in EUR</b>	<b>2,48</b>	<b>2,17</b>	<b>0,70</b>	<b>0,73</b>

Aufgrund der Abgabe eigener Aktien hat sich die Anzahl der ausgegebenen Aktien im Vergleich zum Vorjahr (31.12.2016: 5.941.843) um 2.161 Aktien auf 5.944.004 zum 30. September 2017 erhöht.

#### **Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen**

Die immateriellen Vermögensgegenstände beinhalten im Wesentlichen die Entwicklungsleistungen für die Finanzmarktplätze mit 23,4 Mio. € (31.12.2016: 21,1 Mio. €) und der Geschäfts- oder Firmenwert mit 24,5 Mio. € (31.12.2016: 18,6 Mio. €). Der Anstieg des Geschäfts- oder Firmenwerts resultiert aus den Erstkonsolidierungen der Maklersoftware.com GmbH, INNOSYSTEMS GmbH und INNOFINANCE GmbH.

Die Sachanlagen betreffen ausschließlich andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung mit 4,5 Mio. € (31.12.2016: 2,6 Mio. €).

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

Die Veränderung der Buchwerte der at-equity bewerteten Beteiligungen betrifft die anteiligen Ergebnisse nach Steuern von den vier Gemeinschaftsunternehmen Expertise Management & Holding GmbH, Berlin (Hypoport-Anteil 50%), FINMAS GmbH, Berlin (Hypoport-Anteil 50%), Hypoport on-geo GmbH, Berlin (Hypoport-Anteil 50%) und LBL Data Services B.V., Amsterdam (Hypoport-Anteil 50%) und dem assoziierten Unternehmen IMMO Check Gesellschaft für Informationsservice mbH, Bochum (Hypoport-Anteil 33,33%). In den ersten neun Monaten 2017 belief sich das Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen auf 131 T€ (9M 2016: 52 T€).

#### **Gezeichnetes Kapital**

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt unverändert zum 30. September 2017 6.194.958,00 € (31.12.2016: 6.194.958,00 €) und ist aufgeteilt in 6.194.958 (31.12.2016: 6.194.958) voll eingezahlte auf den Namen lautende Aktien ohne Nennbetrag (Stückaktien).

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 5. Mai 2017 wurde der Bilanzgewinn der Hypoport AG in Höhe von 52.576.396,46 € auf neue Rechnung vorgetragen.

#### **Genehmigtes Kapital**

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 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 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. September 2017 250.954 eigene Aktien (entspricht 250.954,00 € bzw. 4,1% Anteil am Grundkapital der Hypoport AG), die zur Weitergabe an Mitarbeiter oder als Gegenleistung für den Erwerb von neuen Tochterunternehmen vorgesehen sind. Die Entwicklung des Bestandes der eigenen Aktien sowie die wesentlichen Daten der Transaktionen im Geschäftsjahr 2017 sind in folgender Übersicht dargestellt:

<b>Entwicklung des Bestandes eigener Aktien in 2017</b>	<b>Stückzahl Aktien</b>	<b>Anteil am Grundkapital in %</b>	<b>Anschaffungskosten in €</b>	<b>Veräußerungspreis in €</b>	<b>Veräußerungsergebnis in €</b>
<b>Anfangsbestand 01.01.2017</b>	<b>253.115</b>	<b>4,086</b>	<b>9.914.143,86</b>		
Abgabe Januar 2017	15	0,000	163,50	1.173,44	1.009,94
Abgabe Februar 2017	24	0,000	261,60	2.030,40	1.768,80
Abgabe März 2017	108	0,002	1.177,20	9.523,65	8.346,45
Abgabe April 2017	1.895	0,031	20.114,90	169.792,00	149.677,10
Abgabe Mai 2017	81	0,001	850,50	8.351,10	7.500,60
Abgabe Juli 2017	17	0,000	180,30	1.748,50	1.568,20
Abgabe August 2017	16	0,000	170,40	1.433,60	1.263,20
Abgabe September 2017	5	0,000	53,25	448,00	394,75
<b>Stand 30.09.2017</b>	<b>250.954</b>	<b>4,051</b>	<b>9.891.172,21</b>		

Die Abgabe eigener Aktien erfolgte im Rahmen eines Mitarbeiterbeteiligungsprogramms und wurde erfolgsneutral mit den Gewinnrücklagen verrechnet.

### Rücklagen

Die Zusammensetzung der Rücklagen kann der oben dargestellten Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung entnommen werden.

Die Kapitalrücklage enthält das Aufgeld aus der im Jahr 2001 durchgeführten Kapitalerhöhung (400 T€), das Aufgeld aus der in den Jahren 2006–2009 erfolgten Ausgabe von Aktien im Rahmen des Mitarbeiterbeteiligungsprogramms 2002–2004 (1.187 T€), Beträge in Höhe des Nennwertes der im Jahr 2006 (99 T€) bzw. des anteiligen Betrags des Grundkapitals der im Jahr 2007 (247 T€) eingezogenen eigenen Aktien sowie Erträge aus der Weitergabe von Aktien an Mitarbeiter (675 T€, davon im Geschäftsjahr 2017: 1 T€).

Die Gewinnrücklagen enthalten die vor der Erstkonsolidierung zum 1. Januar 2004 erzielten Ergebnisse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, die Veräußerungsgewinne aus dem Verkauf und Verluste aus der Einziehung eigener Aktien sowie drei passive Unterschiedsbeträge aus Unternehmenszusammenschlüssen. Der Ausweis dieser Unterschiedsbeträge erfolgt unter den Gewinnrücklagen, da nach dem Erwerb aber vor dem Stichtag der Erstkonsolidierung Gewinne thesauriert worden sind.

Ferner werden hier die kumulierten Konzernergebnisse seit dem Erstkonsolidierungszeitpunkt, alle restlichen erfolgsneutralen Anpassungen im Rahmen der erstmaligen Anwendung der IFRS zum 1. Januar 2004 sowie eine gesetzliche Rücklage in Höhe 7 T€ (Vorjahr: 7 T€) ausgewiesen.

**Anteile nicht beherrschender Gesellschafter**

Der Anteil nicht beherrschender Gesellschafter am Konzernergebnis betrug 37 T€ für die ersten neun Monate 2017 (9M 2016: minus 1 T€). Die gesamten nicht beherrschenden Anteile der Periode betragen 340 T€ (31.12.2016: 303 T€), von denen 240 T€ (31.12.2016: 203 T€) auf die Minderheitenanteile am Eigenkapital der Starpool Finanz GmbH (Minderheitenanteil 49,975%) und 100 T€ (31.12.2016: 100 T€) auf die GENOPACE GmbH (Minderheitenanteil 49,975%) entfallen.

**Aktienorientierte Vergütung**

Im dritten Quartal 2017 wurden keine Aktienoptionen ausgegeben.

**Nahe stehende Personen und Unternehmen**

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

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

Unter die Begriffsbestimmung fallen außerdem Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen, deren nahe Familienangehörige sowie andere Unternehmen, über die ihrerseits von einer genannten Person die Beherrschung oder ein maßgeblicher Einfluss auf die Hypoport AG ausgeübt wird. Dies betrifft im Berichtszeitraum die Mitglieder des Konzernvorstands und Aufsichtsrats der Hypoport AG sowie deren nahe Familienangehörige.

Der Bestand der von den Mitgliedern des Konzernvorstands und Aufsichtsrats direkt oder indirekt gehaltenen Aktien an der Hypoport AG zum 30. September 2017 geht aus folgender Übersicht hervor:

	<b>Aktien in Stück 30.09.2017</b>	<b>Aktien in Stück 31.12.2016</b>
<b>Konzernvorstand</b>		
Ronald Slabke	2.248.381	2.248.381
Stephan Gawarecki	142.800	142.800
Hans Peter Trampe	108.690	108.690
<b>Aufsichtsrat</b>		
Dr. Ottheinz Jung-Senssfelder	8.500	9.500
Roland Adams	0	0
Christian Schröder	14.000	14.700

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

Im dritten Quartal bzw. in den ersten neun Monaten 2017 wurden Umsatzerlöse mit Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von 29 T€ (Q3 2016: 18 T€) bzw. 87 T€ (9M 2016: 59 T€) erzielt. Die Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen betragen zum 30. September 2017 21 T€ (31. Dezember 2016: 73 T€) und die Verbindlichkeiten 65 T€ (31. Dezember 2016: 69 T€).

### Chancen und Risiken

Für eine umfassende Darstellung der Risiken und Chancen verweisen wir auf den Risiko- und Chancenbericht im Konzernlagebericht unseres Geschäftsberichts 2016. Die dort beschriebenen Risiken und Chancen blieben im aktuellen Berichtszeitraum im Wesentlichen unverändert.

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

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

### Saisonale Einflüsse auf die Geschäftstätigkeit

Außergewöhnliche Saisoneinflüsse auf die Geschäftsentwicklung des Hypoport-Konzerns lagen im dritten Quartal 2017 nicht vor. Im Bereich der Immobilienfinanzierung waren die ersten neun Monate 2017 von einer soliden Bautätigkeit gekennzeichnet. Im Bereich des Vertriebs von Versicherungsprodukten an Privatkunden und Institutionelle Kunden gehen wir von einer positiven Entwicklung im Jahresverlauf aus, die unter anderem auf bestimmte brancheneinheitliche Kündigungstermine und fiskale Einflüsse zurückzuführen ist.

**Wesentliche Ereignisse nach Ablauf der Zwischenberichtsperiode**

Nach dem 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, 30. Oktober 2017  
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)

