



Geschäftsbericht  
2020  
der Hypoport SE

Berlin, 29. März 2021

# Finanzkennzahlen im Überblick

Umsatz- und Ertragslage (in Mio. Euro)	01.01. – 31.12.2020	01.01. – 31.12.2019	Veränderung
Umsatz	387,7	337,2	 15%
Rohertrag	210,5	181,9	 16%
EBITDA	63,8	52,2	 22%
EBIT	36,2	33,0	 10%
EBIT-Marge (bezogen auf Rohertrag) in %	17,2 %	18,1 %	 -5%
Konzernergebnis nach Steuern	27,9	24,4	 14%
davon den Gesellschaftern der Hypoport SE zustehend	27,3	24,4	 12%
Ergebnis je Aktie in EUR	4,33	3,90	 11%

Vermögenslage (in Mio. Euro)	31.12.2020	31.12.2019	Veränderung
Kurzfristiges Vermögen	112,8	87,1	 29%
Langfristiges Vermögen	439,2	304,5	 44%
Eigenkapital	221,4	178,4	 26%
davon den Gesellschaftern der Hypoport SE zurechenbar	220,5	178,0	 24%
Eigenkapitalquote in %	40,1	45,6	 -12%
Bilanzsumme	552,0	391,6	 41%

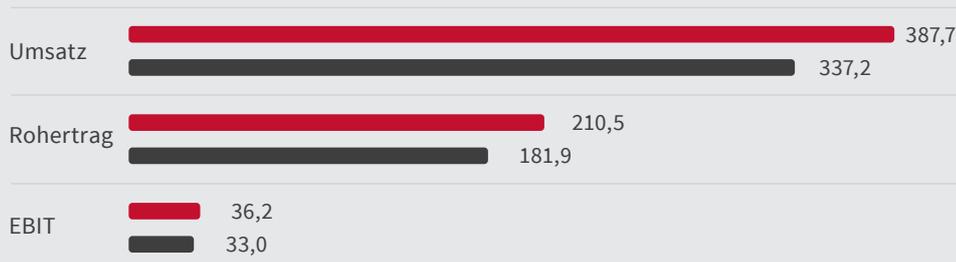
## Kennzahlen Aktie

Anzahl der Aktien	31. Dezember 2020	6.493.376
Höchstkurs 2020	13. Oktober 2020	570,00 €
Tiefstkurs 2020	18. März 2020	212,00 €
Marktkapitalisierung	31. Dezember 2020	3.344 Mio. €
Handelsvolumen	Tagesdurchschnitt 2020	5,2 Mio. €

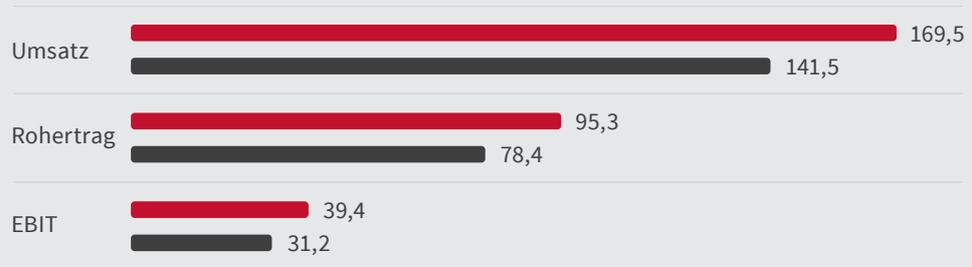
## Umsatz, Rohertrag und EBIT (in Mio. €)

■ 2020 ■ 2019

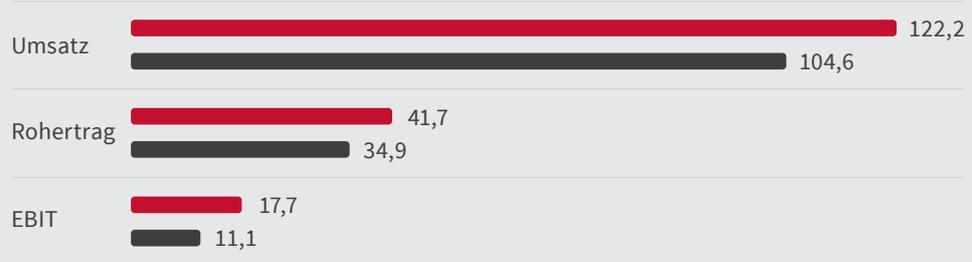
### Hypoport Gruppe



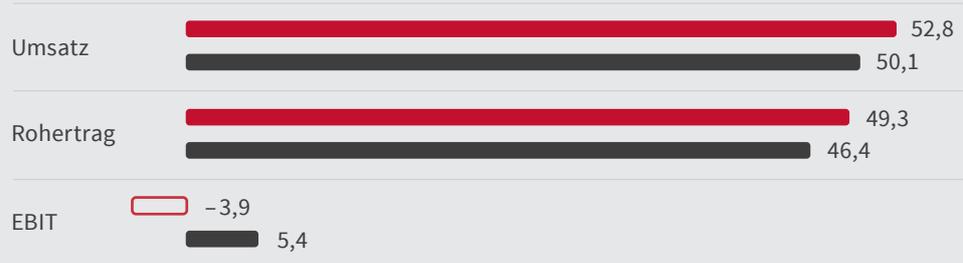
### Segment Kreditplattform



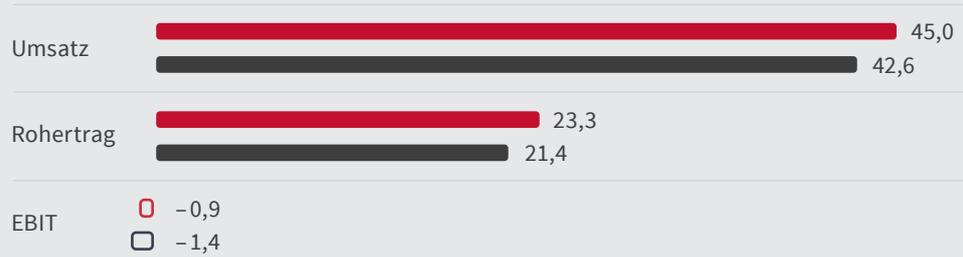
### Segment Privatkunden



### Segment Immobilienplattform



### Segment Versicherungsplattform





# Inhalt



Mausklick auf das Inhaltsverzeichnis:  
> zum jeweiligen Kapitel



Klick auf die Kopfzeile:  
< zurück zum Inhaltsverzeichnis

Vorwort des Vorstands	6
Konzernlagebericht	10
Wirtschaftsbericht	10
Risiko- und Chancenbericht	44
Prognosebericht	58
Aktie und Investor Relations	63
Konzernabschluss	68
Konzernanhang	72
Bericht des Aufsichtsrats	142
Corporate Governance	149
Bestätigungsvermerk	160
Jahresabschluss der Hypoport SE (Kurzfassung)	172

# Vorwort des Vorstands

Liebe Aktionäre, liebe Hypoportler,

hinter uns allen liegt ein denkwürdiges Jahr 2020. Die dramatischen Auswirkungen der im Zuge der Ausbreitung des Corona-Virus verhängten Kontaktsperre, verbunden mit einer Konsumzurückhaltung der Verbraucher (nachfolgend verkürzt „Corona-Krise“) haben ab März deutliche Spuren in der deutschen Wirtschaft im allgemeinen und in vielen teilweise traditionsreichen Unternehmen im Speziellen hinterlassen.

Vor dem Hintergrund dieser schweren Rezession konnte unsere Hypoport-Gruppe ein äußerst erfolgreiches Geschäftsjahr 2020 vorweisen. Unser Umsatzwachstum, welches von allen Hypoport-Segmenten getragen wurde, betrug 15% und resultierte in einem Umsatz von 388 Mio. Euro. Dieses prozentual zweitstellige Wachstum auch innerhalb der Corona-Krise fundierte vorrangig auf zwei Gründen: Erstens sind unsere Marktumfelder, die Kredit-, Wohnungs- und Versicherungswirtschaft in Deutschland, traditionell recht autark gegenüber kurzfristigen Konjunktorentwicklungen. Zweitens konnten wir als Technologieunternehmen aktuell durch deutliche Effizienzvorteile gegenüber traditionellen Wettbewerbern unsere Marktanteile ausbauen. Beispiele sind der Einsatz videochat-gestützter Beratung des Verbrauchers durch Dr. Klein-Berater oder die digitale Abwicklung der Finanzierungsanfragen an Banken über Europace.

Während wir durch dezentrale Organisationsstrukturen und dem Geschäftsmodell unserer Online-Plattformen innerhalb der gesamten Corona-Krise nahezu vollständig handlungsfähig waren, haben auch wir durch Verzögerungen in Roll-out Projekten neuer Partner und Reduzierung der Produktivität in der Abwicklung einiger bestehender Partner sowie einer temporären Reduktion der Immobilienbewertungstätigkeiten vereinzelt Auswirkungen der Corona-Krise erlebt.

Gleichzeitig ist es uns gelungen auch in 2020 wieder kräftig in das zukünftige Wachstum von Hypoport zu investieren. Diese Investitionen in neuer Plattformtechnologie, Ausbau von zusätzlichen Vertriebskapazitäten sowie die Hebung der Synergien innerhalb der Hypoport-Gruppe beliefen sich in 2020 auf rund 40 Mio. Euro. Die Investitionen in unsere operativen Geschäftsmodelle wurde begleitet durch übergeordneter Zukunftsinvestitionen wie beispielsweise neue Bürostandorte oder ein bei der Hypoport SE angesiedeltes Innovation-Hub. Aus der guten Umsatzentwicklung und für das Corona-Jahr 2020 angemessenen Investitionen erwirtschaftete unsere Hypoport-Gruppe im abgelaufenen Geschäftsjahr 2020 ein EBIT von 36,2 Mio. Euro, was einem Anstieg um 10% gegenüber dem Vorjahr (2019: 33,0 Mio. Euro) entspricht und innerhalb des prognostizierten Bereichs von 35–40 Mio. Euro. Die Hypoport-Gruppe wächst somit weiterhin profitabel und wir konnten das Investitionsvolumen maßvoll erhöhen.

Die einzelnen Geschäftsentwicklungen, Umsatzerlöse und Ergebnisse für unsere vier operativen Hypoport-Segmente erläutere ich nun gern im Detail:

Das **Segment Kreditplattform** mit dem internetbasierten B2B-Kreditmarktplatz Europace im Zentrum entwickelte sich ausgezeichnet. Europace steigerte sein Transaktionsvolumen gegenüber 2019 um eindrucksvolle 32% auf 90 Mrd. €. Die seit 2018 hohe Dynamik von GENOPACE ergab einen Anstieg des Transaktionsvolumens aus den genossenschaftlichen Instituten von 82% auf 8 Mrd. €. Der Teilmarktplatz für Sparkassen, FINMAS, konnte mit einer Erhöhung des Transaktionsvolumens um 35% auf ebenfalls 8 Mrd. € überzeugen. Führt man sich die Entwicklung des Gesamtmarktes der privaten Immobilienfinanzierung von +4% vor Augen, erkennt man wie stark unser Marktanteilsgewinn in 2020 war. Ohne die beschriebene leichte Verzögerung von Roll-out Projekten bei neuen Bankpartnern wäre die Dynamik in den beiden regionalen Bankenverbänden noch dynamischer ausgefallen. Die ebenfalls gestiegenen Umsatzerlöse der vertriebsunterstützenden Maklerpools und unserer auf Corporate Finance-Beratung spezialisierten REM Capital steigerten die Segmentumsätze zusätzlich, während die Umsätze im white-label Ratenkreditgeschäft im Zuge der Corona-Krise zurückgingen. Der gesamte Segmentumsatz stieg um 20% auf 170 Mio. Euro. Das EBIT des Segments erhöhte sich trotz anhaltend hoher Zukunftsinvestitionen überproportional um 26% auf 39 Mio. € und belegt damit die gute Skalierbarkeit der Plattformen in diesem Segment. Investitionsschwerpunkte des Segments in 2020 waren: Investitionen in die nächste Generation von Europace, Aufbau der Corporate Finance Plattform fundingport, Ausbau von Key Account Ressourcen für Regionalbanken sowie Investitionen in die Vernetzung mit dem Segment Immobilienplattform.

Das **Segment Privatkunden** mit der zentralen B2C-Marke Dr. Klein gewann durch die Nutzung von Europace und den Einsatz von videotelefonie-gestützter Beratung deutliche Marktanteile. Das Vertriebsvolumen in 2020 stieg um 24% an und erreichte mit 9 Mrd. € einen neuen Rekordwert. Die Umsätze im Segment Privatkunden betrugen 122 Mio. €, ein Plus von 17%. Das EBIT des Segments stieg aufgrund der im Vorjahr getätigten hohen Zukunftsinvestitionen in Anbindung neuer regionaler Produktpartner und Prozess-Digitalisierung überproportional um 60% auf 18 Mio. €.

Das **Segment Immobilienplattform** bündelt alle immobilienbezogenen B2B-Geschäftsaktivitäten der Hypoport-Gruppe. Der geplante Verzicht auf Einzelprojektgeschäft zugunsten eines skalierbaren Plattformgeschäftsmodells reduzierte die Umsätze der Vermarktungs- und Verwaltungsplattformen in 2020 leicht. Operativ entwickelte sich der Bereich durch schrittweise Neukundengewinnung jedoch gut. Die bereits eng mit der Kreditplattform verzahnte Bewertungsplattform baute ihre Vertragspartnerzahl und Marktposition ebenfalls merklich aus, wobei aufgrund der Kontaktsperre im Zuge der Corona-Krise die Dynamik im zweiten und nach langsamen Wiederanlaufen des Geschäfts teilweise auch im dritten und vierten Quartal etwas reduzierter ausfiel. Die wohnungswirtschaftliche Finanzierungsplattform wies aufgrund der etwas höheren Zinsvolatilität in 2020 eine leicht positive Umsatzentwicklung auf. Insgesamt stieg der Segmentumsatz der Immobilienplattform um 5% auf 53 Mio. €. Das EBIT reduzierte sich aufgrund der hohen Zukunftsinvestitionen und dem geplanten Wegfall des Einzelprojektgeschäfts deutlich auf -4 Mio. €.

Das Segment Immobilienplattform stellte in Relation zu seinem Umsatz das größte Investitionsfeld der Hypoport Gruppe in 2020 dar. Wir haben es durch diese Investition geschafft plattformbasierte Geschäftsmodelle im Segment zu etablieren, sodass das Projektgeschäft zukünftig keine Rolle mehr spielen wird. Unsere Plattform für Wohnen wird aber auch in 2021 ein Investitionsschwerpunkt sein und stellt ein langfristig sehr aussichtsreiches Wachstumssegment dar.

Dem **Segment Versicherungsplattform** mit der vollintegrierten Plattform SMART INSUR im Zentrum konnte durch die Gewinnung weiterer mittelständischer Kunden in 2020 zunehmende Akzeptanz in der Zielgruppe der großen Vertriebsorganisationen und Maklerpools schaffen, auch wenn die Geschwindigkeit der Kundengewinnung unter unseren Erwartungen lag. Die Reduktion von Projektgeschäften und Fokussierung auf wiederkehrende Erlösströme aus Plattformgeschäft bewirkten jedoch nur einen leichten Anstieg der Umsätze um 6 % auf 45 Mio. €. Die Anlaufverluste des Segments wurden das zweite Jahr in Folge leicht auf nun –1 Mio. € reduziert. Investitionsschwerpunkte des Segments in 2020 waren: Die Ermöglichung der Skalierbarkeit der akquirierten Unternehmen und die Weiterentwicklung des Marktplatzes SMART INSUR.

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre, liebe Hypoportler,

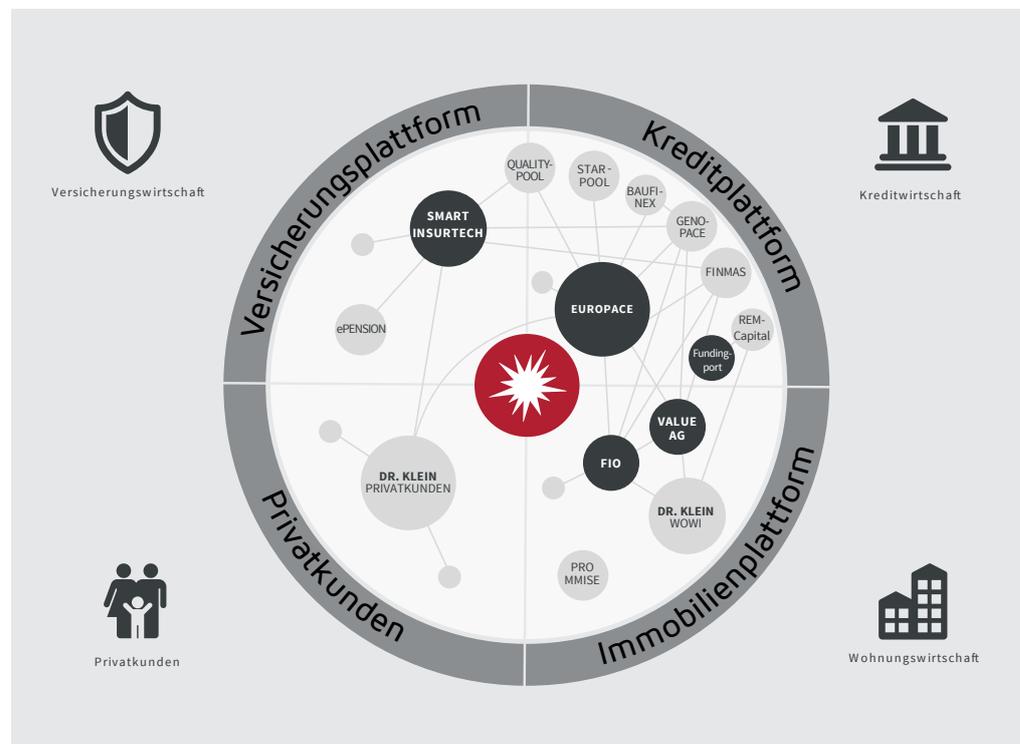
das Jahr 2020 hat für uns alle eine Reihe Veränderungen bedeutet. Hypoport war auf diese Veränderungen besser vorbereitet als die meisten anderer Unternehmen. Durch unsere Dezentralität waren wir in der Lage mit hoher Agilität der exogenen Veränderung zu begegnen und so jederzeit die vollständige Handlungsfähigkeit unserer Unternehmensgruppe zu gewährleisten. Neben der Gewinnung von Marktanteilen wurde so auch die Hypoport Arbeitgebermarke in der Corona-Krise weiter gestärkt. Die vollständige remote-Fähigkeit unserer über 2.000 Mitarbeiter, die Arbeitszeitflexibilität zur individuellen Kinderbetreuung bei geschlossenen Kitas und die Corona-Krisen-Kommunikation sind beispielhafte Ergebnis unserer modernen, seit Jahren gelebten dezentralen Organisationsstruktur und -kultur. Perspektivisch hilft uns dieses professionelle Krisenmanagement und die weitere Stärkung der Arbeitgebermarke gegenüber konservativen Wettbewerbern bei der Gewinnung neuer Talente für das Hypoport-Netzwerk. Wir sind aufgrund unserer Plattformgeschäftsmodelle und unserer Arbeitgeberkultur daher weiterhin zuversichtlich, gut durch die Corona-Krise zu kommen. Mit dem Wachstum von 15% in der schwersten weltweiten Rezession seit Jahrzehnten haben wir diesen Anspruch bereits eindrucksvoll untermauert.

Für 2021 werden wir diesen Weg unbeirrt fortsetzen. Die beiden Investitionsfelder Immobilienplattform und Versicherungsplattform werden wir weiter vorantreiben und auch unsere zum Segment Kreditplattform gehörender Corporate Finance Plattform zunehmend am Markt etablieren, ganz im Sinne unserer Mission „Digitalisierung der deutschen Kredit-, Immobilien- und Versicherungswirtschaft“. Für 2021 lautete unser Zwischenziel dabei: Konzernumsatz zwischen 430 und 460 Mio. € und Konzern-EBIT zwischen 40 und 45 Mio. €.

Ich wünsche Ihnen/Euch eine angenehme Lektüre des Berichts, beste Gesundheit und alles Gute.



Ronald Slabke  
Vorsitzender des Vorstands



# Konzernlagebericht

# Wirtschaftsbericht

## 1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

### Geschäftsmodell und Strategie

Die Unternehmen der Hypoport-Gruppe entwickeln Technologieplattformen für die Kredit- & Immobilien- sowie Versicherungswirtschaft (FinTech, PropTech, InsurTech). Die Hypoport-Unternehmen sind in die vier voneinander profitierende Segmente Kreditplattform, Privatkunden, Immobilienplattform und Versicherungsplattform gruppiert. Muttergesellschaft der Unternehmensgruppe ist die Hypoport SE mit Sitz in Lübeck. Die Hypoport SE übernahm in 2020 innerhalb der Hypoport-Gruppe die Aufgaben einer Strategie- und Managementholding mit entsprechenden Shared Services. Ab 2021 wird sich die Hypoport SE auf ihre Aufgaben als Strategie- und Managementholding konzentrieren. Die Aufgaben der Shared Services für die Unternehmen des Hypoport Netzwerkes wurden in eine eigenständige Tochtergesellschaft (Hypoport hub SE) überführt. Ziel der Hypoport SE ist die Förderung und die Erweiterung ihres Netzwerkes aus Tochterunternehmen entlang von Wertschöpfungsketten und unter Nutzung von Synergien.

Grundlage der Konzernsteuerung ist ein jährlich ablaufender Strategieprozess, in dem die Ausrichtung des Konzerns hinsichtlich Zielmärkten, Positionierung, Technologien und Finanzkennzahlen festgelegt wird. Dieser Strategieprozess mündet in einen qualitativen und quantitativen Vierjahresplan. Die Gesamterlöse (Umsatz) und das Ergebnis der betrieblichen Geschäftstätigkeit auf Konzernebene (EBIT) stellen als Summe der Geschäftsentwicklung in den einzelnen Geschäftssegmenten die wesentlichen Kennzahlen im Hypoport-Konzern dar. Für die Hypoport SE als Strategie- und Managementholding waren in 2020 die Gesamterlöse (Umsatz) und das Geschäftsergebnis (EBT) als Summe der Geschäftsentwicklung die zentralen Steuerungsgrößen. Aufgrund der Entwicklung der Einzelgesellschaft Hypoport SE zu der Beteiligungsgesellschaft der Hypoport-Gruppe erscheint die Steuerungsgröße Umsatz nicht länger sinnvoll. Ab 2021 ist somit das EBT, welches das Beteiligungsergebnis der Tochterfirmen enthält die einzige Steuerungsgröße der Hypoport SE.

Die Kennzahlen werden monatlich überprüft und im Kreis des Managements besprochen. Mögliche Abweichungen vom Ziel werden so frühzeitig erkannt und falls angemessen durch geeignete Gegenmaßnahmen korrigiert.

### Segment Kreditplattform

Mit Europace betreibt die Hypoport-Gruppe über die Tochtergesellschaften Hypoport Mortgage Market Ltd. (Immobilienkredit, Bausparen) und Europace AG (Ratenkredite, Kreditversicherungen) die größte Kreditplattform zum Abschluss von Finanzierungsprodukten für Privatkunden in Deutschland. Ein voll integriertes System vernetzt über 750 Partner aus den Bereichen Banken, Versicherungen und Finanzvertriebe. Mehrere tausend Nutzer haben 2020 über 400.000 Transaktionen mit einem Volumen von rund 90 Mrd. € über Europace abgewickelt.

Zusätzlich zu Europace sind im Segment Kreditplattform auf einzelne Nutzergruppen spezialisierte Gesellschaften, die das weitere Wachstum von Europace fördern und von der Anbindung an Europace profitieren, zusammengefasst:

Zur Etablierung des Finanzierungsmarktplatzes innerhalb des genossenschaftlichen Bankensektors existiert als Joint Venture die GENOPACE GmbH an dem neben den initiierenden Volksbanken aus Düsseldorf Neuss und Münster alle zentralen Verbundpartner (Münchener Hypothekbank eG, R+V Lebensversicherung AG, DZ Hyp AG und Bausparkasse Schwäbisch Hall AG) als Gesellschafter beteiligt sind.

Die FINMAS GmbH ist ein gemeinsam mit der Finanz Informatik GmbH & Co. KG (bis 2019: Ostdeutschen Sparkassenverband) unterhaltenes Tochterunternehmen, welches Partner für den Finanzierungsmarktplatz innerhalb der Sparkassen-Finanzgruppe gewinnt.

Die Qualitypool GmbH stellt kleineren und mittelgroßen Finanzvertrieben Unterstützungsleistungen bei der Vermittlung von Baufinanzierungsdarlehen, Bausparlösungen und Ratenkrediten, mittels Europace zur Verfügung.

Die Starpool Finanz GmbH – ein Joint Venture mit der DSL Bank, einer Niederlassung der Deutschen Bank AG – stellt kleineren und mittleren Finanzvertrieben den Marktplatz Europace, ergänzt um Packaging-Dienstleistungen, zur Verfügung.

Die BAUFINEX GmbH, ein 2018 gemeinsam mit der Bausparkasse Schwäbisch Hall gegründetes Tochterunternehmen stellt einen Marktplatz zur Verfügung, der sich ausschließlich an kleine Vermittler von Baufinanzierungen der genossenschaftlichen Finanzgruppe richtet.

Die Dr. Klein Ratenkredit GmbH unterstützt als Spezialist ihre angeschlossenen Bankpartner beim white-label Vertrieb von Konsumentenkrediten.

Die 2019 erworbene REM Capital AG ist ein auf die Erschließung komplexer öffentlicher Fördermittel für Unternehmen und die Finanzierung des deutschen Mittelstandes spezialisiertes Beratungsunternehmen.

Innerhalb der im Sommer 2019 gegründeten FUNDINGPORT GmbH wird ein Finanzierungsmarktplatz für Firmenkunden (Corporate Finance) aufgebaut. Erste Funktionalitäten des Marktplatzes wurden 2020 in den Betrieb genommen.

### **Segment Privatkunden**

Die Gesellschaften innerhalb des Segments Privatkunden befassen sich schwerpunktmäßig mit der Vermittlung von Produkten für private Wohnimmobilienfinanzierungen an Verbraucher. Hierfür ist die Hypoport-Gruppe durch die Tochtergesellschaften Dr. Klein Privatkunden AG und Vergleich.de Gesellschaft für Verbraucherinformation mbH am Markt vertreten. Neben dem schwerpunktmäßigen Vertrieb von Produkten der Immobilienfinanzierungen an Verbraucher bieten die Gesellschaften des Segments ihren Kunden diverse Finanzprodukte aus den Kategorien Konsumentenkredite, Versicherungen und einfache Bankprodukte (z. B. Tagesgeldkonten) an.

Interessenten werden über das Internet gewonnen, die anschließende Beratung erfolgt über Onlinetools, am Telefon und durch das Dr. Klein Franchisesystem mit qualifizierten Beratern vor Ort. Hierbei wählt der Berater unter Nutzung der Konzernplattformen Europace und SMART

INSUR jeweils aus einem breiten Angebot aller relevanten Bank- und Versicherungsunternehmen die für den Kunden besten Produkte aus. Diese von Produkthanbietern unabhängige und ganzheitliche Beratung bietet dem Verbraucher Vorteile in Bezug auf die Effizienz und die Qualität der Produktauswahl.

### **Segment Immobilienplattform**

Das Segment Immobilienplattform bündelt alle immobilienbezogenen Aktivitäten der Hypoport-Gruppe außerhalb der privaten Immobilienfinanzierung mit dem Ziel der Digitalisierung von Vermarktung, Bewertung, Finanzierung und Verwaltung von Immobilien.

Die FIO SYSTEMS AG bietet bankverbundenen Immobilienmaklern und großen Maklerorganisationen in Deutschland eine umfassende Plattform für die komplette Digitalisierung ihres Geschäftsbetriebs.

Die Value AG übernimmt deutschlandweit für Banken, Versicherungen und Bausparkassen Dienstleistungen im Rahmen der Beleihungswertermittlung für die Kreditentscheidung. In Kombination mit der Maklersoftware von FIO und der Europace Plattform entsteht somit ein medienbruchfreier Prozess für Kaufen, Bewerten und Finanzieren von privaten Wohnimmobilien in Deutschland.

Die Dr. Klein Wowi Finanz AG berät bei der Finanzierung und Versicherung des Mietwohnungsbestandes der überwiegend kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungswirtschaft in Deutschland. Die Dr. Klein Wowi Digital AG unterstützt mit branchenspezifischen Beratungsangeboten und Plattformlösungen für Kollaboration und Bestandsverwaltung die Digitalisierung der Unternehmen der Wohnungswirtschaft. FIO bietet zusätzlich Software-as-a-Service-Lösungen für den Zahlungsverkehr von Wohnungsunternehmen und das Versicherungsschadensmanagement.

Die Tochtergesellschaft Hypoport B.V. unterstützt vom Standort Amsterdam aus Banken bei der Analyse und dem Reporting von verbrieften Immobilienkreditportfolien.

### **Segment Versicherungsplattform**

Das Segment Versicherungsplattform vereint alle Aktivitäten der Hypoport-Gruppe in der Versicherungstechnologie. Hierfür entwickelt und betreibt die Smart InsurTech AG eine voll integrierte Plattform für den Vertrieb und die Verwaltung von Versicherungsprodukten – SMART INSUR. Die modular aufgebaute Plattform umfasst eine breite Unterstützung der branchenüblichen Vertriebs- und Verwaltungsprozesse von der Beratungsunterstützung, über Vergleichsmodule bis zur Bestandsverwaltung für Versicherungsmakler und Mehrfachagenten.

Zusätzlich stellen die Qualitypool GmbH (Bereich Versicherung) und weitere Vertriebsservicegesellschaften kleineren und mittelgroßen Finanzvertrieben Unterstützungsleistungen bei der Vermittlung von Versicherungen zur Verfügung.

Die ePension GmbH & Co. KG bietet eine digitale Plattform für die Verwaltung betrieblicher Vorsorgeprodukte an. Mit ihrer 100%igen Tochter E&P Pensionsmanagement GmbH tritt sie auch im Bereich der betrieblichen Altersvorsorge als Dienstleistungsunternehmen für Arbeitgeber und deren Belegschaften auf.

### **Segment Holding**

Die nicht-operativen Tätigkeiten innerhalb der Hypoport-Gruppe werden im Segment Holding zusammengefasst und ab 2019 als eigenständiges Segment separat ausgewiesen. Das Segment umfasste in 2020 im Wesentlichen die Geschäftstätigkeiten der Muttergesellschaft Hypoport SE als Strategie- und Managementholding mit entsprechenden Shared Services. Ab 2021 werden die Shared Services in einer eigenständigen Gesellschaft, Hypoport Hub SE, gebündelt. Die Hypoport Hub SE wird weiterhin im Segment Holding angesiedelt sein.

## **Gesamtwirtschaftliche Situation**

Das branchenspezifische Marktumfeld der Hypoport-Gruppe, die Kredit-, Wohnungs- und Versicherungswirtschaft in Deutschland, ist traditionell autark gegenüber der allgemeinen Konjunktorentwicklung. Veränderungen in den gesamtwirtschaftlichen Kennziffern wie Bruttoinlandsprodukt und Inflationsrate, haben traditionell nur einen sehr indirekten Einfluss auf die Finanzierungs- und Versicherungsbereitschaft der Verbraucher bzw. der Wohnungswirtschaft.

Im Geschäftsjahr 2020 hatte die Ausbreitung des Corona-Virus und die hierdurch notwendigen Gegenmaßnahmen der Eindämmung der Pandemie drastische Auswirkungen auf das gesamtwirtschaftliche Umfeld. Während die deutsche Wirtschaft bis 2019 zehn Jahre in Folge mit einer durchschnittlichen Wachstumsrate von 1,9% pro Jahr wuchs und somit die längste Wachstumsphase im wiedervereinten Deutschland aufwies, sank das Bruttoinlandsprodukt in 2020 deutlich um 5,0%.

Der Anstieg der Verbraucherpreise in Deutschland betrug im Jahr 2020 lediglich +0,5% (2019: +1,4%) und lag damit deutlich unter der Zielvorgabe der Europäischen Zentralbank von „knapp unter 2,0%“. In der Folge setzte diese auch im Jahr 2020 ihre expansive Geldpolitik fort.

## Branchenverlauf

Die operativ tätigen Tochtergesellschaften innerhalb der Hypoport-Gruppe werden in vier Segmente eingeordnet: Kreditplattform, Privatkunden, Immobilienplattform und Versicherungsplattform.

Die Gesellschaften innerhalb der ersten beiden Segmente Kreditplattform und Privatkunden befassen sich hauptsächlich mit der Vermittlung von Finanzprodukten für private Wohnimmobilienfinanzierungen bzw. mit der Entwicklung von Technologieplattformen für diese Tätigkeit sowie nahestehender Dienstleistungen. Folglich ist das relevante Branchenumfeld die Kreditwirtschaft für deutsche Wohnimmobilien.

Das Segment Immobilienplattform befasst sich mit der Vermarktung, Bewertung, Finanzierung und Verwaltung von Wohnimmobilien. Das Wohnungstransaktionsvolumen in Deutschland stellt für dieses Segment den bestmöglichen Vergleichsmarkt dar, weil diese Kennzahl maßgeblich für die Entwicklung der adressierten Geschäftsprozesse ist.

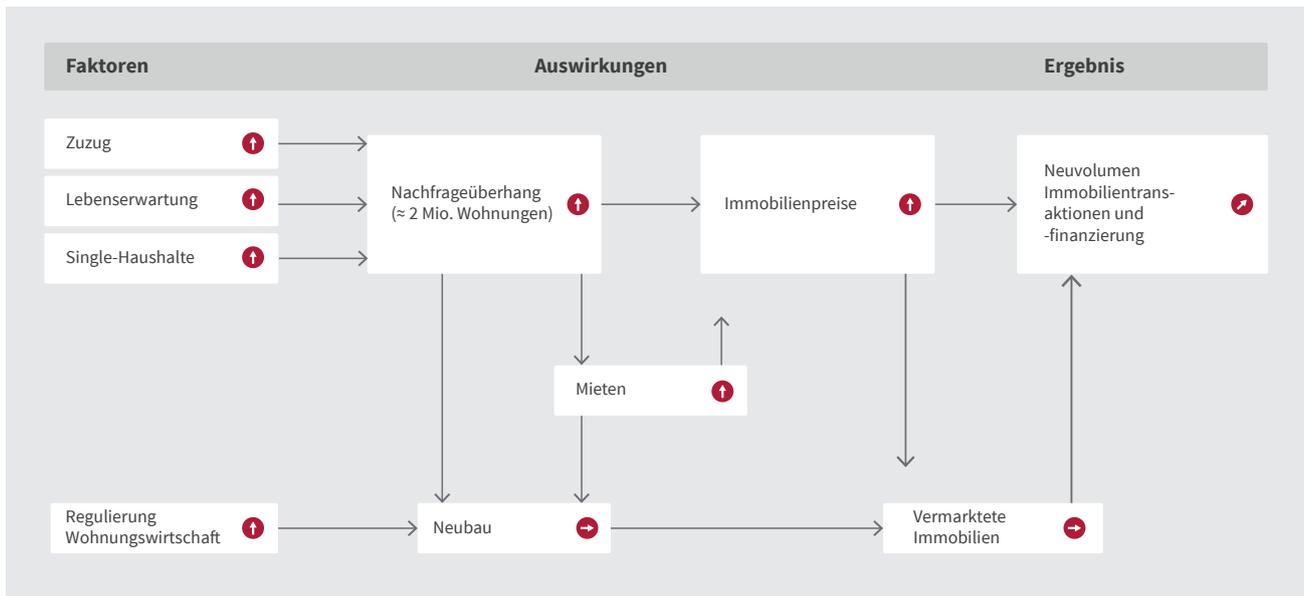
Das vierte Segment, Versicherungsplattform, bietet Softwarelösungen für klassische Vertriebsorganisationen und junge B2C InsurTech-Unternehmen für den Vertrieb und die Verwaltung von Versicherungs- und Vorsorgeprodukten an. Damit ist die Entwicklung der deutschen Versicherungswirtschaft das relevante operative Marktumfeld für dieses Segment.

### Wohnungsmarkt in Deutschland

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt entwickelt sich seit Jahren positiv. Er wird dabei von verschiedenen Langfristfaktoren beeinflusst:

1. Netto-Zuwanderung nach Deutschland,
2. Höhere Lebenserwartung,
3. Steigende Anzahl von Single-Haushalten sowie
4. Wunsch nach Unabhängigkeit von möglichen Mietsteigerungen

Die drei erstgenannten Faktoren bewirken eine seit Jahren steigende Nachfrage von Verbrauchern nach Wohnimmobilien in Deutschland. Auf der Angebotsseite führen Regulierungen für den Wohnungsbau sowie eine Knappheit an Bauressourcen zu einer nur mäßigen Neubautätigkeit. Aus diesen zwei Entwicklungen leitet sich folglich ein Nachfrageüberhang ab, der – je nach Experteneinschätzung – besonders in den Metropolregionen auf eine bis zwei Millionen Wohneinheiten beziffert wird. Der Nachfrageüberhang trifft auf einen engen und stark regulierten Mietmarkt und führt in der Konsequenz zu steigenden Immobilienpreisen, zu einem steigenden Wohnungstransaktionsvolumens (vgl. Textabschnitt „Wohnungstransaktionsvolumen“) und einem steigenden Volumen der Wohnimmobilienfinanzierungen für Privatpersonen (vgl. Textabschnitt „Kreditwirtschaft für Wohnimmobilien“).



### Wohnungstransaktionsvolumen (Marktumfeld Segment Immobilienplattform)

Auf der Grundlage der Bundesbankdaten zum Neugeschäftsvolumen für private Immobilienfinanzierungen, der von Europace gewonnenen Daten, sowie einer Studie der GEWOS<sup>1</sup> schätzt die Hypoport-Gruppe das private Wohnungstransaktionsvolumen in Deutschland im Jahr 2020 auf rund 220 Mrd. €. Der leichte Anstieg von ca. 5% gegenüber dem Vorjahr ist hierbei durch einen Anstieg der Immobilienpreise getrieben, da die Anzahl der Immobilientransaktionen leicht rückläufig war.

Die operative Entwicklung des Wohnimmobilienmarktes wurde in 2020 von der aktuellen Situation rund um das Corona-Virus überlagert. Die langfristige Entwicklung ist jedoch aufgrund des erläuterten Nachfrageüberhangs nach Wohnimmobilien ungebrochen.

Die Nachfrage nach sowie das Angebot von Wohnraum in Deutschland ging im März 2020 bedingt durch den ersten Lockdown (März bis Mai) deutlich zurück, erholte sich aber bereits zeitnah wieder spürbar. Der eigene Wohnraum gewann für einen signifikanten Teil der Bevölkerung unmittelbar während dieser Zeit aufgrund von Homeoffice und häuslicher Kinderbetreuung zunehmend an Bedeutung. Bereits im zweiten Quartal kam es daher zu einer deutlichen Erholung der Nachfrage nach höherwertigem Wohnraum in Deutschland, sodass die Nachfrage bereits innerhalb des zweiten Quartals wieder auf das Niveau vom Februar anstieg und im weiteren Jahresverlauf hoch blieb.

<sup>1</sup> „JMA® info 2020 Immobilienmarkt Deutschland“, GEWOS

Auch das Angebot an Wohnimmobilien verbesserte sich bereits ab dem 2. Quartal wieder spürbar. Wie in den letzten Jahren, begrenzt das geringe Angebot an Wohnraum die Anzahl der abgeschlossenen Transaktionen, was - wie in der Vergangenheit auch - zu deutlichen Preissteigerungen geführt hat. So stieg der EPX-Hauspreisindex von Europace innerhalb 2020 um 11 % von 170 auf 188 Punkte an.

Unabhängig von der Preisentwicklung dürfte es aufgrund der zur Bekämpfung des Corona-Virus verhängten Kontaktsperrern temporär zu einem Rückgang der Anzahl von Wohnimmobilientransaktionen gekommen sein. Aufgrund der erläuterten Überkompensation durch die gestiegenen Immobilienpreise war der negative Einfluss begrenzt.

### **Kreditwirtschaft für Wohnimmobilien (Marktumfeld Segmente Kreditplattform und Privatkunden)**

Die Kreditwirtschaft für Wohnimmobilien in Deutschland wird durch verschiedene branchenspezifische Faktoren beeinflusst. Vorrangig zu nennen sind folgende drei Faktoren:

- Entwicklung des Wohnimmobilienmarktes (siehe „Wohnungsmarkt in Deutschland“),
- aufsichtsrechtliche und regulatorische Anforderungen für Vermittler und Produktgeber von Wohnimmobilienkrediten,
- Zinsniveau für Immobilienfinanzierungen

Seit Jahren kommt es mit dem Ziel des Verbraucherschutzes zu einer systematischen Ausweitung der europäischen und nationalen Regulierung des Finanzdienstleistungsmarkts in Deutschland. Insbesondere Banken und Versicherungen werden seit Jahren veranlasst, wesentliche Ressourcen für die Umsetzung von Gesetzen und Richtlinien zu verwenden. Da diese Ressourcen alternativ für die Stärkung der operativen Entwicklung eingesetzt werden könnten, hemmen diese Regularien die Marktentwicklung. Für das Jahr 2020 können hier beispielhaft die Erleichterungen für Kreditnehmer bei der Bedienung von Krediten im Rahmen der Corona-Pandemie genannt werden.

Die kurzfristige Zinsentwicklung spielt für Entscheidungen zum Immobilienerwerb von Verbrauchern eine nachgelagerte Rolle. Für diese Gruppe ist die passende Immobilie, zum richtigen Zeitpunkt, für einen finanzierbaren Preis wichtiger als die Höhe der aktuellen Finanzierungszinsen. Zudem kann man davon ausgehen, dass die langfristige Zinsentwicklung und die Höhe von Immobilienpreisen in einer balancierenden Korrelation stehen.

Aus dem Zusammenspiel der vorgenannten Faktoren ergab sich laut Deutscher Bundesbank<sup>II</sup> in 2020 ein Anstieg des Neugeschäftsvolumens für private Immobilienfinanzierungen (Bundesbank-Zeitreihe BBK01.SUD231) von 4,0% auf 273,4 Mrd. € gegenüber dem Vorjahreszeitraum von 262,9 Mrd. €.

<sup>II</sup> Bundesbank unter [https://www.bundesbank.de/dynamic/action/de/statistiken/zeitreihen-datenbanken/zeitreihen-datenbank/723452/723452?tsId=BBK01.SUD231&statisticType=BBK\\_ITS&tsTab=0](https://www.bundesbank.de/dynamic/action/de/statistiken/zeitreihen-datenbanken/zeitreihen-datenbank/723452/723452?tsId=BBK01.SUD231&statisticType=BBK_ITS&tsTab=0)

### **Versicherungsmarkt (Marktumfeld Segment Versicherungsplattform)**

Infolge seiner regelmäßigen Beitragszahlungen und der kalkulierbaren Auszahlungen von Versicherungsleistungen aufgrund der Vielzahl an Einzelverträgen nehmen naturgemäß kurzfristig Veränderungen in der Versicherungswirtschaft (Erstversicherung) einen untergeordneten Stellenwert ein. Jedoch bewegt sich der Vertrieb von Lebensversicherungen und privaten Krankenversicherungen bedingt durch das niedrige Zinsniveau bzw. regulatorischen Eingriffen des Gesetzgebers seit Jahren auf einem schwachen Absatzniveau und erschwert somit das Wachstum der gesamten Branche.

Für das Geschäftsjahr 2020 stiegen die Beiträge um 1,2% an und lagen damit nur unwesentlich unterhalb der vom Branchenverband GDV<sup>III</sup> im Januar 2020, also vor der Corona-Krise erstellten Prognose, von 1,5% bis 2,0%. Diese Entwicklung zeigt erneut die Robustheit des Deutschen Versicherungsmarktes gegen allgemeinwirtschaftliche Krisen. Lediglich die Abschlussneigung von Verbrauchern für Kapitallebensversicherungen hatte sich im Zuge der Corona-Krise temporär reduziert.

## **Geschäftsverlauf**

Im abgeschlossenen Geschäftsjahr 2020 steigerte Hypoport seinen Konzernumsatz um 15% von 337,2 Mio. € auf 387,7 Mio. €. Grundlage des deutlichen Anstiegs war überwiegend ein starkes organisches Wachstum der bestehenden Hypoport-Unternehmen. Ergänzend lieferte die in 2020 akquirierte ePension GmbH & Co. KG erstmals geringe Beiträge zum Konzernumsatz und die im Sommer 2019 akquirierte REM Capital AG lieferte nach der anteiligen Konsolidierung 2019 nun ganzjährige Umsatzbeiträge. Beim Vorjahresvergleich ist außerdem zu beachten, dass in den beiden neueren Segmenten durch den geplanten Verzicht (Segment Immobilienplattform) auf bzw. Reduktion (Segment Versicherungsplattform) von Einzelprojektgeschäft bewusst auf kurzfristige Umsatzerlöse zugunsten eines skalierbaren Plattformgeschäftsmodells verzichtet wurde. Unter Herausrechnung dieses Projektgeschäfts hätte sich ein Umsatzwachstum von 15–20% für den Hypoport Konzern ergeben.

Trotz des guten organischen und anorganischen Wachstums lag das Umsatzniveau leicht (3%) unterhalb der prognostizierten Spanne von 400 bis 440 Mio. €. Die Gründe hierfür waren unter anderem eine leichte Verzögerung bei der Gewinnung neuer B2B Partner und Roll-out-Projekten in den Segmenten Kredit-, Immobilien- & Versicherungsplattform. Zusätzlich erfolgte in den beiden Lockdown-Phasen eine temporäre Reduktion der Immobilienbewertungstätigkeiten der VALUE AG. Alle drei Effekte sind aus Sicht Hypoports temporäre Auswirkungen der im Zuge der Ausbreitung des Corona-Virus verhängten Kontaktsperre in 2020.

<sup>III</sup> GDV unter <https://www.gdv.de/de/medien/aktuell/versicherer-blicken--vorsichtig-optimistisch-nach-vorn---mit-leichem-wachstum-2020--sehr-zufrieden--65340>

Der Rohertrag der Hypoport-Gruppe erhöhte sich proportional zum Umsatz um 16% von 181,9 Mio. € auf 210,5 Mio. €. Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) des Hypoport-Konzerns erhöhte sich infolge der guten Umsatzentwicklung bei gleichzeitig hohen Investitionen in Zukunftsprojekte um 10% von 33,0 Mio. € auf 36,2 Mio. €. Das prognostizierte EBIT zwischen 35 und 40 Mio. € wurde damit erreicht. Das deutliche Erreichen der EBIT-Prognose trotz eines leichten Verfehlens der Umsatzprognose belegt die gute Skalierbarkeit des Plattformgeschäftsmodells und die Agilität der gesamten Hypoport Gruppe innerhalb der Corona Krise. Zudem konnten die Sachkosten in vielen operativen Bereichen stabil gehalten werden.

Die unterproportionale Ergebnisentwicklung gegenüber der Umsatzveränderung ergab sich durch eine unterschiedliche Entwicklung der einzelnen Segmente und Produktgruppen, welche teils heterogene Ergebnismargen aufweisen, sowie Aufwendungen für die Integration der neuen Gesellschaften. Zudem wurden höhere Aufwendungen der Muttergesellschaft Hypoport SE für Standortentwicklung sowie Innovationsförderung und Vernetzung zwischen den Unternehmenstöchtern durch Förderung eines Innovation Hubs getätigt. Für die Erläuterungen zu der Entwicklung der einzelnen Segmente siehe die untenstehenden Textabschnitte.

#### **Erläuterung der Veränderungen in den Segmenten**

Mit Wirkung zum 1. Juli 2019 hat Hypoport die Gesellschaft REM CAPITAL AG („REM“) erworben. REM ist ein auf die Erschließung komplexer öffentlicher Fördermittel spezialisiertes Beratungsunternehmen im Bereich gewerblicher Finanzierungen. Mit dem Erwerb von REM ergänzt die Hypoport-Gruppe ihre Angebotspalette im Bereich des Unternehmenskreditgeschäftes. Die Gesellschaft wird im Segment Kreditplattform konsolidiert.

Mit Wirkung zum 1. August 2019 wurden sämtliche Anteile an der Maklaro GmbH erworben. Maklaro verbindet klassische Maklerservices mit moderner Technologie. Dazu zählen die kostenfreie Online-Bewertung der Immobilie, professionelle und verkaufsfördernde Exposés zur Vermarktung sowie das Interessentenmanagement und die Durchführung von Besichtigungsterminen. Mit dem Erwerb der Maklaro baut die Hypoport-Gruppe ihr Serviceangebot rund um die Vermarktungsplattform des Segments Immobilienplattform aus.

Im Dezember 2019 hat Hypoport die empirica-systeme GmbH übernommen und auf die Hypoport-Tochtergesellschaft Value AG (Segment Immobilienplattform) verschmolzen. Empirica ist auf Verarbeitung, Analyse und Bereitstellung von Immobilienmarktdaten und -informationssysteme spezialisiert.

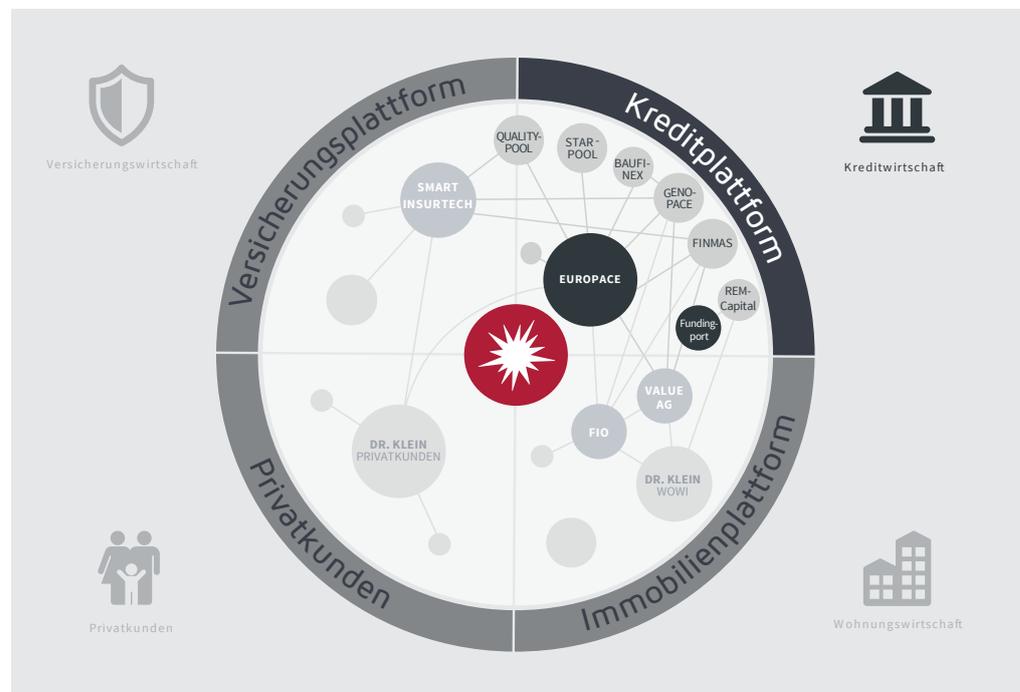
Anfang März 2020 wurden 49,997 % der Anteile an der AMEXPool AG („AMEX“), Buggingen, erworben. Die AMEX ist ein Spezialist für Gewerbeversicherung insbesondere im Bereich der gewerblichen Komposit-Sparten und im Kfz-Geschäft. Mit dem Erwerb der AMEX ergänzt die Hypoport-Gruppe ihre Angebotspalette im Bereich Gewerbeversicherung. Die Aktivitäten werden dem Segment Versicherungsplattform zugeordnet.

Am 4. März 2020 wurden 49 % und am 4. August 2020 weitere 2 % der Anteile an der ePension GmbH & Co. KG („ePension“), Hamburg, erworben. Das Unternehmen betreibt eine digitale Plattform für die Verwaltung betrieblicher Vorsorgeprodukte und verfügt mit der 100%igen Tochter E & P Pensionsmanagement GmbH über eine Vertriebsgesellschaft für betriebliche Altersvorsorgeprodukte. Die Geschäftstätigkeiten werden dem Segment Versicherungsplattform zugeordnet.

Seit 2019 wurde das Segment Holding separat in der Segmentberichterstattung ausgewiesen. Da das Segment Holding keine oder wenn nur geringfügige externe Umsatzerlöse erwirtschaftet, beschränken sich die untenstehenden detaillierten Erläuterungen auf die vier operativen Segmente. Die für diese einzelnen Segmente nachfolgend genannten Umsatzerlöse und Vertriebskosten enthalten auch Umsatzerlöse und Vertriebskosten mit anderen Segmenten des Hypoport-Konzerns. Für weitere Informationen siehe „Segmentberichterstattung“ im Anhang.

### Segment Kreditplattform

Zum Segment Kreditplattform gehören die internetbasierte B2B-Kreditplattform Europace, der größte deutsche Marktplatz zum Abschluss von Immobilienfinanzierungen, Bausparprodukte und Ratenkredite, sowie auf die jeweiligen Zielgruppen abgestimmte Teilmarktplätze und Vertriebsgesellschaften.



Europace verbindet die beiden Gruppen Vertriebsorganisationen (ungebundene Vertriebsorganisationen, private Banken, Sparkassen, Genossenschaftsbanken) und Produkthanbieter (private Banken & Versicherungen, Sparkassen, Genossenschaftsbanken) miteinander. Das hierdurch erzielte Transaktionsvolumen erhöhte sich im Geschäftsjahr 2020 um rund 32% von 68,0 Mrd. Euro auf 89,6 Mrd. Euro. Die Gewinnung weiterer Marktanteile in allen drei Produktgruppen Immobilienfinanzierung, Bausparen und Ratenkredit hielt hierbei weiter an. In der mit Abstand größten Produktgruppe Immobilienfinanzierung wurde das Transaktionsvolumen um 36% auf 72,7 Mrd. Euro (2019: 53,5 Mrd. Euro) gesteigert. Das Transaktionsvolumen der zweitgrößten Produktgruppe Bausparen erhöhte sich um 21% auf 13,4 Mrd. Euro (2019: 11,0 Mrd. Euro). Das Volumen der kleinsten Produktgruppe Ratenkredit stieg von 3,46 Mrd. Euro auf 3,52 Mrd. Euro in einem stark rückläufigen Gesamtmarkt leicht um 2%.

Die Marktanteile von Europace erhöhten sich aufgrund besserer Entwicklungen der Produktgruppen als das jeweilige Marktumfeld deutlich. Laut Deutscher Bundesbank erhöhte sich das Neugeschäftsvolumen für private Immobilienfinanzierungen in Deutschland im Jahr 2020 um rund 4% gegenüber dem Vergleichszeitraum 2019. Das Neugeschäftsvolumen für Bausparverträge sank spürbar um 14% während das Neugeschäftsvolumen für Konsumentenkredite an private Haushalte sich um 7% ebenfalls deutlich reduzierte.

FINMAS, der Teilmarktplatz für Institute des Sparkassen-Sektors, erhöhte sein Transaktionsvolumen in 2020 um 35% auf über 8 Mrd. Euro. Institute des genossenschaftlichen Bankensektors vermittelten durch Nutzung des für sie konzipierten Teilmarktplatzes GENOPACE ebenfalls ein Volumen von über 8 Mrd. Euro, was einer Steigerung von 82% entspricht. Im vierten Quartal 2020 lag das Transaktionsvolumen des genossenschaftlichen Sektors sogar erstmalig über dem der Sparkassengruppe.

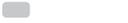
Neben diesen beiden Institutsgruppen haben sich die Volumen der ungebundenen Finanzierungsvertriebe und private Banken mit rund 25% bis 35%-Anstieg ebenfalls deutlich stärker als das Marktumfeld entwickelt.

Die zunehmende Verbreitung von Europace, FINMAS und GENOPACE innerhalb der jeweiligen Sektoren zeigt sich auch durch die um 9% auf 770 (31.12.2019: 706) ausgebaute Vertragspartneranzahl (Produktgeber und Vertriebe). Auf FINMAS entfielen hierbei 311 Vertragspartner (31.12.2019: 277; +12%) und auf GENOPACE 370 Vertragspartner (31.12.2019: 345; +7%). Bei dieser Entwicklung ist zu berücksichtigen, dass die Gewinnung von Neukunden gerade bei Regionalbanken in 2020 durch die Corona-Krise erschwert war. Aufgrund des bereits hohen Vertragspartneranteils bei Regionalbanken (Sparkassen ca. 80%, Genossenschaftsbanken ca. 45%) kommt zukünftig dem qualitativen Ausbau der Geschäftsbeziehung eine höhere Bedeutung zu.

Ergänzt durch eine ebenfalls sehr gute Entwicklung des Maklerpool Qualitypool und der Corporate Finance Beratung REM CAPITAL sowie einer guten Entwicklung von Starpool hat das Segment Kreditplattform im Geschäftsjahr 2020 seine Umsätze und Erträge deutlich ausgebaut. Lediglich das white-label Ratenkreditgeschäft, welches durch die Zurückhaltung der Verbraucher nach Konsumentenkrediten und einer restriktiveren Kreditvergabe der Banken litt, verzeichnete einen gegensätzlichen Geschäftsverlauf.

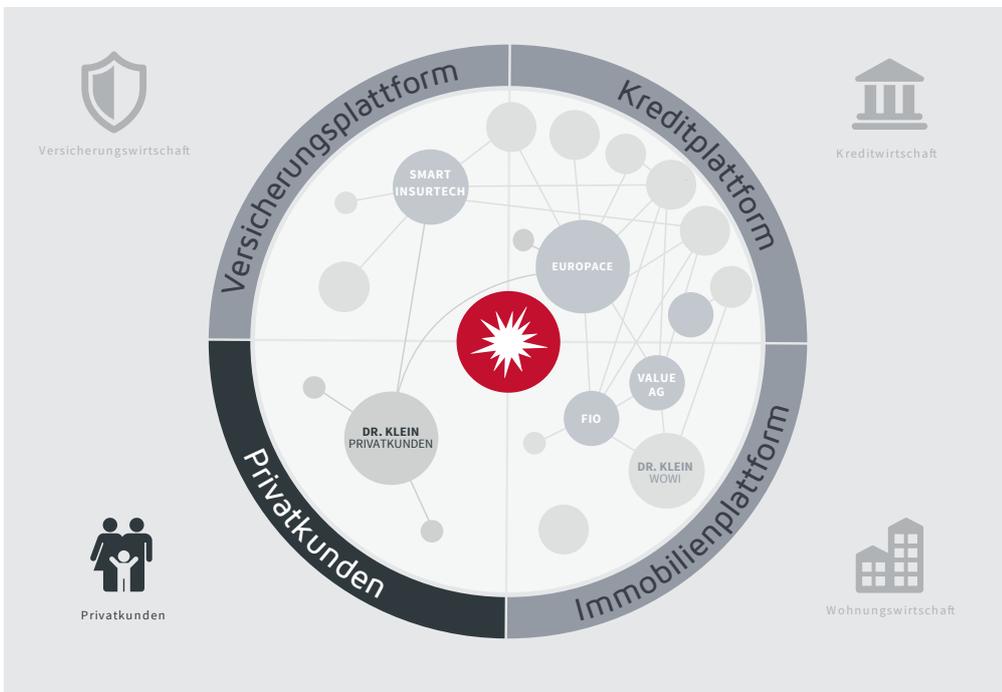
### Umsatz- und Ertragsentwicklung Segment Kreditplattform

Im Geschäftsjahr 2020 wurden die Umsatzerlöse im Segment Kreditplattform um 20% auf 169,5 Mio. € (2019: 141,5 Mio. €) deutlich gesteigert. Abzüglich Vertriebskosten, welche aufgrund des Geschäftsmodells nahezu ausschließlich für die beiden Maklerpools und den White-Label-Vertrieb von Ratenkrediten anfallen, ergab sich eine proportionale Rohertragssteigerung um 22% auf 95,3 Mio. € (2019: 78,4 Mio. €). Diese Steigerung führte zu einem Anstieg des Gewinns vor Zinsen und Steuern (EBIT) um 26% auf 39,4 Mio. € (2019: 31,2 Mio. €). Damit wurde die Prognose des Segments einer deutlichen Umsatz- und Ergebnissteigerung für das Geschäftsjahr 2020 erfüllt. Die operative Leistungsfähigkeit des Segments Kreditplattform zeigt sich in der auf den Rohertrag bezogenen EBIT-Marge. Diese stieg gegenüber 2019 trotz anhaltend hoher Zukunftsinvestitionen in den Vertriebsausbau gerade bei den Regionalbanken, die IT-Entwicklung neuer Marktplatzfunktionen, einer stärkeren Vernetzung mit dem Segment Immobilienplattform sowie den Aufbau der Corporate Finance-Plattform fundingport leicht von 40% auf 41%.

Kennzahlen Kreditplattform	2020	2019	Veränderung
<b>Transaktionsvolumen (Mrd. €)</b>			
Gesamt	89,6	68,0	 32%
davon Immobilienfinanzierung	72,7	53,5	 36%
davon Bausparen	13,4	11,0	 21%
davon Ratenkredit	3,5	3,5	 2%
<b>Vertragspartner (Anzahl)</b>			
Europace (inkl. GENOPACE und FINMAS)	770	706	 9%
GENOPACE	370	345	 7%
FINMAS	311	277	 12%
<b>Umsatz und Ertrag (Mio. €)</b>			
Umsatz	169,4	141,5	 20%
Rohertrag	95,3	78,4	 22%
EBIT	39,4	31,2	 26%

**Segment Privatkunden**

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



Dr. Klein bietet an rund 230 Standorten Beratung zu Immobilienfinanzierungen, Bausparprodukten und Ratenkrediten an. Diese Beratung an den Standorten erfolgt maßgeblich über ein Franchise-System. Zusätzlich verfügt Dr. Klein auch über acht eigene Niederlassungen in deutschen Metropolregionen. Durch die bereits optimierte Abdeckung des Standortnetzes wird das weitere Wachstum nicht vorrangig durch die Eröffnung neuer Standorte bestimmt.

Maßgeblich für das weitere Wachstum ist die Anzahl und Leistungsfähigkeit der Berater<sup>IV</sup> in den bereits existierenden Standorten. Zum Stichtag 31.12.2020 konnte diese Berateranzahl gegenüber dem Vorjahreszeitpunkt um 16 % von 499 auf 578 gesteigert werden. Die durch die Corona-Krise erschwerte Gewinnung neuer Mitarbeiter im zweiten Quartal verbesserte sich im zweiten Halbjahr spürbar.

*IV Ab 2020 verbesserte Definition. Als Dr. Klein Berater gelten ausschließlich hauptberuflich tätige Baufinanzierungsberater. Vorjahreswerte angepasst.*

Das von Dr. Klein vermittelte Volumen zu den Produkten Immobilienfinanzierung, Bausparen und Ratenkredit (zusammen „Vermittlungsvolumen“) im Geschäftsjahr 2020 belief sich auf rund 9,2 Mrd. € (2019: 7,4 Mrd. €). Diese Entwicklung entspricht einem Anstieg um 24%. Somit konnte Dr. Klein in 2020, trotz einer Corona-bedingt schwächeren Phase im zweiten Quartal hinsichtlich neu eingestellter Berater, Marktanteile in einem nur um 4% gestiegenem Gesamtmarkt hinzugewinnen.

Hauptgrund war die von Dr. Klein seit Jahren angebotene Video-gestützte Beratung, welche sich bei der im Zuge der Ausbreitung des Corona-Virus verhängten Kontaktsperre („Lockdown“) als deutlicher Wettbewerbsvorteil gegenüber weniger modernen Beratern erwies. Zudem wirkte die seit Jahren steigende Nachfrage der Verbraucher nach produktanbieterunabhängiger Finanzierungsberatung durch einen freien Berater auch in 2020 unterstützend.

#### **Umsatz- und Ertragsentwicklung Segment Privatkunden**

Der Umsatz im Segment Privatkunden betrug im Geschäftsjahr 2020 122,2 Mio. €, was einen Anstieg um 17% (2019: 104,6 Mio. €) bedeutet. Von den Umsatzerlösen des Segments werden Provisionszahlungen an Vertriebspartner (insbesondere Franchise-Nehmer) und Leadgewinnungskosten an Dritte abgezogen. Der sich hieraus ergebende Rohertrag erhöhte sich um 19% auf 41,7 Mio. € (2019: 34,9 Mio. €). Das EBIT im Segment Privatkunden stieg um 60% von 11,1 Mio. € auf 17,7 Mio. € deutlich an. Grund für den überproportionalen Anstieg des EBIT waren die bereits in 2019 getätigten und 2020 geringer ausgefallenen Investitionen für eine bessere vertragliche Anbindung einer großen Anzahl neuer regionaler Produktpartner und Investitionen in Prozessdigitalisierung sowie der Aufbau weiterer Personalkapazitäten. Damit wurde die Prognose des Segments einer deutlichen Umsatz- und Ergebnissteigerung für das Geschäftsjahr 2020 erfüllt.

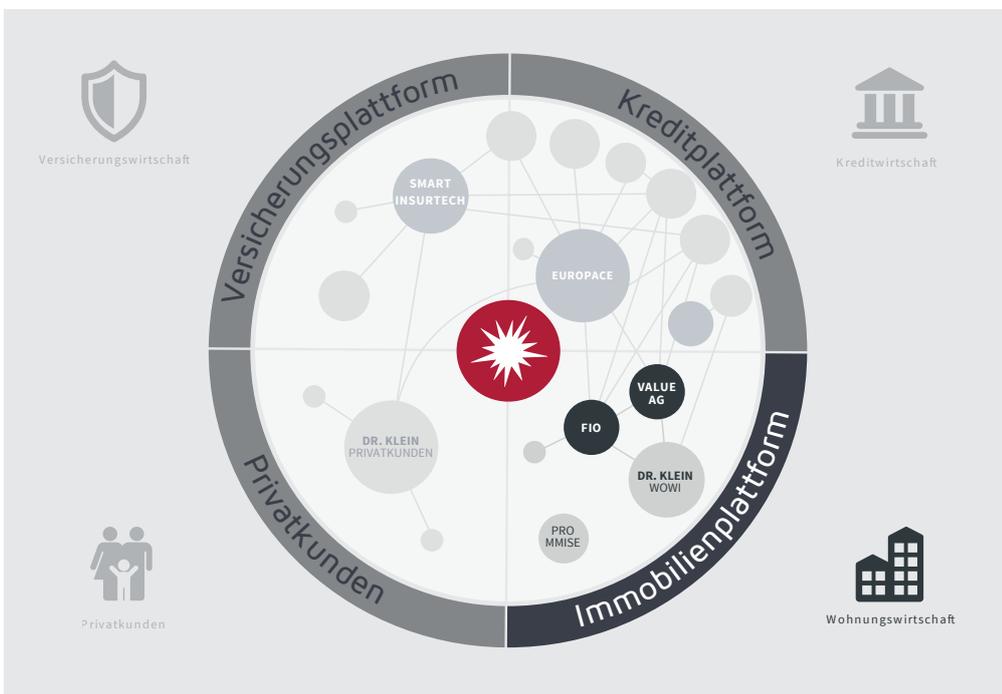
Die operative Leistungsfähigkeit des Segments Privatkunden zeigt sich in der auf den Rohertrag bezogenen EBIT-Marge, welche gegenüber dem Vorjahreswert von 32% auf 42% deutlich anstieg und damit sogar leicht über dem langfristigen Niveau von 35–40% befand.

<b>Kennzahlen Privatkunden</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>Veränderung</b>
Vermittlungsvolumen (Mrd. €)	9,16	7,40	24%
Beraterzahl Finanzierung Dr. Klein Standorte*	578	499	16%
<b>Umsatz und Ertrag (Mio. €)</b>			
Umsatz	122,2	104,6	17%
Rohertrag	41,7	34,9	19%
EBIT	17,7	11,1	60%

\* Als Dr. Klein Berater gelten ausschließlich hauptberuflich tätige Baufinanzierungsberater. Vorjahreswerte angepasst.

**Segment Immobilienplattform**

Das Segment Immobilienplattform bündelt alle immobilienbezogenen Aktivitäten der Hypoport-Gruppe außerhalb der privaten Finanzierung mit dem Ziel der Digitalisierung von Vermarktung, Bewertung, Finanzierung und Verwaltung von Immobilien. Zielgruppe sind die Immobilienmakler der Kreditwirtschaft, die Immobilienfinanzierer und die Wohnungswirtschaft.



Das Segment umfasst dabei vier Plattformen, die ein hohes Synergiepotenzial sowohl untereinander als auch zum Segment Kreditplattform aufweisen: kreditwirtschaftliche Vermarktungsplattform (FIO Systems AG) sowie kreditwirtschaftliche Bewertungsplattform (Value AG), wohnungswirtschaftliche Finanzierungsplattform (Dr. Klein Wowi Finanz AG), wohnungswirtschaftliche Verwaltungsplattform (Dr. Klein Wowi Digital AG, FIO Systems AG und Hypoport B.V. mit dem Produkt PRoMMiSe).

Bei der Vermarktungs- & Verwaltungsplattform lag der Fokus in 2020 auf der Neukundengewinnung und dem Ausbau des Plattformeangebots. Die Vermarktungslösung konnte dabei trotz des bereits sehr hohen Marktanteils innerhalb der Sparkassenorganisation zum Stichtag 31.12.2020 seine Kundenanzahl auf insgesamt 325 Sparkassen um 4% ausweiten (31.12.2019: 314). Der Marktanteil zum Jahresende 2020 betrug damit bereits über 87%.

Die Anzahl der angeschlossenen Institute innerhalb der genossenschaftlichen Bankengruppe ist historisch bedingt geringer und betrug 86 (31.12.2019: 70), was eine Zuwachsrate von 23% darstellt. Die Marktdurchdringung der Vermarktungsplattform von FIO im genossenschaftlichen Bankensektor beträgt damit 11% und weist mit ca. 800 Genossenschaftsbanken noch großes Potenzial für Neukunden auf, welches stetig erschlossen wird. Die Gesamtsumme aller über die Plattform vermarkteten Immobilien betrug in 2020 rund 14,7 Mrd. Euro, was ca. dem Vorjahresvolumen entspricht (14,8 Mrd. Euro). Die Seitwärtsentwicklung trotz der gewonnenen Neukunden erklärt sich durch geringere Vermarktungstätigkeit der kreditwirtschaftlichen Immobilienmakler insbesondere im zweiten Quartal 2020 im Zuge der Corona-Krise. Die Vermarktungstätigkeit im Q3 2020 lag wieder fast auf dem Niveau des Vorjahresquartals, während sie im Jahresendquartal sogar bereits leicht über Q4 2019 lagen.

Bei der Bewertungsplattform wurde die Anzahl der Bankpartner um 22% von 347 (31.12.2019) auf 423 zum 31.12.2020 erhöht. Auch der Wert der bewerteten Immobilien stieg um rund 36% von 18,3 Mrd. € auf 24,8 Mrd. € deutlich an. Aufgrund von zwischenzeitlichen Einschränkungen der Besichtigungsmöglichkeiten während der Kontaktsperre im Zuge der Corona-Krise fiel das Wachstum im zweiten Quartal etwas weniger dynamisch aus. Die Wachstumsrate im zweiten Halbjahr lag jedoch, trotz vereinzelt noch mit der Corona-Krise zu kämpfenden Bankpartner im Arbeitsalltag, mit 34% gegenüber dem Vorjahreszeitraum wieder deutlich höher.

Die wohnungswirtschaftliche Finanzierungsplattform wies im Geschäftsjahr 2020 ein Vermittlungsvolumen von 1,8 Mrd. € auf, was gegenüber dem Wert von 2019 (1,7 Mrd. Euro) einen leichten Anstieg von 6% entspricht. Das Marktumfeld (vgl. Textabschnitt „Branchenverlauf“) hellte sich dabei kurzfristig aufgrund der etwas höheren Zinsvolatilität leicht auf, bleibt aber aufgrund der politisch motivierten Diskussion über Mietsteigerungen, welche zu Investitionszurückhaltung innerhalb der Wohnungswirtschaft führte, mittelfristig schwierig. Bei der Verwaltungsplattform lag der Fokus weiterhin auf der Neukundengewinnung. Dabei konnte die Verwaltungsplattform erste Erfolge im abgelaufenen Geschäftsjahr verzeichnen. Zum Jahresende 2020 wurde bereits eine mittlere fünfstellige Anzahl an Wohneinheiten über die Plattform verwaltet.

### Umsatz- und Ertragsentwicklung Segment Immobilienplattform

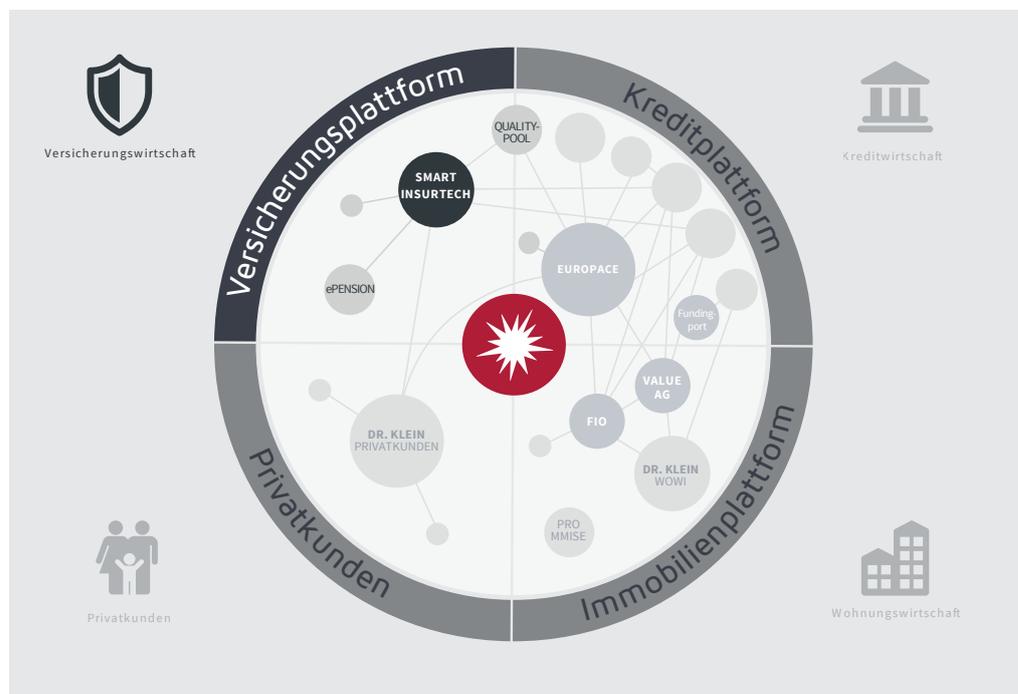
Die Umsatzerlöse aus den Vermarktungs- und Verwaltungsplattformen beliefen sich auf 19,1 Mio. € (2019: 23,7 Mio. €). Der Rückgang trotz guter operativer Entwicklung ergab sich durch den geplanten Verzicht auf das insbesondere im zweiten Halbjahr 2019 starke Einzelprojektgeschäft zugunsten eines skalierbaren Plattformgeschäftsmodells. Die Umsätze der Bewertungsplattform stiegen trotz der geringeren Dynamik im zweiten Quartal deutlich an und beliefen sich auf 20,8 Mio. € (2019: 14,2 Mio. €), was einem Plus von 46% entspricht. Der Umsatz der wohnungswirtschaftlichen Finanzierungsplattform stieg proportional zum Transaktionsvolumen leicht um 6% auf 12,9 Mio. € (2019: 12,2 Mio. €).

Insgesamt beliefen sich die Segmentumsätze damit auf 52,8 Mio. € und stiegen um 5% (2019: 50,1 Mio. €). Dieser nur leicht gestiegene Umsatz, trotz der beschriebenen guten operative Entwicklung, ist auch vor dem Hintergrund des strategisch beabsichtigten Wegfalls von Projektgeschäft gegenüber 2019 zu sehen. Nach der Reduzierung in 2020 besitzt das Projektgeschäft damit zukünftig keine Relevanz mehr für das Segment Immobilienplattform. Der Rohertrag des Segmentes stieg proportional zum Umsatz um 6% auf 49,3 Mio. € nach 46,4 Mio. € im Vorjahreszeitraum. Das Segment Immobilienplattform war ein Investitionsschwerpunkt der Hypoport-Gruppe im Jahr 2020. Das EBIT des Segments sank, bedingt durch diese hohen Zukunftsinvestitionen von 5,4 Mio. Euro auf -3,9 Mio. €. Damit wurde die Prognose des Segments hinsichtlich eines deutlichen Umsatzanstieges nicht erfüllt und hinsichtlich des temporären EBIT Rückgangs erfüllt.

Kennzahlen Immobilienplattform	2020	2019	Veränderung	
Vermittlungsvolumen der Finanzierungsplattform (Mrd. €)	1,77	1,68		5%
Wert bewertete Immobilien der Bewertungsplattform (Mrd. €)	24,80	18,29		36%
Wert vermarkteter Immobilien der Vermarktungsplattform (Mrd. €)	14,74	14,85		-1%
<b>Umsatz und Ertrag (Mio. €)</b>				
Umsatz	52,8	50,1		5%
davon Finanzierungsplattform	12,9	12,2		6%
davon Vermarktungs- und Verwaltungsplattformen	19,1	23,7		-19%
davon Bewertungsplattform	20,8	14,2		46%
Rohertrag	49,3	46,4		6%
EBIT	-3,9	5,4		-

### Segment Versicherungsplattform

Das Segment Versicherungsplattform vereint alle Aktivitäten der Hypoport-Gruppe in der Versicherungstechnologie. Hierfür existiert die vollintegrierte Plattform SMART INSUR zum Vertrieb und für die Verwaltung von Versicherungsprodukten. Zusätzlich stellt der Versicherungsbereich der Qualitypool GmbH kleineren Finanzvertrieben Unterstützungsleistungen bei der Vermittlung von Versicherungen zur Verfügung. Zum Beginn des Jahres 2020 beteiligte sich die Hypoport Gruppe zudem an der AMEXPool AG, einem auf Gewerbeversicherung spezialisiertem Versicherungspool und erwarb im Laufe des Jahres eine Mehrheit an der ePension GmbH & Co. KG, einer digitalen Plattform für die Verwaltung betrieblicher Vorsorgeprodukte.



In 2020 konnte eine deutlich verbesserte Datenqualität durch Migration aus lokalen Systemen auf Plattform SMART INSUR erreicht werden, die sich 2021 fortsetzen dürfte. Zudem führte die Ausweitung der Geschäftsbeziehungen zu bestehenden Kunden und die Gewinnung weiterer mittelständischer Pilotkunden für die Plattform im Jahr 2020 zu zunehmender Akzeptanz in der Zielgruppe der großen Finanzvertriebe und Maklerpools. Die Geschwindigkeit der Kundengewinnung blieb bedingt durch die Kontaktbeschränkungen innerhalb der Corona-Krise aber insgesamt unterhalb der Erwartungen.

### Umsatz- und Ertragsentwicklung Segment Versicherungsplattform

Durch Reduktion von Projektgeschäften und Fokussierung auf den Ausbau der Plattform ergab sich 2020 lediglich ein leichter Anstieg der Umsätze um 6 % auf 45,0 Mio. € (2019: 42,6 Mio. €). Der Rohertrag des Segments stieg um 9 % auf 23,3 Mio. € (2019: 21,4 Mio. €). Das EBIT lag trotz des nur leicht gestiegenen Umsatzes mit -0,9 Mio. € über dem Ergebnis von -1,4 Mio. € im Vorjahr. Damit wurde die Prognose des Segments einer deutlichen Umsatz- und Ergebnissteigerung hinsichtlich des Umsatzes nicht erfüllt und hinsichtlich des EBIT erfüllt.

Kennzahlen Versicherungsplattform	2020	2019	Veränderung
<b>Umsatz und Ertrag (Mio. €)</b>			
Umsatz	45,0	42,6	6 %
Rohertrag	23,3	21,4	9 %
EBIT	-0,9	-1,4	40 %

## 2. Ertragslage

Ertragslage	2020 in TEUR	2019 in TEUR	Veränderung in TEUR
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>387.729</b>	<b>337.243</b>	<b>50.486</b>
Provisionen und Leadkosten	-177.204	-155.315	-21.889
<b>Rohertrag</b>	<b>210.525</b>	<b>181.928</b>	<b>28.597</b>
Aktivierete Eigenleistungen	20.784	16.576	4.208
Sonstige Erträge	6.614	3.028	3.586
Personalaufwand	-133.877	-106.637	-27.240
Sonstige Aufwendungen	-40.475	-42.064	1.589
Ergebnis aus at- equity bewerteten Beteiligungen	276	-616	892
<b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>63.847</b>	<b>52.215</b>	<b>11.632</b>
Abschreibungen	-27.611	-19.208	-8.403
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>36.236</b>	<b>33.007</b>	<b>3.229</b>
Finanzergebnis	-2.839	-1.568	-1.271
<b>Geschäftsergebnis (EBT)</b>	<b>33.397</b>	<b>31.439</b>	<b>1.958</b>
Laufende Ertragsteuern	-8.920	-9.213	293
Latente Steuern	3.384	2.173	1.211
<b>Konzernergebnis</b>	<b>27.861</b>	<b>24.399</b>	<b>3.462</b>

Vor dem Hintergrund des beschriebenen Geschäftsverlaufs erhöhte sich das EBITDA deutlich um 22 % auf 63,8 Mio. € (2019: 52,2 Mio. €) und das EBIT auf 36,2 Mio. € (2019: 33,9 Mio. €).

Die aktivierten Eigenleistungen betreffen überwiegend die anteiligen Personal- und Sachkosten für die Entwicklung und Erweiterung der selbst erstellten Plattformen. Der Anstieg zeigt deutlich die Ausweitung der Investitionstätigkeit in der Unternehmensgruppe. Im Berichtsjahr wurden 55% (2019: 52%) der gesamten Entwicklungsaufwendungen aktiviert.

Der Anstieg der sonstigen Erträge betrifft im Wesentlichen höhere Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 2,2 Mio. € (2019: 0,7 Mio. €), periodenfremde Erträge in Höhe von 1,9 Mio. € (2019: 0,6 Mio. €) und Erträge aus dem Kfz-Anteil der Mitarbeiter in Höhe von 1,4 Mio. € (2019: 1,2 Mio. €). Die periodenfremden Erträge beinhalten hauptsächlich Provisionsverträge in Höhe von 1,3 Mio. € (2019: 0,5 Mio. €).

Die Personalaufwendungen erhöhten sich infolge des Anstiegs der Anzahl der Beschäftigten im Periodendurchschnitt von 1.736 auf 2.049 Mitarbeiter im Wesentlichen durch Neueinstellungen in bestehenden Konzernunternehmen und Gehaltserhöhungen.

Die sonstigen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen Verwaltungsaufwendungen mit 18,8 Mio. € (2019: 19,1 Mio. €), Betriebsaufwendungen mit 11,3 Mio. € (2019: 9,6 Mio. €) und Vertriebsaufwendungen mit 5,8 Mio. € (2019: 7,9 Mio. €).

Von den Abschreibungen in Höhe von 27,8 Mio. € (2019: 19,2 Mio. €) entfallen im Wesentlichen 9,9 Mio. € (2019: 5,9 Mio. €) auf Miet-Nutzungsrechte und 8,9 Mio. € (2019: 6,3 Mio. €) auf aktivierte Entwicklungskosten.

Das Finanzergebnis enthält hauptsächlich Zinsaufwendungen in Höhe von 1,8 Mio. € (2019: 1,6 Mio. €), die aus Bankdarlehen in Höhe von 108,5 Mio. € (2019: 92,4 Mio. €) resultieren. Die durchschnittlichen Finanzierungskosten der Hypoport-Gruppe sind 2020 erneut gefallen.

### 3. Vermögenslage

Die nachfolgende Erläuterung zum Vermögens- und Kapitalaufbau des Hypoport-Konzerns am 31. Dezember 2020 erfolgt anhand der nach Liquiditätsgesichtspunkten zusammengefassten Bilanzzahlen. Innerhalb von zwölf Monaten nach dem Bilanzstichtag fällige Teilbeträge der Forderungen und Verbindlichkeiten werden dabei als kurzfristig behandelt, alle anderen - soweit nicht besonders vermerkt - als mittel- und langfristig.

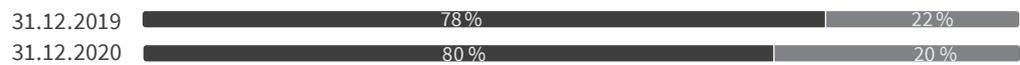
## Vermögenslage

Vermögen	2020		2019		Veränderung in TEUR
	in TEUR	%	in TEUR	%	
Immaterielle Vermögensgegenstände	306.423	55,5	248.241	63,4	58.182
Sachanlagen	97.655	17,7	34.987	8,9	62.668
Finanzielle Vermögenswerte	398	0,1	190	0,0	208
At-Equity-Beteiligungen	15.413	2,8	5.904	1,5	9.509
Kundenforderungen	5.782	1,0	6.889	1,8	-1.107
Sonstige Vermögenswerte	365	0,1	401	0,1	-36
Latente Steueransprüche	13.181	2,4	7.838	2,0	5.343
<b>Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen</b>	<b>439.217</b>	<b>79,6</b>	<b>304.450</b>	<b>77,7</b>	<b>134.767</b>
Vorräte	1.509	0,3	1.087	0,3	422
Kundenforderungen	70.232	12,7	56.181	14,3	14.051
Sonstige Vermögenswerte	6.346	1,1	4.393	1,1	1.953
Ertragsteuererstattungsansprüche	1.230	0,2	576	0,1	654
Flüssige Mittel	33.513	6,1	24.892	6,4	8.621
<b>Kurzfristig gebundenes Vermögen</b>	<b>112.830</b>	<b>20,4</b>	<b>87.129</b>	<b>22,3</b>	<b>25.701</b>
<b>Vermögen gesamt</b>	<b>552.047</b>	<b>100,0</b>	<b>391.579</b>	<b>100,0</b>	<b>160.468</b>
<b>Kapital</b>					
Gezeichnetes Kapital	6.493	1,2	6.493	1,7	0
Eigene Anteile	-194	0,0	-241	-0,1	47
Rücklagen	214.157	38,8	171.781	43,9	42.376
	220.456	40,0	178.033	45,5	42.423
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	936	0,1	342	0,1	594
<b>Eigenkapital</b>	<b>221.392</b>	<b>40,1</b>	<b>178.375</b>	<b>45,6</b>	<b>43.017</b>
Finanzverbindlichkeiten	167.524	30,3	98.455	25,1	69.069
Rückstellungen	34	0,0	147	0,0	-113
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	43.029	7,8	19.766	5,0	23.263
Latente Steuerschulden	17.614	3,2	13.030	3,3	4.584
<b>Mittel- und langfristiges Fremdkapital</b>	<b>228.201</b>	<b>41,3</b>	<b>131.398</b>	<b>33,6</b>	<b>96.803</b>
Rückstellungen	706	0,1	770	0,2	-64
Finanzverbindlichkeiten	22.139	4,0	16.413	4,2	5.726
Lieferantenschulden	47.896	8,7	39.581	10,1	8.315
Ertragssteuerschulden	3.145	0,6	3.484	0,9	-339
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	28.568	5,2	21.558	5,5	7.010
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>102.454</b>	<b>18,6</b>	<b>81.806</b>	<b>20,9</b>	<b>20.648</b>
<b>Kapital insgesamt</b>	<b>552.047</b>	<b>100,0</b>	<b>391.579</b>	<b>100,0</b>	<b>160.468</b>

Zum 31. Dezember 2020 beträgt die konsolidierte Bilanzsumme des Hypoport-Konzerns 552,0 Mio. € und liegt damit 41% über dem Niveau vom 31. Dezember 2019 (391,6 Mio. €).

### Bilanzstruktur

#### Aktiva



■ Langfristige Vermögenswerte    ■ Kurzfristige Vermögenswerte

#### Passiva



■ Eigenkapital    ■ Langfristige Schulden    ■ Kurzfristige Schulden

Die langfristigen Vermögenswerte betragen 439,2 Mio. € (31.12.2019: 304,5 Mio. €). Darin enthalten sind im Wesentlichen der Geschäfts- oder Firmenwert mit 222,0 Mio. € (31.12.2019: 186,4 Mio. €) und die Entwicklungsleistungen für die Finanzmarktplätze mit 62,2 Mio. € (31.12.2019: 47,2 Mio. €). Die Erhöhung des Geschäfts- oder Firmenwertes betrifft im Wesentlichen mit 35,5 Mio. die Erstkonsolidierungen der ePension GmbH & Co. KG und ihrer 100%igen Tochter E&P Pensionsmanagement GmbH. Der Anstieg der Sachanlagen um 62,7 Mio. € auf 105,5 Mio. € betrifft hauptsächlich mit 57,9 Mio. € die Aktivierung von Miet-Nutzungsrechten.

Die kurzfristigen sonstigen Vermögenswerte beinhalten im Wesentlichen geleistete Anzahlungen in Höhe von 3,4 Mio. € (31.12.2019: 0,7 Mio. €) und abgegrenzte Aufwendungen mit 2,7 Mio. € (31.12.2019: 2,2 Mio. €).

Der den Gesellschaftern der Hypoport SE zurechenbare Anteil am Konzerneigenkapital zum 31. Dezember 2020 erhöhte sich um 23,8% bzw. 42,4 Mio. € auf 220,5 Mio. € hauptsächlich durch das positive Konzernergebnis mit 27,9 Mio. €. Die Eigenkapitalquote verringerte sich wegen der deutlich gestiegenen Bilanzsumme von 45,6% auf 40,1%.

Der Anstieg der langfristigen Schulden um 96,8 Mio. € auf 228,2 Mio. € resultiert hauptsächlich aus höheren langfristigen Finanzverbindlichkeiten einschließlich Miet- & Leasingverhältnissen mit 69,1 Mio. €.

Die sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten betreffen Kaufpreisverbindlichkeiten aus drei Besserungsscheinen.

Die Summe der Finanzverbindlichkeiten bestehen aus Bankdarlehen in Höhe von 109,0 Mio. € (31.12.2019: 93,1 Mio. €) und aus Mietverhältnissen in Höhe von 80,7 Mio. € (31.12.2019: 21,8 Mio. €). Der Anstieg der Finanzverbindlichkeiten aus Bankdarlehen betrifft die planmäßigen Tilgungen von Darlehen in Höhe von 14,1 Mio. € und die Aufnahme von Darlehen in Höhe von 30,0 Mio. €. Der Anstieg der Verbindlichkeiten aus Miet- & Leasingverhältnissen betrifft im Wesentlichen den Abschluss neuer Mietverträge für Büroräumlichkeiten.

Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten beinhalten hauptsächlich Tantiemeverpflichtungen mit 5,5 Mio. € (31.12.2019: 4,5 Mio. €) und Steuerverbindlichkeiten mit 4,6 Mio. € (31.12.2019: 3,4 Mio. €).

## 4. Finanzlage

Die Stichtagsliquidität hat sich wie folgt entwickelt:

Stichtagsliquidität	31.12.2020 in TEUR	31.12.2019 in TEUR	Veränderung in TEUR
Kurzfristig fällige Fremdmittel	102.454	81.806	20.648
Flüssige Mittel	33.513	24.892	8.621
	68.941	56.914	12.027
Übriges kurzfristig gebundenes Vermögen	79.317	62.237	17.080
<b>Überdeckung</b>	<b>10.376</b>	<b>5.323</b>	<b>5.053</b>

Das Deckungsverhältnis von mittel- und langfristig gebundenen Vermögenswerten und mittel- und langfristigem Kapital zeigt die nachstehende Übersicht:

Deckungsverhältnisse	31.12.2020 in TEUR	31.12.2019 in TEUR	Veränderung in TEUR
Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	439.217	304.450	134.767
Eigenkapital	221.392	178.375	43.017
	217.825	126.075	91.750
Mittel- und langfristiges Fremdkapital	228.201	131.398	96.803
<b>Überdeckung</b>	<b>10.376</b>	<b>5.323</b>	<b>5.053</b>

Die kurzfristig fälligen Mittel von 102,5 Mio. € (2019: 81,8 Mio. €) sind zu 110% (2019: 107%) durch das kurzfristige Vermögen gedeckt.

Das mittel- und langfristig gebundene Vermögen ist zu 50% (2019: 59%) durch das Eigenkapital finanziert.

Im Vergleich zum Vorjahr ergeben sich folgende Bilanz-, Erfolgs- und Liquiditätskennzahlen:

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Return on Investment = EBIT / (Eigenkapital + mittel- und langfristiges Fremdkapital)	8,1%	10,7%
Cash Flow (CF) Eigenkapitalrendite = CF aus operativer Geschäftstätigkeit / Eigenkapital	21,0%	25,9%
EBIT-Marge = EBIT / Rohertrag	17,2%	18,1%
Liquidität 1. Grades = Flüssige Mittel / kurzfristiges Fremdkapital	32,7%	30,4%
Eigenkapitalquote = Eigenkapital / Gesamtkapital	40,1%	45,6%
Fremdkapitalquote = Fremdkapital / Gesamtkapital	59,9%	54,4%
Deckungsgrad I = Eigenkapital / (Immaterielle Vermögensgegenstände + Sachanlagen)	54,8%	63,0%

Zur Darstellung von Herkunft und Verwendung der Finanzmittel sowie zur Offenlegung der Entwicklung der finanziellen Lage während des abgelaufenen Geschäftsjahres haben wir die Kapitalflussrechnung herangezogen. Die im Konzernabschluss dargestellte Kapitalflussrechnung zeigt Mittelzufluss und -abfluss nach Art der Tätigkeit (Geschäftstätigkeit, Investitionstätigkeit und Finanzierungstätigkeit). Positive Beträge bedeuten Mittelzufluss, negative Beträge stehen für Mittelabfluss.

Im Berichtszeitraum erhöhte sich der Cashflow um 7,6 Mio. € auf 52,0 Mio. € (2019: 44,4 Mio. €). Insgesamt wurde zum 31. Dezember 2020 ein positiver Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 46,6 Mio. € (2019: 46,2 Mio. €) generiert. Hierbei erhöhte sich die Mittelbindung im Working Capital um 7,3 Mio. € auf minus 5,5 Mio. € (2019: 1,8 Mio. €).

Der Mittelabfluss aus Investitionen in Höhe von 59,5 Mio. € (2019: 59,9 Mio. €) betrifft hauptsächlich die Beteiligung an der AMEXPool AG, den Erwerb der ePension GmbH & Co. KG und E&P Pensionsmanagement GmbH mit insgesamt 17,9 Mio. € sowie Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen mit 27,3 Mio. € (2019: 20,1 Mio. €) und Auszahlungen aus zwei Besserungsscheinen in Höhe von 5,5 Mio. € (2019: 2,6 Mio. €).

Der Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit von 21,6 Mio. € (2019: 6,8 Mio. €) betrifft den Verkauf eigener Aktien mit 14,6 Mio. € (2019: 0,0 Mio. €), die Aufnahme von Bankdarlehen mit 30,0 Mio. € (2019: 23,5 Mio. €) und die planmäßige Tilgung von Bankdarlehen mit 14,1 Mio. € (2019: 11,1 Mio. €) sowie die Tilgung von Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen mit 8,9 Mio. € (2019: 5,7 Mio. €).

Der Finanzmittelfonds ist insgesamt mit 33,5 Mio. € zum 31. Dezember 2020 um 8,6 Mio. € höher als zum Anfang des Jahres.

Der Finanzmittelfonds am Ende der Periode setzt sich ausschließlich aus Kassenbeständen und Guthaben bei Kreditinstituten zusammen.

Zum Bilanzstichtag bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus mehrjährigen Miet-, Leasing- und Wartungsverträgen in Höhe von insgesamt 55,7 Mio. € (31.12.2019: 19,1 Mio. €). Von den gesamten sonstigen finanziellen Verpflichtungen sind 9,4 Mio. € (31.12.2019: 5,2 Mio. €) innerhalb eines Jahres, 28,2 Mio. € (31.12.2019: 11,8 Mio. €) im Zeitraum von ein bis fünf Jahren und 18,1 Mio. € (31.12.2019: 2,1 Mio. €) in mehr als fünf Jahren fällig.

**Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage:**

Die Geschäftsentwicklung des Hypoport-Konzerns war insgesamt zufriedenstellend und hat unsere Erwartungen überwiegend erfüllt. Die Ertragslage ist insbesondere aufgrund der äußerst positiven EBIT-Entwicklung als sehr gut zu bezeichnen. Die Vermögens- und Finanzlage sind unter Berücksichtigung der Eigenkapitalquote und Liquidität als stabil zu bewerten. Dies berücksichtigt auch Erkenntnisse nach dem Ende des Geschäftsjahres.

## 5. Investitionen und Finanzierung

Die wesentlichen Investitionen des Geschäftsjahres 2020 betrafen den Erwerb der ePension GmbH & Co. KG mit ihrer 100%igen Tochter E&P Pensionsmanagement GmbH und die Beteiligung an der AMEXPool AG sowie die Weiterentwicklung aller Plattformen. Zusätzlich wurde auch noch in neue Beratungssysteme für Verbraucher und Vertriebe investiert.

Die Investitionen wurden sowohl aus dem operativen Cashflow als auch durch Darlehensaufnahmen finanziert.

## 6. Nicht bilanziertes Vermögen

Die Hypoport SE verfügt zum Bilanzstichtag über 193.896 eigene Aktien mit einem Kurswert zum 31.12.2020 von ca. 100 Mio. €. Diese Aktien kann sie zur Bedienung von Mitarbeiterbeteiligungsprogrammen und zur Finanzierung von Akquisitionen einsetzen.

Einen nur im geringen Maß in unseren Tochtergesellschaften bilanzierten Vermögenswert stellen die selbst geschaffenen Softwarelösungen für z. B. die Abwicklung von Finanzierungstransaktionen oder die Verwaltung von Versicherungsbeständen dar.

Die Tochtergesellschaften gewinnen im Rahmen ihrer Vermittlungstätigkeit Erkenntnisse über die Vermögens- und Einkommenssituation ihrer Kunden sowie die abgeschlossenen Finanzdienstleistungsprodukte. Dieser Kunden- und Vertragsbestand stellt einen nicht bilanzierten Vermögenswert dar, da diese Informationen zukünftig für einen bedarfsgerechten Vertrieb weiterer Finanzdienstleistungsprodukte beim gleichen Kunden genutzt werden können.

Darüber hinaus kann sich insbesondere Dr. Klein z.B. bei abgeschlossenen Immobilienfinanzierungen rechtzeitig vor dem Ablauf der ursprünglich vermittelten Zinsbindung beratend in die Prolongation oder Umfinanzierung einschalten und kann hierfür vom Produktanbieter erneut eine Provision erhalten.

In den Segmenten Kreditplattform und Versicherungsplattform stellen die Tochtergesellschaften mehreren tausend Finanzberatern Plattformen zur Abwicklung ihres Immobilienfinanzierungs-, Bauspar-, Ratenkredit- und Versicherungsgeschäftes zur Verfügung. Auf diesen Plattformen wird eine erhebliche Vertriebskraft vereint, was wiederum eine hohe Anziehungskraft auf weitere Produktanbieter mit gleichen oder verwandten Finanzdienstleistungsprodukten ausübt. Diese zukünftige potenzielle Steigerung des Produktangebots ermöglicht zusätzliche Transaktionen auf den Marktplätzen und stellt einen nicht unerheblichen nicht bilanzierten Vermögensgegenstand dar. Darüber hinaus kann den angeschlossenen Finanzierungs- & Versicherungsberatern die einfache Mitwirkung bei der Prolongation, Beitragserhöhung, Umfinanzierung bzw. Umdeckung der bereits über die Marktplätze vermittelten Finanzdienstleistungsprodukte ermöglicht und hieran durch zusätzliche Vermittlungsprovisionen partizipiert werden.

Im Segment Privatkunden verfügt die Tochtergesellschaft Dr. Klein Privatkunden AG über eine positiv besetzte Marke mit zunehmender Bekanntheit. „Dr. Klein“ ist regelmäßig Testsieger in den Analysen unabhängiger Verbrauchermedien. Die zunehmende Anzahl regionaler Franchisenehmer und Berater sorgt für eine zusätzliche Bekanntheit auch außerhalb des Internets. Viele neue Kunden unterstützen die Bekanntheit der Marke nach einem positiven Beratungserlebnis bei Dr. Klein durch Weiterempfehlung. Dies stellt einen nicht unerheblichen, nicht bilanzierten Wert dar, da eine vertraute Marke ein wichtiger Wettbewerbsvorteil im Vertrieb von Finanzdienstleistungsprodukten ist.

## 7. Mitarbeiter

Die Zahl der Beschäftigten in der Hypoport-Gruppe hat sich gegenüber dem Jahresende 2019 um 10% auf 2.131 Mitarbeiter (31.12.2019: 1.941 Mitarbeiter) erhöht. Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter in 2020 betrug 2.049 und damit 18% mehr als im Vorjahr (2019: 1.736 Mitarbeiter).

Die Mitarbeiter verteilen sich auf die Segmente zum Stichtag wie folgt:

Mitarbeiterstatistik	31.12.2020		31.12.2019		Veränderung	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Kreditplattform	527	25	469	24	58	12
Privatkunden	275	13	285	15	-10	-4
Immobilienplattform	765	36	703	36	62	9
Versicherungsplattform	343	16	306	16	37	12
Administration	221	10	178	9	43	24
	<b>2.131</b>		<b>1.941</b>		<b>190</b>	<b>10</b>

Die Mitarbeiter eines Unternehmens stellen in der heutigen, von zahlreichen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Veränderungen geprägten Geschäftswelt den entscheidenden Wettbewerbsfaktor dar. Der nachhaltige Erfolg sowie die Weiterentwicklung eines Unternehmens werden wesentlich durch gut ausgebildete und motivierte Mitarbeiter getragen. Mit ihrer Qualifikation, Leistungsbereitschaft, Kreativität und Motivation bestimmen sie die Zukunfts- und Wettbewerbsfähigkeit der Hypoport SE. Deshalb ist das Human Resource Management darauf ausgerichtet, Talente zu finden, sie für Hypoport zu begeistern, zu halten und gezielt weiterzuentwickeln. Im Bewusstsein dieser Tatsache setzt Hypoport laufend Maßnahmen zur Förderung und Fortbildung der einzelnen Mitarbeiter sowie zur Weiterentwicklung der Unternehmenskultur um.

Hierfür hat Hypoport vier Prinzipien für die gesamte Unternehmensgruppe definiert, nach denen sich die Hypoport-Unternehmen ausrichten:

- Wir arbeiten gemeinsam miteinander!
- Wir führen gemeinsam!
- Wir lernen und entwickeln uns bewusst weiter!
- Wir organisieren uns dezentral und autonom!

Die Prinzipien sollen dafür sorgen, dass jeder einzelne Hypoport-Mitarbeiter darauf achtet und danach handelt, dass das Teamklima intakt ist und bleibt, der Mitarbeiter eigenverantwortlich Führungsaufgaben übernimmt und durch Lernen und Vernetzen sich persönlich weiterentwickelt. Zudem fördert die dezentrale Organisation eine optimale Ausrichtung auf die Bedürfnisse der einzelnen Hypoport-Unternehmen und ihrer Kunden.

Hypoport setzt unterschiedliche Instrumente zur Förderung der Leistungsorientierung und des unternehmerischen Denkens ihrer Mitarbeiter ein. Mit den sogenannten Development- und Performance-Dialogen wird zweimal im Jahr ein strukturierter Austausch zwischen Führungskraft und Mitarbeiter hinsichtlich der Erwartungshaltungen, Entwicklungsmöglichkeiten und Leistungsanreizen sichergestellt. Durch nachhaltige Gesundheits- und Präventionsmodelle sowie mit attraktiven Freizeit- und Sportangeboten schafft Hypoport optimale Rahmenbedingungen für eine ausgewogene Work-Life-Balance. Dazu bietet Hypoport zahlreiche individuelle und flexible Arbeitszeitmodelle mit Home-Office-Lösungen, Kinderbetreuung an einigen Standorten sowie individuelle Wiedereinstiegslösungen nach der Elternzeit. Die Aktivitäten der Hypoport SE im abgelaufenen Geschäftsjahr stellten unsere Mitarbeiter in Form zahlreicher Projekte vor außerordentliche Herausforderungen. Allen Mitarbeitern sprechen wir unseren herzlichen Dank und unsere ausdrückliche Anerkennung für ihren großen Einsatz und ihre Leistungsbereitschaft aus.

## 8. Marketing

Alle Marketing-Aktivitäten sind darauf ausgerichtet, langfristige Kundenbeziehungen aufzubauen und zu pflegen. Entsprechend des jeweiligen Zielmarktes werden die Elemente des Marketing-Mix individuell auf die Bedürfnisse unserer Kunden ausgerichtet. Dabei haben neben der Produkt-, Preis- und Distributionspolitik die Promotions-Maßnahmen einen Großteil der Aktivitäten ausgemacht. Im Sinne eines integrierten Marketing-/Kommunikations-Mix wurden alle relevanten Aktivitäten der Pressearbeit, der Anzeigenschaltung, der Printmedien, des Direkt-Marketings, der Sales-Promotion sowie der Messeauftritte erweitert.

## 9. Vergütungsbericht

Die Gesamtstruktur und Höhe der Vorstandsvergütung werden vom Aufsichtsrat festgelegt, dem derzeit der Aufsichtsratsvorsitzende Dieter Pfeiffenberger der stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende Roland Adams und Martin Krebs angehören. Beides wird in regelmäßigen Abständen vom Aufsichtsrat überprüft und gegebenenfalls angepasst. Kriterien für die Angemessenheit der Vergütung bilden insbesondere die Aufgaben des jeweiligen Vorstandsmitglieds und seine persönliche Leistung. Daneben werden die wirtschaftliche Lage, der Erfolg und die nachhaltige Entwicklung des Unternehmens, die Üblichkeit der Vergütung

unter Berücksichtigung des Vergleichsumfelds und der Vergütungsstruktur, die sonst in der Gesellschaft und anderen deutschen Unternehmen gilt, einbezogen. Außerdem wird die Vergütung so bemessen, dass sie am Markt für hochqualifizierte Führungskräfte wettbewerbsfähig ist.

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Vorstands im Geschäftsjahr 2020 setzen sich aus einem Grundgehalt, einer variablen Jahresabschlussvergütung und Nebenleistungen zusammen. Nebenleistungen sind dabei im Wesentlichen die Gestellung eines Dienstwagens und Krankenversicherungsleistungen.

Die Anpassung der Grundgehaltsänderung und der Höhe der variablen Jahresvergütung erfolgt jährlich auf Basis von KonzernEBIT, 3JahresEBIT, 3JahresEBITDelta und EBITVeränderung. Das KonzernEBIT entspricht dem EBIT gemäß IFRS-Konzernabschluss des Hypoport-Konzerns vor Aufwendungen für die variable Jahresvergütung für Mitglieder des Vorstands der Hypoport SE. Das 3JahresEBIT entspricht dem Mittelwert des KonzernEBIT der drei dem abgeschlossenen Geschäftsjahr vorausgegangenen Geschäftsjahre. Es beträgt stets mindestens 5,0 Mio. €. Das 3JahresEBITDelta entspricht der Hälfte der prozentualen Veränderung des 3JahresEBIT gegenüber dem 3JahresEBIT des Vorjahrs. Die EBITVeränderung entspricht dem KonzernEBIT reduziert um das 3JahresEBIT.

Das Grundgehalt wird jährlich um das 3JahresEBITDelta erhöht oder reduziert. Es beträgt stets mindestens 204.000,00 Euro.

Die Höhe der variablen Jahresvergütung entspricht einem prozentualen Anteil („Bonussatz“) an der EBITVeränderung.

Der Bonussatz für das folgende Jahr wird jährlich entgegengesetzt zum 3JahresEBITDelta erhöht oder verringert. Die Höhe der Veränderung entspricht dem Prozentsatz des 3JahresEBITDelta vom Bonussatz.

Die variable Jahresvergütung ist auf die Höhe des Grundgehalts des abgelaufenen Geschäftsjahres begrenzt.

Die Veränderungen des Grundgehalts und der Jahresabschlussvergütung werden auf Basis des Jahresabschlusses durch den Aufsichtsrat festgelegt. Änderungen finden jeweils rückwirkend zum 1. Januar statt.

Die Dienstverträge der Vorstandsmitglieder enthalten keine Vereinbarungen für den Fall eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots. Zum 31. Dezember 2020 waren keine Vorschüsse oder Kredite gewährt.

Die Anstellungsverträge sämtlicher Vorstandsmitglieder sehen jeweils ein zweijähriges, nachvertragliches Wettbewerbsverbot vor. Während der Laufzeit des Wettbewerbsverbotes zahlt die Hypoport SE eine jährliche Entschädigung in Höhe der Hälfte der durchschnittlich in den letzten drei Jahren regelmäßig bezogenen vertraglichen Entgeltleistungen. Darüber hinaus

bestehen zwischen der Gesellschaft bzw. einer ihrer Tochtergesellschaften und einem oder mehreren Mitgliedern des Vorstands keine Dienstleistungsverträge, die bei Beendigung des jeweiligen Dienstleistungsverhältnisses Vergünstigungen vorsehen.

Die Gesellschaft trägt die Kosten einer in angemessener Höhe unterhaltenen Vermögensschadenhaftpflichtversicherung (sog. D&O-Versicherung) für die Vorstandsmitglieder. Es wurde ein Selbstbehalt von mindestens 10% des Schadens bis mindestens zur Höhe des Eineinhalbfachen der jeweiligen Jahresvergütung des Vorstandes vereinbart.

Die Bezüge des Vorstands für das Geschäftsjahr 2020 betragen insgesamt 1.337 T€ und verteilen sich wie folgt:

Vorstandsvergütung in TEUR	Festvergütung		variable Vergütung		Nebenleistungen		Gesamtbezüge	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Ronald Slabke	549	519	93	97	24	24	666	640
Stephan Gawarecki	549	519	93	97	29	31	671	647
<b>Insgesamt</b>	<b>1.098</b>	<b>1.038</b>	<b>186</b>	<b>194</b>	<b>53</b>	<b>55</b>	<b>1.337</b>	<b>1.287</b>

Mit den beiden nachfolgenden Tabellen werden gemäß den Anforderungen des Deutschen Corporate Governance Kodex die für das Geschäftsjahr 2020 gewährten Zuwendungen einschließlich Nebenleistungen und inklusive der erreichbaren Maximal- und Minimalvergütungen bei variablen Vergütungskomponenten sowie die realisierten Zuflüsse der Vorstandsmitglieder dargestellt.

Gewährte Zuwendungen in TEUR	Ronald Slabke Vorsitzender des Vorstands seit 21. Dezember 2001				Stephan Gawarecki Vorstandsmitglied seit 1. Juni 2010			
	Zielwert 2019	Zielwert 2020	Mini- malwert 2020	Maxi- malwert 2020	Zielwert 2019	Zielwert 2020	Mini- malwert 2020	Maximalwert 2020
Festvergütung	519	549	549	549	519	549	549	549
Nebenleistungen	24	24	24	24	31	29	29	29
<b>Summe</b>	<b>543</b>	<b>573</b>	<b>573</b>	<b>573</b>	<b>550</b>	<b>578</b>	<b>578</b>	<b>578</b>
Variable Vergütung	97	93	0	549	97	93	0	549
<b>Summe</b>	<b>640</b>	<b>666</b>	<b>573</b>	<b>1.122</b>	<b>647</b>	<b>671</b>	<b>578</b>	<b>1.127</b>
Versorgungsauf- wand	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>640</b>	<b>666</b>	<b>573</b>	<b>1.122</b>	<b>647</b>	<b>671</b>	<b>578</b>	<b>1.127</b>

Zufluss in TEUR	Ronald Slabke Vorsitzender des Vorstands seit 21. Dezember 2001		Stephan Gawarecki Vorstandsmitglied Privatkunden seit 1. Juni 2010	
	2020	2019	2020	2019
Festvergütung	549	519	549	519
Nebenleistungen	24	24	29	31
<b>Summe</b>	<b>573</b>	<b>543</b>	<b>578</b>	<b>550</b>
Variable Vergütung	97	96	97	96
<b>Summe</b>	<b>670</b>	<b>639</b>	<b>675</b>	<b>646</b>
Versorgungsaufwand	0	0	0	0
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>670</b>	<b>639</b>	<b>675</b>	<b>646</b>

Die Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrats ist in der Satzung geregelt und wird durch die Hauptversammlung bestimmt. Sie wurde zuletzt durch Beschluss der Hauptversammlung vom 5. Mai 2017 geändert und besteht aus den folgenden Komponenten: einer jährlichen festen Vergütung, Sondervergütungen für den Aufsichtsratsvorsitzenden und den stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden sowie dem Ersatz der Auslagen der Aufsichtsratsmitglieder.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten gemäß § 12 der Satzung außer dem Ersatz ihrer Auslagen für jedes volle Geschäftsjahr ihrer Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat eine feste Vergütung in Höhe von 40.000,00 €. Die feste Vergütung ist zahlbar mit Ablauf der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das vorausgegangene Geschäftsjahr beschließt, es sei denn, die Hauptversammlung beschließt etwas anderes. Der Vorsitzende erhält den doppelten, der Stellvertreter den 1,5-fachen Betrag der festen Vergütung.

Aufsichtsratsmitglieder, die dem Aufsichtsrat nicht während eines vollen Geschäftsjahres angehört haben, erhalten die feste Vergütung pro rata temporis entsprechend der Dauer ihrer Aufsichtsratszugehörigkeit.

Die Gesellschaft erstattet jedem Aufsichtsratsmitglied die auf seine Vergütung und Auslagen zu entrichtender Umsatzsteuer. Die Gesellschaft trägt die Kosten einer in angemessener Höhe unterhaltenen Vermögensschadenhaftpflichtversicherung (sog. D&O-Versicherung) für die Aufsichtsratsmitglieder. Es wurde kein Selbstbehalt vereinbart.

Die Bezüge des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2020 betragen insgesamt 185 T€ und verteilen sich wie folgt:

Aufsichtsratsvergütung in TEUR	Festvergütung		Nebenleistungen		Gesamtbezüge	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Dieter Pfeiffenberger	80	65	0	0	80	65
Roland Adams	60	60	3	2	63	62
Martin Krebs	40	25	2	0	42	25
<b>Insgesamt</b>	<b>180</b>	<b>150</b>	<b>5</b>	<b>2</b>	<b>185</b>	<b>152</b>

## 10. Übernahmerechtliche Angaben

Im Folgenden sind die nach § 315 Abs. 4 HGB geforderten übernahmerechtlichen Angaben dargestellt.

### Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt zum Ende des Geschäftsjahres 6.493.376,00 €. Es ist aufgeteilt in 6.493.376 auf den Namen lautende Aktien ohne Nennbetrag (Stückaktien). Mit allen Aktien sind die gleichen Rechte und Pflichten verbunden. Jede Aktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme und ist maßgebend für den Anteil der Aktionäre am Gewinn der Gesellschaft. Die Rechte und Pflichten der Aktionäre ergeben sich im Einzelnen aus den Regelungen des Aktiengesetzes, insbesondere aus den §§ 12, 53a ff., 118 ff. und 186 AktG.

### Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen

Dem Vorstand sind keine Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen, bekannt.

### Beteiligungen am Kapital, die 10% der Stimmrechte überschreiten

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Lageberichts bestanden folgende uns bekannte Beteiligungen am Kapital der Hypoport SE:

Ronald Slabke, Berlin, hält 34,50% der Hypoport Aktien. Davon sind ihm 33,05% der Stimmrechtsanteile der Revenia GmbH, Berlin, gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Weitere direkte oder indirekte Beteiligungen am Kapital, die zehn vom Hundert der Stimmrechte überschreiten, bestehen nicht.

### Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen

Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, bestehen nicht. Insbesondere existieren keinerlei Entsendungsrechte in den Aufsichtsrat gemäß § 101 Abs. 2 AktG.

**Art der Stimmrechtskontrolle, wenn Arbeitnehmer am Kapital beteiligt sind und ihre Kontrollrechte nicht unmittelbar ausüben**

Soweit Arbeitnehmer der Hypoport SE am Kapital der Gesellschaft beteiligt sind, üben diese die Stimmrechtskontrolle unmittelbar aus.

**Gesetzliche Vorschriften und Bestimmungen der Satzung über die Ernennung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern und die Änderung der Satzung**

Die Mitglieder des Vorstands werden vom Aufsichtsrat nach Maßgabe der §§ 84 und 85 AktG sowie § 5 Abs. 2 der Satzung bestellt. Der Vorstand besteht gemäß § 5 Abs. 1 der Satzung aus mindestens zwei Personen; die Zahl der Vorstandsmitglieder wird vom Aufsichtsrat bestimmt. Fehlt ein erforderliches Vorstandsmitglied, wird das Mitglied nach § 85 AktG in dringenden Fällen auf Antrag eines Beteiligten gerichtlich bestellt.

Eine Änderung der Satzung bedarf nach § 179 AktG eines Beschlusses der Hauptversammlung und ist nach § 16 der Satzung, soweit nicht zwingend gesetzliche Vorschriften entgegenstehen, mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen beschlossen. Die Befugnis zu Änderungen, die nur die Fassung betreffen, ist gemäß § 19 der Satzung dem Aufsichtsrat übertragen.

**Befugnisse des Vorstands, Aktien auszugeben oder zurückzukaufen**

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 9. Juni 2020 wurde die nicht ausgenutzte Ermächtigung vom 5. Mai 2017 aufgehoben und eine neue erteilt. Der Vorstand wurde ermächtigt, bis zum 8. Juni 2025 mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt 2.799.061 € 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.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 9. Juni 2020 wurde der Vorstand ermächtigt, eigene Aktien bis zu insgesamt 10% des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals zu erwerben. Auf die erworbenen Aktien dürfen zusammen mit anderen eigenen Aktien, die sich im Besitz der Hypoport SE befinden oder ihr nach den §§ 71d und 71e AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10 % des jeweiligen Grundkapitals entfallen. Die Ermächtigung kann ganz oder in Teilbeträgen, einmal oder mehrmals, in Verfolgung eines oder mehrerer Zwecke durch die Hypoport SE, aber auch durch ihre Konzerngesellschaften oder für ihre oder deren Rechnung durch Dritte ausgenutzt werden. Die Ermächtigung gilt bis zum 8. Juni 2025. Der Erwerb erfolgt nach Wahl des Vorstands als Erwerb über die Börse oder mittels eines öffentlichen Erwerbsangebots bzw. mittels einer öffentlichen Aufforderung zur Abgabe eines solchen Angebots.

**Wesentliche Vereinbarungen der Gesellschaft, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots stehen**

Die Hypoport SE hat mit einer Bank einen Kreditvertrag vereinbart, der ein Kündigungsrecht der Darlehensgeber für den Fall vorsieht, dass eine oder mehrere Personen die Kontrolle über die Hypoport SE erlangen oder über mehr als 30% des ausgegebenen Kapitals der Gesellschaft verfügen und eine Einigung über die Fortsetzung zu gegebenenfalls veränderten Konditionen nicht erzielt werden kann.

Die Vereinbarung eines derartigen Rechts ist marktüblich. Die Ausübung dieses Rechts aus dem oben genannten Vertrag im Falle eines Kontrollwechsels, der die oben genannten Voraussetzungen erfüllt, könnte minimale Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der Gesellschaft haben.

**Entschädigungsvereinbarungen der Gesellschaft, die für den Fall eines Übernahmeangebots mit Vorstandsmitgliedern oder Arbeitnehmern getroffen sind**

Entschädigungsvereinbarungen der Hypoport SE, die für den Fall eines Übernahmeangebots mit den Mitgliedern des Vorstands oder Arbeitnehmern getroffen worden sind, existieren nicht.

## **11. Konzernklärung zur Unternehmensführung und nichtfinanzielle Konzernklärung**

Die Hypoport SE hat die nach § 315d Abs. 1 und § 315b Abs. 1 HGB vorgeschriebenen Konzern- erklärungen abgegeben und der Öffentlichkeit auf der Internetseite des Unternehmens ([www.hypoport.de/investor-relations/corporate-governance/](http://www.hypoport.de/investor-relations/corporate-governance/)) dauerhaft zugänglich gemacht.

# Risiko- und Chancenbericht

Unternehmerisches Handeln ist untrennbar mit der Übernahme von Risiken und Nutzen von Chancen verbunden. Risiken und Chancen können sich folglich sowohl negativ als auch positiv auf Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage der Hypoport-Gruppe auswirken. Risiko bedeutet für Hypoport die Gefahr möglicher Verluste oder entgangener Gewinne. Chancen bedeuten die Nutzung von Möglichkeiten zur Steigerung der Gesamterlöse (Umsatz) und des Ergebnisses der betrieblichen Geschäftstätigkeit auf Konzernebene (EBIT). Risiken und Chancen können dabei sowohl durch interne oder externe Faktoren ausgelöst werden. Die Risiko- und Chancenpolitik der Hypoport SE orientiert sich dabei an drei vorrangigen Zielen:

- den Wert des Unternehmens stetig und nachhaltig zu steigern,
- die mittelfristigen finanziellen Ziele – also die Jahresprognose (vgl. Textabschnitt „Prognosebericht“) zu erreichen und
- den Fortbestand des Unternehmens langfristig zu sichern.

Wir sehen Risiko- und Chancenmanagement daher primär als unternehmerische Aufgabe, die darin besteht, Chancen rechtzeitig zu nutzen, Risiken so früh wie möglich zu identifizieren und beide Faktoren verantwortungsbewusst und wertorientiert gegeneinander abzuwägen, um die drei vorrangigen Ziele der Risiko- und Chancenpolitik zu erreichen. Aufgabe des Vorstands, Managements und aller Mitarbeiter ist es, die Eintrittswahrscheinlichkeiten beider Faktoren im Sinne des Unternehmens zu optimieren.

Hypoport verfügt über ein strukturiertes Risikomanagement und Frühwarnsysteme gemäß § 91 Abs. 2 AktG. Die Risiken werden dezentral in den einzelnen Organisationseinheiten des Konzerns identifiziert und bewertet. Hierzu wird mindestens jährlich eine Risikoinventur durchgeführt. In diesem Rahmen analysieren und beurteilen Experten aller Fachbereiche die wesentlichen Risiken anhand von Self-Assessments. Diese gliedern sich in eine Risikopotenzialeinschätzung zur Identifikation und Beurteilung der wesentlichen Risiken sowie in daraus resultierende Maßnahmenvorschläge. Zur Risikobeurteilung eines identifizierten Risikos werden die Eintrittswahrscheinlichkeit und die potenzielle Schadenshöhe des betrachteten Risikoszenarios ermittelt. Die identifizierten Risiken werden durch entsprechende Risikosteuerungsstrategien gemanagt. Alle Risiken werden zusätzlich vierteljährlich registriert, bewertet und überwacht. Das Risikofrüherkennungssystem der Hypoport-Gruppe wird zeitnah an jeweilige Umfeldveränderungen angepasst.

Die Darstellung der Risiken erfolgt vor den ergriffenen Maßnahmen zur Risikobegrenzung (Bruttobetrachtung).

## 1. Integriertes Risiko- und Chancenmanagementsystem

### Internes Überwachungssystem

Kernpunkt Hypoport's interner Überwachung ist eine Funktionstrennung. Diese wird durch die Organisationsstruktur, Stellenbeschreibungen und Prozesse sichergestellt. Sie sind im elektronischen Unternehmenshandbuch festgeschrieben und werden regelmäßig auf Einhaltung überprüft. In Ergänzung dieser Regelungen stellt die Konzern-Revision durch Prüfungen im Rahmen ihrer Überwachungstätigkeit die Funktionsfähigkeit und Wirksamkeit des Systems sicher. Die Prüftätigkeit und die Erstellung der Prüfberichte der Internen Revision erfolgen in Abstimmung und auf Verlangen des Aufsichtsrats der Hypoport SE. Des Weiteren kann die Interne Revision der Hypoport SE beim Auftreten von Risiken kurzfristige Sonderprüfungen durchführen. Zusätzlich sind Tochterunternehmen im Konzern als Dienstleister verpflichtet, Vorkehrungen zu treffen, die die Kontinuität und Qualität der ausgelagerten Prozesse von Banken und Versicherungsunternehmen gewährleisten. Dazu gehört auch, dass die Hypoport-Gruppe den aufsichtsrechtlichen Anforderungen der Partner sowie deren Auskunfts-, Einsichts-, Prüfungs- und Zutrittsrechten nachkommt.

Als Unternehmen dessen Geschäft auf Vertrauen basiert, hat bei Hypoport der Datenschutz eine besondere Priorität. Dieser wird intern durch im Bereich Datenschutz vom TÜV-zertifizierte Mitarbeiter, durch Mitarbeiter-Datenschutzschulungen sowie durch die Bestellung von externen Datenschutzbeauftragten sichergestellt. Zu den weiteren Aufgaben im Bereich Datenschutz gehören die Etablierung und Überwachung datenschutzrechtlich konformer Prozesse und die Bearbeitung von Anfragen von Kunden, Partnern und Mitarbeitern.

### Controlling und Steuerungssystem

Ein Controlling-Prozess unterstützt die Früherkennung von relevanten Risiken und Chancen mit Hilfe einer Unternehmensplanung und eines internen Berichtswesens.

Im Rahmen der Unternehmensplanung schätzt Hypoport die potenziellen Risiken und Chancen im Vorfeld wesentlicher Geschäftsentscheidungen ein. Daraus resultiert eine systematische Formulierung lang- und kurzfristiger Geschäftsziele bis auf Segmentebene bzw. auf Kostenstellenebene.

Begleitet wird das Risiko- und Chancenmanagement durch eine kontinuierliche Beobachtung des Markt- und Wettbewerbsumfelds aus den verschiedensten Blickwinkeln Hypoport's. Die Zielerreichung (Soll-/Istvergleich) wird auf allen Führungsebenen im Rahmen regelmäßiger Besprechungen überprüft, Steuerungsmaßnahmen werden dort vereinbart und deren Wirksamkeit überprüft. Das Berichtswesen ermöglicht eine Überwachung solcher Risiken im Rahmen der Geschäftstätigkeit.

### **Frühwarnsysteme**

Informationen über zukünftige Entwicklungen werden über regelmäßige Besprechungen, Berichte und Protokolle im Unternehmen über alle Ebenen ausgetauscht und an geeigneter Stelle beurteilt. So wird sichergestellt, dass interne und externe Informationen zeitnah auf Risikorelevanz untersucht werden können und die Ergebnisse in unternehmensübergreifendes Handeln umgesetzt werden.

Aus der Gesamtheit der Risiken, denen die Hypoport-Gruppe ausgesetzt ist, sind nachfolgend diejenigen Risikoarten dargestellt, die aus heutiger Sicht als wesentlich einzuschätzen sind.

## **2. Risikoarten**

### **Gesamtwirtschaftliche Risiken**

Das Hypoport-Geschäftsumfeld wird durch Veränderungen der ökonomischen und politischen Rahmenbedingungen beeinflusst. Wir beobachten daher fortwährend die politischen, ökonomischen, regulatorischen und konjunkturellen Entwicklungen in den Märkten, in denen wir uns bewegen (vgl. Textabschnitt „Branchenverlauf“). Management und Vertrieb nutzen bei der Einschätzung der Zielmärkte permanent die jeweils verfügbaren internen und externen Informationsquellen, um die bevorstehenden Veränderungen auf den Märkten möglichst frühzeitig identifizieren zu können sowie die strategische und operative Ausrichtung vor dem Hintergrund dieser Entwicklungen entsprechend anzupassen.

Die Verteilung der Geschäftstätigkeit der Hypoport-Gruppe auf eine Vielzahl von Kundengruppen und auf verschiedenste Produkte wirkt hierbei tendenziell risikomindernd.

### **Branchen- und Umfeldrisiken**

Branchentypische Risiken für die Hypoport-Gruppe ergeben sich insbesondere im Zusammenhang mit Veränderungen der Märkte für Wohnen, Finanzierungen und Versicherungen. Dabei spielen steuer- und sozialpolitische Rahmenbedingungen, Einflüsse des Kapitalmarktes und regulatorische Anforderungen an die Vermittlertätigkeit eine wesentliche Rolle.

Ein wichtiges Umfeldrisiko ist eine mögliche Abschwächung der Nachfrage nach Immobilienfinanzierungen, da ein bedeutender Teil der Konzernaktivitäten auf diesen Produktbereich ausgerichtet ist. Impulse für eine Abschwächung könnten hierbei im Wesentlichen vom Wohnimmobilienmarkt und der langfristigen Zinsentwicklung ausgehen.

Der Immobilienfinanzierungsmarkt in Deutschland befindet sich aufgrund des kontinuierlichen Zuzugs, einer höheren Lebenserwartung und mehr Single-Haushalten in einer Wachstumsphase (vgl. Textabschnitt „Branchenverlauf“). Die Kaufpreise steigen durch einen enormen Nachfrageüberhang sowohl nach gehobenem als auch nach einfachem Wohnraum in den Ballungszentren. Die Wohnungsbautätigkeit nimmt – über mehrere Jahre betrachtet – im gesamten Bundesgebiet systematisch leicht zu. Steigende Mieten verstärken den Trend zur eigenen Immobilie. Diese Entwicklungen erhöhen im Mehrjahrestrend das Volumen in der Immobilienfinanzierung, wovon Hypoport auch weiterhin profitieren wird.

Die Zinsentwicklung für langfristige Anlagen, die als Referenzrendite für Immobilienfinanzierungen dienen, könnte ebenfalls eine erhebliche Bedeutung für die Finanzierungsnachfrage und damit dem Erfolg mehrerer Konzernunternehmen haben. Stark steigende langfristige Zinsen könnten die Nachfrage nach Finanzierungen dämpfen. Bei dem nach wie vor schwierigen Konjunktur- und Staatschuldenumfeld im Euroraum rechnen wir zurzeit nicht mit einem signifikanten Anstieg des Zinsniveaus.

Sollten gleichzeitig mehrere wichtige Produkthanbieter der Hypoport-Gruppe keine wettbewerbsfähigen Konditionen oder Produkte anbieten, ihre Zusammenarbeit beenden oder die Vergütung kürzen sowie einer oder mehrere relevante Vertriebspartner die Zusammenarbeit mit der Gruppe einschränken oder beenden, könnte dies zu einem Umsatzrückgang führen. Durch die hohe Anzahl und Verschiedenartigkeit der Produkthanbieter und Vertriebspartner ist die Abhängigkeit von einzelnen Partnern und damit auch das Risiko für die Hypoport-Gruppe begrenzt. Insgesamt verfügt die Hypoport-Gruppe über eine breite Palette leistungsstarker Partner. Die Gruppenunternehmen vermitteln Finanzprodukte von über 800 Banken, Versicherungen und Bausparkassen.

Die mit der Produktauswahl verbundenen Risiken werden durch die Zusammenarbeit mit renommierten Produkthanbietern auf Basis einer langfristig angelegten Partnerschaft begrenzt. Durch eine umfassende Marktbeobachtung identifiziert die Hypoport-Gruppe Kundenbedürfnisse und Markttrends, die dann in Zusammenarbeit mit den Produktpartnern mit wettbewerbsfähigen, auf die Kundenwünsche zugeschnittenen Produkten bedient werden. Hierdurch begegnen wir auch möglichen Margenverlusten aufgrund des starken Wettbewerbs in unseren Märkten. Im ständigen Dialog mit den Partnern stellt Hypoport die Qualität und Wettbewerbsfähigkeit des Produktportfolios sicher.

Darüber hinaus wächst der Wettbewerbsdruck durch weitere Anbieter von Baufinanzierungen mit vergleichbarem Geschäftsmodell. Gegenüber unseren Kunden, Produkthanbietern und Franchisepartnern arbeiten wir im engen Dialog die Vorteile und Mehrwerte unseres Geschäftsmodells heraus.

Aufgrund der intensiven Nutzung des Internets durch den Finanzvertrieb als Akquisitionsmedium und die Finanzmarktplätze als Kommunikations- und Transaktionsmedium ist die Hypoport-Gruppe im Besonderen auf die Akzeptanz und Verfügbarkeit des Internet durch seine Kunden und Partner angewiesen. Eine Beeinträchtigung der Akzeptanz oder technischen Verfügbarkeit des Internets könnte erhebliche Folgen für den Erfolg mehrerer Tochtergesell-

schaften haben. Die gelegentlich aufkommende kritische Diskussion über die Sicherheit des Internets und der transportierten Daten konnte in der Vergangenheit der positiven Entwicklung der Internetnutzung keinen Dämpfer zufügen. Die steigende Bedeutung des Internets für die gesamte Volkswirtschaft sowie die hohen Investitionen der Telekommunikationsbranche in die Infrastruktur des Netzes lassen globale technische Beeinträchtigungen der Verfügbarkeit des Internets nicht erwarten.

Änderungen der regulatorischen Rahmenbedingungen sind mit neuen Anforderungen und gegebenenfalls Risiken verbunden. Alle Bestrebungen, um eine weitergehende Regulierung des Finanzdienstleistungsmarktes in Deutschland, die insbesondere das Ziel eines erhöhten Anlegerschutzes verfolgen, beobachtet die Hypoport-Gruppe laufend und analysiert frühzeitig deren Auswirkungen auf das Geschäftsmodell sowie auf die strategische Positionierung in den Märkten. Den gestiegenen Anforderungen, verbunden mit einer zunehmenden Überwachung durch die Aufsichtsbehörden, wird Hypoport insbesondere mit einer systematischen Weiterentwicklung der Aus- und Fortbildungsmaßnahmen sowie der Weiterentwicklung des Risiko- und Compliance-Managements begegnen.

Ebenfalls zugenommen hat der Wettbewerb um qualifizierte Finanzberater. Eine transparente Vertragsgestaltung, eine wettbewerbsfähige Vergütung, die Qualität unserer Beratung und unsere Unabhängigkeit geben uns seit Jahren eine aussichtsreiche Marktposition.

Die immer restriktiver werdenden gesetzlichen Anforderungen in der Finanzberatung und bei Finanzprodukten sowie technische Neuerungen erfordern effiziente Unternehmensgrößen. Der Finanzdienstleistungsmarkt befindet sich in einem Konsolidierungs- und Konzentrationsprozess. Um die „kritische Größe“ zu erreichen, ist der Markt heute von Fusionen und Übernahmen geprägt. Eine feindliche Übernahme ist angesichts der heutigen Aktionärsstruktur ausgeschlossen. Gleichwohl wird die Aktionärsstruktur zeitnah und aufmerksam auf eventuelle Verschiebungen überprüft.

### **Operative Risiken**

Für alle Geschäftsmodelle in der Hypoport-Gruppe ist die Informationstechnologie (nachfolgend „IT“) von zentraler Bedeutung. Ein Ausfall der Plattformen würde nicht nur zu Umsatzausfällen bei den transaktionsbasierten Geschäftsmodellen unserer Tochtergesellschaften führen, sondern würde die Arbeit unseres Finanzvertriebs Dr. Klein beeinträchtigen und könnte den allgemeinen Leumund der Hypoport SE als Technologiepartner beschädigen.

Zur Begrenzung der IT-Risiken verfolgt Hypoport daher eine gruppenweite IT-Strategie. Bei der Auswahl unserer IT-Systeme und IT-Dienstleister entscheiden wir uns überwiegend für Standardsoftware namhafter Anbieter bzw. renommierter Dienstleister. Gruppenspezifische Eigenentwicklungen zur Ergänzung standardisierter Softwarelösungen unterliegen einer fortlaufenden Qualitätskontrolle. Zur Sicherstellung einer einwandfreien Funktion unterziehen wir jedes IT-System vor Inbetriebnahme umfangreichen Tests. Moderne Rechenzentren mit ausgelagerten Notfallbetriebsstätten, Back-Up-Systeme und Spiegeldatenbanken zielen auf die Sicherung der Datenbestände der Hypoport-Gruppe. Vor unberechtigten Zugriffen werden

die IT-Systeme der Hypoport-Gruppe durch spezielle Zugangs- und Berechtigungskonzepte geschützt, die Datenschutzbeauftragte überwachen. Die IT-Systeme sind zudem durch einen umfangreichen Virenschutz und eine wirksame IT-Security geschützt.

Um die Leistungsfähigkeit unserer IT-Systeme zu gewährleisten, werden jährlich erhebliche Investitionen in den Ausbau der IT-Infrastruktur und IT-Anwendungssysteme getätigt.

In einem Wachstumsunternehmen spielt die Verfügbarkeit von bestehendem und neuem Know-how eine besondere Rolle. Die Hypoport-Gruppe führt regelmäßig eine Personalplanung durch, um die benötigten Ressourcen entweder intern oder über externe Partner abzudecken. Zudem werden turnusmäßige Entwicklungs- und Leistungsbeurteilungsgespräche zur Mitarbeiterbindung auf allen Ebenen geführt. Aus- und Weiterbildungsangebote, Karriereperspektiven, Sozialleistungen und Entlohnungsmodelle fördern die Mitarbeiterbindung.

Eine zeitgerechte und qualitativ hochwertige Produktentwicklung ist das Rückgrat eines Dienstleistungs- und Technologieunternehmens. Die Hypoport-Gruppe vermittelt Finanzprodukte etablierter Produkthersteller. Dies sind im Wesentlichen Banken, Versicherungen und Bausparkassen. Im Beratungsprozess werden die einzelnen Produkte und Tarife zu individuellen Lösungskonzepten zusammengestellt, die am persönlichen Bedarf der Kunden ausgerichtet sind. Risiken aus einer rückläufigen Attraktivität und Qualität einzelner Produkte begegnet die Hypoport-Gruppe mit der kontinuierlichen Überprüfung seines Produktportfolios. Zudem haben wir im Bereich der Entwicklung Prozesse und Zuständigkeiten eindeutig definiert sowie Planungstools eingeführt, die dazu beitragen, dass Entwicklungsprojekte innerhalb des geplanten Zeit- und Kostenrahmens abgeschlossen werden können.

Der Aufbau und das Pflegen eines Markenimages ist ein wesentlicher Bestandteil einer erfolgreichen Produktpolitik. Namen und Logos der Hypoport SE sowie der Tochtergesellschaften sind eingetragene Marken und damit vor unrechtmäßigem Gebrauch geschützt.

Mit dem Abschluss von Versicherungen für mögliche Haftungsrisiken und Schadensfälle stellt Hypoport sicher, dass die operativen Risiken der Gruppe abgesichert und begrenzt werden. Der Versicherungsumfang wird regelmäßig überprüft und im Bedarfsfall an veränderte Rahmenbedingungen angepasst.

### **Finanzrisiken**

Die Hypoport SE ist als Unternehmen einer Vielzahl von Finanzrisiken ausgesetzt. Durch das starke Wachstum steigt der Kapitalbedarf der Gesellschaft stetig. Die Deckung dieses Kapitalbedarfs erfolgt durch eine enge Zusammenarbeit mit den Fremdkapitalgebern. Die Aktionäre tragen hierbei durch die Thesaurierung von Gewinnen zur Stärkung der Finanzkraft und der Senkung von Finanzrisiken bei.

Um die Versorgung des Unternehmens mit Fremdkapital sicherzustellen, unterhält die Hypoport SE Geschäftsbeziehungen mit mehreren Kreditinstituten. Anstehender Fremdkapitalbedarf wird mit diesen frühzeitig abgestimmt. Unsere Bankpartner unterliegen entspre-

chenden Auswahlkriterien, Beurteilungen und permanenten Überprüfungen auf Partner- und Leistungsfähigkeit. Dadurch vermindern wir das Risiko von kurzfristigen Fälligkeiten durch solche Kreditinstitute, die häufigen strategischen Änderungen unterworfen werden.

Die Liquiditätssteuerung ist eine Kernfunktion des Bereichs Konzernfinanzen. Zur Liquiditätssteuerung und zur Anlage von Liquiditätsüberschüssen betreibt die Hypoport-Gruppe ein zentrales Cash-Management unter Einbindung aller wesentlichen Konzerngesellschaften. In Ergänzung verfügt die Hypoport-Gruppe über Kreditlinien der Partnerbanken.

Provisionen sind die wichtigste Quelle der Erträge und des Cashflows der Hypoport-Gruppe. In den Controlling-Bereichen werden die Auswirkungen potenzieller Veränderungen der geltenden Provisionsmodelle sowie der regulatorischen und steuergesetzlichen Rahmenbedingungen auf die vermittelten Produkte laufend analysiert.

Ein weiterer Aspekt der Finanzrisiken sind Kreditrisiken aus Forderungen. Die Zulässigkeit von Kreditgewährungen im Rahmen des operativen Geschäftes wird hierbei durch den Vorstand zentral vorgegeben und ist im elektronischen Unternehmenshandbuch dokumentiert. Forderungen der Hypoport-Gruppe bestehen überwiegend gegenüber mittleren und großen Finanzdienstleistern. Ausfallrisiken resultieren vorrangig aus Provisionsforderungen gegenüber Produktpartnern sowie aus der Gewährung von Provisionsvorschüssen an Vertriebspartnern. In der Natur des Vermittlungsgeschäfts liegt ein zum Teil mehrwöchiger Zeitraum bis zur Zahlung durch die Produktpartner. Daher werden in Einzelfällen erwirtschaftete, aber noch nicht vereinnahmte Provisionen vorab an den Vertriebspartner ausgezahlt. Die Hypoport-Gruppe begegnet diesen Risiken durch ein umfassendes Forderungsmanagement und durch strenge Kriterien bei der Auswahl seiner Geschäftspartner. Auf Forderungen, die aus heutiger Sicht risikobehaftet sind, werden entsprechende Wertberichtigungen gebildet. Diese berücksichtigen zeitnahe Informationen über die Bonität der Schuldner, zu erwartende Provisionseinnahmen sowie die Altersstruktur der Forderungen.

Für Stornorisiken aus dem Versicherungsgeschäft sorgt die Hypoport-Gruppe durch entsprechende Stornoreserveeinbehalte bei den Vermittlern und Stornorückstellungen vor. Deren Höhe bemisst sich an dem im Haftungszeitraum zugeflossenen Provisionsaufkommen sowie den zu erwartenden Provisionsforderungen.

Das Zinsrisiko des Konzerns entsteht durch langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten. Die Verbindlichkeiten mit variabler Verzinsung setzen den Konzern zinsbedingten Cashflow-Risiken aus. Die Finanzrisikopolitik des Konzerns sieht vor, dass der überwiegende Anteil der aufgenommenen Verbindlichkeiten festverzinslich ist.

Ein transparentes Reporting und eine stabile Bilanzstruktur tragen zusätzlich dazu bei, Finanzierungsrisiken zu begrenzen. Dies wird unterstützt durch ein Früherkennungssystem in Form einer Konzernplanung über alle Segmente. Damit werden Finanzbedarfe rechtzeitig mit den kreditgebenden Parteien abgestimmt.

### Strategische Risiken

Strategische Risiken entstehen daraus, dass das Management wesentliche Entwicklungen und Trends im Finanzdienstleistungssektor nicht rechtzeitig erkennt oder falsch einschätzt. In der Folge kann es daraufhin zu Grundsatzentscheidungen kommen, die sich hinsichtlich der Erreichung der langfristigen Unternehmensziele ex post als unvorteilhaft erweisen und zudem teilweise schwer reversibel sind. Strategische Risiken resultieren zudem aus unerwarteten Veränderungen der Markt- und Umfeldbedingungen mit negativen Auswirkungen auf die Ertragslage.

Das Management des strategischen Risikos fällt als Teil der Unternehmenssteuerung in den Verantwortungsbereich des Gesamtvorstandes.

Im Rahmen unserer langfristigen Planung überprüft der Konzernvorstand regelmäßig die festgelegte Strategie des Hypoport-Konzerns. Unternehmens- und Bereichsstrategien bilden den Ausgangspunkt für die Weiterentwicklung des Vierjahresplans sowie des Budgets für das kommende Geschäftsjahr. Zu diesem Zweck erfolgen eine laufende Beobachtung des politischen, ökonomischen und rechtlichregulatorischen Umfeldes sowie die permanente Überprüfung unserer eigenen strategischen Positionierung. Alle wesentlichen Werttreiber des Hypoport-Geschäftsmodells werden durch ein umfassendes zentrales und dezentrales Controlling laufend analysiert und gesteuert. So besteht bei Bedarf die Möglichkeit, mit einer Anpassung des Geschäftsmodells bzw. der Geschäftsprozesse auf geänderte Rahmenbedingungen zu reagieren. Bei der Ableitung derartiger strategischer Initiativen findet eine enge Abstimmung des Vorstandes mit dem Aufsichtsrat statt.

Mit diesem System ist ermöglicht, dass strategische Risiken rechtzeitig erkannt und Gegenmaßnahmen hinreichend früh ergriffen werden können.

Unabhängige Beratung und Finanzoptimierung für Privat- und Firmenkunden sind ein wesentlicher Kern des Hypoport-Gruppen Geschäftsmodells. Eine breite Angebotspalette ist eine wichtige Voraussetzung für die Umsetzung einer am Kundenbedarf orientierten Beratung. Das Risiko des Verlusts der operativen Unabhängigkeit durch die Umsatzdominanz eines Produktanbieters überwacht die Hypoport-Gruppe durch die stetige Überprüfung der Produktgruppenverteilung.

### Sonstige Risiken

Das Reputationsrisiko ist jenes Risiko, das aus einem Ansehensverlust der gesamten Branche, der Hypoport-Gruppe oder einer oder mehrerer operativer Einheiten bei Kunden, Mitarbeitern, Geschäftspartnern oder der Öffentlichkeit erwächst. Wir sind insbesondere der Gefahr ausgesetzt, dass durch die öffentliche Berichterstattung über eine Transaktion oder eine Geschäftspraxis, an der ein Kunde beteiligt ist, das öffentliche Vertrauen in unseren Konzern negativ beeinflusst wird. Wir minimieren potenzielle Beratungsrisiken durch die Sicherstellung einer fortlaufend hohen Beraterqualität, die wir unter anderem durch IT-gestützte Beratungstools sicherstellen. Eine umfassende Dokumentation der Beratungsgespräche sowie strenge Auswahlkriterien für die Aufnahme neuer Produktgeber und Produkte unterstützen diese Zielsetzung.

Rechtliche Risiken begrenzt die Hypoport-Gruppe durch die Inanspruchnahme interner und bei Bedarf externer Beratungsleistungen. Die Rechtsbereiche begleiten und bewerten laufende Rechtsfälle und unterstützen Vorstand und Geschäftsführungen bei unternehmenspolitischen Entscheidungen.

Fortlaufend beobachtet Hypoport die Entwicklungen im Steuerrecht und analysiert sie hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf die Gruppe. Die Erfüllung steuerrechtlicher Anforderungen überwachen interne und externe Experten in Übereinstimmung mit den steuerlichen Regelungen und den von den Finanzverwaltungen veröffentlichten Verwaltungsanweisungen.

Die Geschäfte von Dienstleistungsunternehmen wie der Hypoport-Gruppe belasten die Umwelt nur geringfügig. Nennenswerte Umweltrisiken aus der operativen Tätigkeit der Hypoport-Gruppe bestehen nicht.

Neben den genannten Risiken bestehen allgemeine Risiken, die nicht vorhersehbar und damit auch kaum beherrschbar sind. Dazu zählen beispielsweise politische Veränderungen und Risikofaktoren wie Naturkatastrophen oder Terroranschläge. Solche Einflüsse können negative Effekte auf die konjunkturelle Lage haben und mittelbar die weitere wirtschaftliche Entwicklung der Hypoport-Gruppe beeinträchtigen.

### Gesamtrisiko

Hypoport unterhält ein Risikomanagement-System, um die für unser Unternehmen relevanten Risiken angemessen zu adressieren. Wir überprüfen die Struktur des Risikomanagementsystems in jährlichem Rhythmus, um auf geänderte Risikolagen und neue Gesetzgebung zeitnah reagieren zu können. Alle heute erkannten Risiken, gewichtet mit ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit, sind mit kompensierenden Maßnahmen unterlegt und führen zu keiner erkennbaren Existenzgefährdung des Unternehmens. Die nachhaltige Störung der Immobilienmärkte durch konjunkturelle Faktoren und politische Maßnahmen, die Einschränkung des Produktangebots durch die Corona-Krise bedingte Risikoaversion der Produktpartner bei den Vergabekriterien und der Wegfall wichtiger Produkthanbieter sind die bedeutsamsten Risiken. Der kumulierte Erwartungswert der zehn größten Risiken beträgt 15,5 Mio. €. Zusätzliche Risiken, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden könnten, sind derzeit nicht erkennbar. Die dargestellten Risiken und solche, die uns noch nicht bekannt sind oder bis zum jetzigen Zeitpunkt als unwesentlich eingeschätzt wurden, könnten einen negativen Einfluss auf unsere im Ausblick abgegebenen Prognosen haben. Für die Zukunft ist trotz eines bewährten Risikomanagementsystems nicht vollständig auszuschließen, dass sich bisher nicht erkannte oder als unwesentlich eingestufte Risiken konkretisieren und wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage erlangen. Insgesamt hat sich die Einschätzung der Risikolage gegenüber dem Vorjahr nicht wesentlich geändert und wird weiterhin als gering eingeschätzt. Nach dem Bilanzstichtag ergaben sich keine nennenswerten Risiken, die einen wesentlichen Einfluss auf den Fortbestand des Hypoport-Konzerns haben könnten.

### 3. Angaben nach § 315 Abs. 4 HGB

Im Folgenden ist die nach § 315 Abs. 4 HGB geforderte Beschreibung der wesentlichen Merkmale des internen Kontroll- und des Risikomanagementsystems im Hinblick auf den Konzernrechnungslegungsprozess dargestellt.

#### **Wesentliche Merkmale des internen Kontrollsystems und des Risikomanagementsystems der Hypoport SE bzw. des Hypoport-Konzerns im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess**

Die wesentlichen Merkmale des bei der Hypoport SE bestehenden internen Kontrollsystems im Hinblick auf den (Konzern-)Rechnungslegungsprozess können wie folgt beschrieben werden: Das interne Kontrollsystem im Hypoport-Konzern umfasst alle Grundsätze, Verfahren und Maßnahmen zur Sicherung der Wirksamkeit, Wirtschaftlichkeit und der Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung sowie zur Sicherung der Einhaltung der maßgeblichen rechtlichen Vorschriften.

Es gibt bei der Gesellschaft bzw. dem Konzern eine klare Führungs- und Unternehmensstruktur. Dabei werden bereichsübergreifende Schlüsselfunktionen über die Gesellschaft zentral gesteuert, wobei gleichzeitig die einzelnen Unternehmen des Konzerns über ein hohes Maß an Selbständigkeit verfügen.

Zur Vermeidung von dolosen Handlungen und Missbrauch sind die Funktionen der im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess wesentlich beteiligten Bereiche Accounting, Controlling und Financial Reporting klar getrennt. Die Verantwortungsbereiche sind klar zugeordnet.

Durch die Beschäftigung von Fachpersonal, ständige Fort- und Weiterbildung und die strenge Einhaltung des Vier-Augen-Prinzips in den Bereichen Accounting und Finance ermöglicht Hypoport die Einhaltung der lokalen (HGB und nationales Steuerrecht) und internationalen Rechnungslegungsvorschriften (IFRS) in Einzel- und Konzernabschluss.

Die Integrität und Verantwortlichkeit in Bezug auf Finanzen und Finanzberichterstattung soll durch die zentralisierten Schlüsselfunktionen, die dem direkten Zugriff des Vorstands unterstehen, sichergestellt werden.

Ein Richtlinienwesen (z. B. Bilanzierungsrichtlinien, Zahlungsrichtlinien, Reisekostenrichtlinien etc.) ist eingerichtet und wird laufend aktualisiert. Ergänzend stehen Prozessbeschreibungen sowie diverse Checklisten zur Verfügung.

Die am Rechnungslegungsprozess beteiligten Bereiche werden in quantitativer wie qualitativer Hinsicht ausgestattet.

Zielgerichtete Weiterbildungs- und Qualifizierungsmaßnahmen führen zu einem hohen Qualitätsbewusstsein aller Beteiligten im Konzernverbund.

Erhaltene oder weitergegebene Buchhaltungsdaten werden laufend auf Vollständigkeit und Richtigkeit überprüft, z. B. durch Stichproben. Durch die eingesetzte Software finden programmierte Plausibilitätsprüfungen statt, z. B. im Rahmen von Zahlungsläufen.

Bei wesentlichen rechnungslegungsrelevanten Prozessen sind Kontrollen installiert (u.a. Vier-Augen-Prinzip, analytische Prüfungen).

Die klar definierten Arbeitsprozesse sowie die Dokumentation und Nachverfolgung sämtlicher buchungspflichtiger Sachverhalte ermöglichen eine vollständige, rechnerisch und sachlich geprüfte Erfassung in der Buchhaltung.

Die Pflege und laufende Fortentwicklung des Konzernreportingsystems sowie die laufende Kontaktpflege zu den Finanzvorständen bzw. den kaufmännischen Geschäftsführern der Tochtergesellschaften des Konzerns erfolgt zentral auf Holdingebene. Die Konsolidierung des unterjährigen Konzernreportings nach IFRS inklusive Abstimmung des konzerninternen Verrechnungsverkehrs gemäß den Vorschriften von HGB, AktG und WpHG erfolgt auf Quartalsbasis.

Durch den Bereich Finance, der als direkter Ansprechpartner für den Vorstand und die Vorstände/Geschäftsführer der Tochtergesellschaften für das Reporting und die Jahresabschlüsse des Konzerns fungiert, erfolgt die Vorbereitung und Erstellung des Konzernabschlusses nach IFRS. Für Sonderthemen in der Gruppe, wie spezielle Bilanzierungsfragen etc., fungiert der Bereich Finance auf Konzernebene ebenfalls als zentraler Ansprechpartner. Unterjährige Sonderauswertungen auf Anforderung des Vorstands werden ebenfalls vom Bereich Finance durchgeführt.

Durch die unterjährige Pflicht aller Konzerngesellschaften, monatlich ihre Geschäftszahlen in einem standardisierten Reporting-Format an die Konzernholding zu berichten, werden unterjährige Plan/Ist-Abweichungen zeitnah erkannt und es wird die Möglichkeit eröffnet, entsprechend zeitnah zu reagieren.

Rechnungslegungsrelevante Prozesse werden regelmäßig auf Effizienz und Effektivität hin überprüft.

Im Bereich der eingesetzten Finanzsysteme wird, soweit möglich, Standardsoftware eingesetzt. Die im Bereich Rechnungslegung verwendeten EDV-Systeme sind durch spezielle Sicherheitsvorrichtungen gegen unbefugte Zugriffe gesichert, um zu gewährleisten, dass rechnungslegungsbezogene Daten vor nicht genehmigtem Zugriff, Verwendung und Veränderung geschützt sind. Zugriffsberechtigungen werden funktionsbezogen vergeben. Lediglich die für die Abbildung der Geschäftsvorfälle verantwortlichen Bereiche sind mit sogenanntem Schreibzugriff ausgestattet. Bereiche, die Informationen weiterverarbeiten, verwenden einen Lesezugriff.

Wir steuern und überwachen unsere relevanten IT-Systeme im Rechnungslegungsprozess auf zentraler Ebene und führen regelmäßige Systemsicherungen durch, um Datenverluste und Systemausfälle möglichst zu vermeiden.

Die wesentlichen Merkmale des bei der Hypoport SE bestehenden internen Risikomanagementsystems im Hinblick auf den (Konzern-)Rechnungslegungsprozess können wie folgt beschrieben werden:

Ziel des Risikomanagementsystems ist die frühzeitige Identifikation potenzieller Risiken sowie gegebenenfalls das frühzeitige Einleiten entsprechender Gegenmaßnahmen. Die Verantwortung für Einrichtung und Überwachung liegt beim Vorstand. Das Risikomanagementsystem ist Bestandteil des Planungs-, Steuerungs- und Berichterstattungsprozesses des Konzerns.

Die Grundsätze des Risikomanagementsystems sehen unter anderem die Verantwortung jedes einzelnen Mitarbeiters vor, Schäden vom Unternehmen abzuwenden, und legen gewisse Verfahren und Hilfestellungen fest, um dieser Verantwortung erfolgreich gerecht werden zu können. Dies gilt insbesondere für den Bereich Rechnungslegung.

Zur Bewertung von Risiken werden deren Eintrittswahrscheinlichkeit und die mögliche Schadenshöhe in Beziehung gesetzt und die Ergebnisse der Einzelrisiken zu einem Risikoportfolio verdichtet.

Maßnahmen zur Abwehr bzw. Minimierung der Risiken sind definiert und kategorisiert.

#### **Erläuterung der wesentlichen Merkmale des internen Kontrollsystems und des Risikomanagementsystems der Hypoport SE bzw. des Hypoport-Konzerns im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess**

Die klare Definition von Verantwortungsbereichen, sowohl im Bereich Rechnungslegung selbst, als auch im Bereich Risikomanagement und Revision, sowie die hinreichende Ausstattung des Rechnungswesens in personeller und materieller Hinsicht stellen die Grundlage für ein effizientes Arbeiten aller an der Rechnungslegung beteiligten Bereiche dar. Klare gesetzliche und unternehmensinterne Vorgaben und Leitlinien sorgen für einen einheitlichen und ordnungsgemäßen Rechnungslegungsprozess. Die klar definierten Überprüfungsmechanismen innerhalb der an der Rechnungslegung beteiligten Bereiche (insbesondere: Vier-Augen-Prinzip) und eine frühzeitige Risikoerkennung durch das Risikomanagement ermöglichen eine fehlerfreie und kohärente Rechnungslegung.

Dadurch wird im Einzelnen sichergestellt, dass die Rechnungslegung bei der Hypoport SE sowie im Hypoport-Konzern einheitlich und im Einklang mit den gesetzlichen Vorgaben, den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung, internationalen Rechnungslegungsstandards und konzerninternen Richtlinien erfolgt. Ferner wird damit sichergestellt, dass Geschäftsvorfälle konzernweit einheitlich und zutreffend im Rahmen der Rechnungslegungspublizität erfasst, ausgewiesen und bewertet werden und dem Publikum dadurch zutreffende und verlässliche Informationen vollständig und zeitnah zur Verfügung gestellt werden.

## 4. Einschränkende Hinweise

Das interne Kontroll- und Risikomanagementsystem ermöglicht durch die im Hypoport-Konzern festgelegten Organisations-, Kontroll- und Überwachungsstrukturen die vollständige Erfassung, Aufbereitung und Würdigung von unternehmensbezogenen Sachverhalten sowie deren sachgerechte Darstellung in der Konzernrechnungslegung.

Insbesondere persönliche Ermessensentscheidungen, kriminelle Handlungen oder sonstige Umstände können allerdings der Natur der Sache nach nicht ausgeschlossen werden und führen dann zur eingeschränkten Wirksamkeit und Verlässlichkeit des eingesetzten internen Kontroll- und Risikomanagementsystems, so dass auch die konzernweite Anwendung der eingesetzten Systeme nicht die absolute Sicherheit hinsichtlich der richtigen, vollständigen und zeitnahen Erfassung von Sachverhalten in der Konzernrechnungslegung gewährleisten kann.

Die getroffenen Aussagen beziehen sich nur auf die in den Konzernabschluss der Hypoport SE einbezogenen Tochterunternehmen, bei denen die Hypoport SE mittelbar oder unmittelbar über die Möglichkeit verfügt, deren Finanz- und Geschäftspolitik zu bestimmen, um aus der Tätigkeit dieser Unternehmen Nutzen zu ziehen.

## 5. Chancen

Auf allen Ebenen des Konzerns bewerten und nutzen wir die Chancen, die sich uns für unsere Geschäftstätigkeiten bieten. Wir beobachten die Trends und Entwicklungen im jeweiligen Marktumfeld unserer Tochtergesellschaften und identifizieren so operative Chancen. Unsere dezentralen Strukturen gewährleisten kurze Entscheidungswege und erlauben uns durch hohe Autonomie der einzelnen Tochtergesellschaften rasch auf Kundenwünsche und Marktentwicklungen zu reagieren.

Der Markt für Wohnen in Deutschland wird seit Jahren durch einen steigenden Nachfrageüberhang bestimmt. Die höhere Lebenserwartung, der Trend zu kleinen Haushalten (Single-Haushalten) und die seit Jahren strukturell anhaltende Zuwanderung nach Deutschland werden auch in den Folgejahren unweigerlich zu einer starken Nachfrage führen. Die im internationalen Vergleich niedrige Eigentumsquote von ca. 50% bietet zudem eine große Interessensgruppe von derzeitigen Mietern mit dem Wunsch nach mietfreiem Wohnen im Alter. Die steigenden Mietpreise und attraktive Finanzierungsbedingungen sowie das im europäischen Vergleich weiterhin moderate Preisniveau für Eigentum in Deutschland führen zusätzlich zu einer Umschichtung vieler Mieter hin zu Eigentümern.

Zudem ist aufgrund fehlender Bauflächen, langwieriger Genehmigungsverfahren und Kapazitätsengpässen im Baugewerbe das Angebot sowohl im Markt für Mietwohnungen als auch im Eigentumsbereich nach wie vor zu unelastisch.

Insgesamt fehlen je nach Expertensicht 1–2 Mio. Wohnungen. Dabei ist die Nachfrage über alle

Kategorien, von der Sozialwohnung bis hin zum Luxusapartment, größer als das entsprechende Angebot. Hieraus resultieren steigende Immobilienpreise auf Bundesebene und insbesondere in Metropolregionen in den letzten Jahren. Da die Baufertigstellungen der tatsächlichen Nachfrage gerade in den Metropolregionen so sehr hinterher hinken, dass der Abbau des kumulierten Bedarfs ceteris paribus auch bei einem erwarteten Anstieg der Bautätigkeit noch mehrere Jahre in Anspruch nehmen würde, ist auch in den folgenden Jahren von tendenziell steigenden Immobilienpreisen auszugehen.

Als Konzern sind wir in allen Teilmärkten aussichtsreich aufgestellt, um von diesem zu erwartenden Marktwachstum zu profitieren.

Weitere Chancen ergeben sich im Vertrieb von Immobilienfinanzierungsprodukten, wenn es uns stärker als geplant gelingt, die Anzahl unserer Berater zu steigern und/oder deren Produktivität zu erhöhen. Zur Steigerung der Produktivität unserer Berater haben wir in den vergangenen Jahren insbesondere die Vertriebsunterstützung durch IT deutlich verbessert. Basierend auf neuen Algorithmen und unseren umfangreichen Daten entwickeln wir die Digitalisierung unserer Vertriebsprozesse stetig weiter. Mit durchgängig elektronisch unterstützten Prozessen über unsere gesamte Wertschöpfungskette sollte es uns gelingen, die Produktivität unserer Berater weiter zu steigern, die Stückkosten zu senken und unsere Attraktivität als Partnerunternehmen zu erhöhen.

Die Bedeutung von innovativen, professionellen Finanzvertrieben, die eine unabhängige Beratung anbieten und den Kunden das für ihn beste Produkt auswählen lassen, wird weiter zunehmen. Hierbei steigt für alle Marktteilnehmer die Komplexität des erfolgreichen Vertriebs von Finanzdienstleistungen, was automatisierte, technologisch überlegene Plattformen, wie wir sie anbieten, für alle Marktteilnehmer immer notwendiger macht. Die zunehmenden Regulierungen der Finanzdienstleistungsbranche mit dem Ziel der Stabilisierung des Finanzsystems und der Steigerung des Anlegerschutzes eröffnen uns die Chance zu Akquisitionen und damit zu anorganischem Wachstum. Der stark fragmentierte Markt für Finanzberater in Deutschland wird sich durch die eingeführten Mindeststandards in Bezug auf Ausbildung, Transparenz und Dokumentationspflichten weiterhin konsolidieren. Insbesondere kleinere unabhängige Vermittler haben zunehmend Schwierigkeiten, die neuen Anforderungen in einem für sie betriebswirtschaftlich sinnvollen Rahmen umzusetzen, und suchen größere, effizientere und leistungsstärkere Partner. Mit unserer qualitativ hochwertigen Beratung und unserer Unabhängigkeit verfügen wir somit weiterhin über eine gute Marktposition.

Im Rahmen einer kontinuierlichen Beobachtung des Markt- und Wettbewerbsumfelds aus den verschiedenen Blickwinkeln des Unternehmens prüft Hypoport den Markt auf potenzielle Akquisitionsziele, unter anderem im Bereich der FinTech-, InsurTech- und PropTech-Unternehmen. Im Falle einer Akquisition können hieraus Chancen erwachsen, die das Umsatzpotenzial erhöhen.

Die dargestellten Chancen und solche, die uns noch nicht bekannt sind oder bis zum jetzigen Zeitpunkt als unwesentlich eingeschätzt wurden, könnten zu einer positiven Abweichung von den in unserer Prognose gemachten Angaben führen. Die Chancen werden als zufriedenstellend beurteilt.

# Prognosebericht

Wie im Textabschnitt „Geschäfts- und Rahmenbedingungen“ erläutert, haben Entwicklungen des allgemeinen gesamtwirtschaftlichen Umfeldes lediglich einen untergeordneten und indirekten Einfluss auf die Entwicklung der Hypoport-Gruppe.

Die Auswirkungen der Corona-Krise haben durch Einschränkung der Konsumneigung von Verbrauchern und Investitionsneigung von Unternehmen zu einem deutlichen Absinken des Bruttoinlandsprodukts von 5,0% in 2020 geführt. Laut Prognosen der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute und staatlicher Institutionen wird für das bereits angelaufene Jahr 2021 wieder mit einem deutlichen Wirtschaftswachstum von +3% bis +5% gerechnet. Aufgrund der weiterhin schwächeren Konjunktur durch die Corona-Krise und der Anleihekäufe der EZB ist zudem mit einer Fortsetzung des Niedrigzinsumfeldes in der EURO-Zone in 2021 und darüber hinaus zu rechnen.

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts sanken die Corona-Fallzahlen in Deutschland leicht und die Bundesregierung diskutierte Lockerungen der Maßnahmen zur Eindämmung des Infektionsgeschehens. Gleichwohl kann es durch einen Wiederanstieg der Corona-Fallzahlen durch Virusmutationen oder ein Anstieg im Herbst 2021 („3. Corona-Welle“) zu verschärften bzw. erneuten Einschränkungen von Verbrauchern und Geschäftspartnern kommen. Wir erwarten jedoch aufgrund der Erfahrungen der ersten beiden Lockdowns im März-Mai 2020 bzw. November 2020 – März 2021 derzeit keine spürbaren Einschränkungen für unsere Geschäftsabläufe im Jahresverlauf 2021, da die B2B-Plattformgeschäftsmodelle der Hypoport-Gruppe keine direkten Kundenkontakten aufweisen. Lediglich das Segment Privatkunden mit der Marke Dr. Klein Privatkunden verfügt über Standorte mit nennenswertem Kundenaustausch. Hier wurde jedoch durch das Angebot einer Videounterstützten Beratung konsequent den Bedürfnissen der Verbraucher entsprochen.

Gleichwohl kann es im Zuge einer schwerwiegenden Rezession in Deutschland zu temporärer Zurückhaltung der Verbrauchernachfragen nach Wohnimmobilien und Neuabschlüssen für Immobilienfinanzierung und Versicherungsprodukten kommen. Andererseits existieren aktuell deutliche Effizienzvorteile gegenüber traditionellen Wettbewerbern durch Einsatz von Videogestützter Beratung und der digitalen Abwicklung der Finanzierungsanfragen über Europace, wodurch die Position gegenüber weniger digitalaffinen Anbietern deutlich gestärkt ist. Sollte es in 2021 zu einem Rückgang der Verbrauchernachfrage kommen, ist aktuell noch nicht abschätzbar, ob die Auswirkungen dieses Nachfragerückgangs durch die Marktanteilsgewinne reduziert oder sogar überkompensiert werden können.

Die branchenspezifischen Parameter der Kreditwirtschaft für private Wohnimmobilien, des Wohnungstransaktionsvolumens sowie der Versicherungswirtschaft haben sich in 2020 positiv entwickelt (vgl. Textabschnitt „Branchenverlauf“) und werden sich nach Einschätzung der Hypoport SE in 2021 wie folgt entwickeln:

Für 2021 rechnet der GDV, unter Annahme von Lockerungen bei den Corona-Einschränkungen und großen Fortschritten bei der Impfkampagne im Laufe des Frühjahrs, mit einem Beitragsplus von rund 2%. Für 2021 erwartet die Hypoport-Gruppe analog zur Einschätzung des GDV somit

Steigerungsraten des Prämienvolumens nur leicht oberhalb der Inflationsrate, basierend auf der Annahme einer relativ konstanten Gesamtanzahl an Versicherungsverträgen in Deutschland kombiniert mit leicht steigenden Prämien für die jeweiligen Einzelverträge.

Hinsichtlich des Neugeschäftsvolumens für private Immobilienfinanzierungen sowie des Wohnungstransaktionsvolumens erwartet die Hypoport-Gruppe für 2021 Wachstumsraten im niedrigen bis mittleren einstelligen Prozentbereich. Hauptgrund hierfür dürften die weiter steigenden Immobilienpreise aufgrund des Nachfrageüberhangs sein, während die Anzahl der vermarkteten Objekte wie in den vergangenen Jahren weiterhin konstant bleiben oder sogar leicht abnehmen dürfte.

Auch mittel- bis langfristig erwartet die Hypoport-Gruppe eine positive Entwicklung des Neugeschäftsvolumens für private Immobilienfinanzierungen. Nach der Corona-Krise wird neben dem erwarteten Anstieg der Haushaltseinkommen – spätestens 2021/2022 – die Netto-Zuwanderung nach Deutschland aufgrund der erwarteter positiveren wirtschaftlichen Entwicklung relativ zu anderen Staaten der Europäischen Union nach Lockerung der Reisebeschränkungen ansteigen. Die aus beiden mittelfristigen Faktoren, steigendes Haushaltseinkommen und Zuwanderung, resultierende steigende Nachfrage nach Wohnraum sowie die intakten Langfristfaktoren 2.–4. (s. Textabschnitt „Branchenverlauf“) werden zu weiteren Preissteigerungen am Immobilienmarkt führen.

Für die vier Segmente der Hypoport-Gruppe sowie der gesamten Unternehmensgruppe ergibt sich vor dem Hintergrund dieser allgemeinwirtschaftlichen und branchenspezifischen Erwartungen der folgende Ausblick auf das Geschäftsjahr 2021:

Das **Segment Kreditplattform** konzentriert sich auf die Gewinnung weiterer Marktanteile durch einen auch quantitativen, aber überwiegend qualitativen Ausbau der Vertragspartnerbasis. Neben der zu erwartenden positiven Entwicklung des Gesamtmarktplatzes EUROPACE von 10–20% Anstieg des Transaktionsvolumens gegenüber dem Vorjahr wird insbesondere den Teilmarktplätzen für den Sparkassen Sektor (FINMAS) und den Sektor der Genossenschaftsbanken (GENOPACE) eine zentrale Rolle zukommen. Für FINMAS rechnen wir mit Wachstumsraten von 30–60% des Transaktionsvolumens. GENOPACE zeigte auch in 2020 eine überdurchschnittliche Wachstumsrate von 82%. Wir erwarten, dass sich diese Wachstumsrate auch in 2021 weiterhin auf einem hohen Niveau von 70–110% bewegen wird. Die Entwicklung des durch ungebundene Vermittler und private Banken unter Einbeziehung von EUROPACE vermittelten Volumens wird für 2021 ebenfalls deutlich über der Gesamtmarktentwicklung erwartet. Darüber hinaus sollten die Hebung von Synergiepotenzialen mit dem Segment Immobilienplattform neue Produkte und zusätzliche Services die Integrationstiefe und Bindung der Kunden erhöhen. Der Bereich Corporate Finance (REM Capital und fundingport) wird in 2021 leicht steigende Umsatzerlöse zum Konzern beisteuern.

Insgesamt werden für das Segment Kreditplattform somit in 2021 deutliche Umsatzsteigerungen und ein weiter Ergebnisanstieg (EBIT) erwartet.

Das **Segment Privatkunden** fokussiert sich bei der Kundengewinnung auf Finanzierungsprodukte. Die Nachfrage der Kunden nach produktanbieterunabhängigen Finanzierungen, durch einen freien Berater ist ein seit Jahren anhaltender Trend, der auch in 2021 und darüber hinaus anhalten dürfte. Der Vorteil der Vergleichbarkeit von mehreren Finanzierungsprodukten liegt hierbei auf der Hand und wird von mehr und mehr Verbrauchern realisiert. Von Bedeutung für das weitere Wachstum dieses Segments wird somit die Gewinnung und Anleitung neuer Berater sein, um der steigenden Nachfrage der Verbraucher gerecht werden zu können. Die Anzahl der Berater wurde in 2020 um 16% gesteigert, was dem Segment eine gute Ausgangslage für das Jahr 2021 verschafft.

Insgesamt werden für das Segment Privatkunden in 2021 weitere Umsatz- und Ergebnissteigerungen (EBIT) erwartet.

Das **Segment Immobilienplattform** bündelt alle immobilienbezogenen Aktivitäten der Hypoport-Gruppe außerhalb der privaten Finanzierung mit dem Ziel der Digitalisierung von Vermarktung, Bewertung, Finanzierung und Verwaltung von Immobilien. Der Bereich Finanzierungsplattform (Dr. Klein Wowi Finanz AG) ist aufgrund der traditionell hohen Umsatzvolatilität der am schwersten zu prognostizierende Teilbereich der gesamten Hypoport-Gruppe. Grund sind die meist sehr großvolumigen Finanzierungen der Wohnungsunternehmen, welche eine hohe Abhängigkeit zur Zinsvolatilität haben. Die von Hypoport erwartete Entwicklung für die anderen drei Plattformen (Vermarktungsplattform, Bewertungsplattform und Verwaltungsplattform) ist positiv. Insbesondere für das Geschäft mit Immobilienbewertung wird ein deutlich zweistelliges Umsatzwachstum prognostiziert.

Um die Wachstumsdynamik aller Segmentunternehmen innerhalb der Immobilienplattform deutlich zu steigern, sind für 2021 erhebliche Investitionen in den Ausbau der Geschäftsaktivitäten geplant. Vor diesem Hintergrund rechnen wir für das Gesamtsegment in 2021 mit einem deutlichen Umsatzanstieg temporär verbunden mit einem deutlichen Rückgang der Profitabilität (EBIT).

Das **Segment Versicherungsplattform** strebt einen Marktstandard in der Versicherungswirtschaft, vergleichbar mit der Rolle von EUROPACE in der Kreditwirtschaft an und tätigte hierfür beachtliche Investitionen in den vergangenen Jahren. Die Gesellschaft hat sich vorgenommen in 2021 die Erhebung und Veröffentlichung von Kennzahlen zur operativen Entwicklung der Plattform SMART INSUR zu verbessern. Für 2021 wird zudem mit einer weiteren Umsatzsteigerung und einer leichten Verschlechterung des Ergebnisses (EBIT) gegenüber dem Vorjahr gerechnet.

Aufgrund der bereits getroffenen Investitionsentscheidungen und geplanter Projekte erwarten wir in der Hypoport-Gruppe für das Geschäftsjahr 2021 einen Finanzmittelbedarf von rund 40 Mio. €. Der überwiegende Teil ist für den Aufbau und die Weiterentwicklung der Plattformen, eine Stärkung der Digitalisierung einzelner Geschäftsbereiche im Segment Immobilienplattform sowie den Aufbau weiterer Key Account Ressourcen vorgesehen. Die Investitionen können aus dem hohen Cashflow oder der Aufnahme weiterer Bankkredite finanziert werden. Der

Hypoport-Konzern verfügte zum Bilanzstichtag über genügend Eigenkapital und ausreichende liquide Mittel. Unser Geschäftsmodell ist wenig kapitalintensiv und erwirtschaftet hohe Cashflows. Dadurch ist Hypoport weitgehend unabhängig von den Entwicklungen auf den Kapitalmärkten. Steigende Zinsen oder eine restriktivere Kreditvergabe durch Banken würden unsere Finanzierungsmöglichkeiten und unsere Liquidität im Geschäftsjahr 2021 nicht negativ beeinflussen. Die Cashflows wird Hypoport im Wesentlichen zur Stärkung der Finanzkraft des Konzerns und für Investitionen einsetzen.

Für die gesamte Hypoport-Gruppe rechnen wir – unter der Annahme, dass es zu keinen signifikanten Verwerfungen innerhalb der Kredit-, Immobilien- oder Versicherungsmärkte kommt – für das Geschäftsjahr 2021 mit einem Konzernumsatz zwischen 430 und 460 Mio. € und einem EBIT zwischen 40 und 45 Mio. €.

Dieser Lagebericht enthält Aussagen, die sich auf die zukünftige Entwicklung der Hypoport SE und ihrer Tochtergesellschaften sowie 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.

Lübeck, 16. März 2021

Hypoport SE - Der Vorstand



Ronald Slabke



Stephan Gawarecki

# Erklärung der gesetzlichen Vertreter

„Nach bestem Wissen versichern wir, dass gemäß den angewandten Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt, der Konzernlagebericht 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 beschrieben sind.“

Lübeck, 16. März 2021  
Hypoport SE - Der Vorstand



Ronald Slabke



Stephan Gawarecki

# Aktie und Investor Relations

## Aktienkursentwicklung

Innerhalb des Börsenjahres 2020 stieg der Kurs der Hypoport-Aktie auf Xetra um knapp 64%. Damit entwickelte sich die Hypoport-Aktie deutlich besser als das allgemeine Kapitalmarktumfeld (DAX 4%, SDAX 18%, TecDax 7%). Das tägliche Handelsvolumen der Hypoport-Aktie an allen deutschen Börsen lag bei durchschnittlich 5,2 Mio. €, was mehr als einer Verdoppelung entspricht (2019: 1,9 Mio. Euro).

### Kursentwicklung der Hypoport-Aktie (Tagesschlusskurse, Xetra, Euro) in 2020



## Indexzugehörigkeit SDAX

Die Hypoport SE (früher als Hypoport AG) ist seit Dezember 2015 ununterbrochen im SDAX vertreten.

Im SDAX belegt die Hypoport-Aktie in der Kategorie Marktkapitalisierung aufgrund des Kursanstieges der letzten Jahre im Dezember 2020 den Rang 79, was bereits die Zulassungsvoraussetzungen zum MDAX erfüllt. In der Kategorie Handelsvolumen belegt Hypoport nach einem sukzessiven Anstieg von Rang 133 im Januar auf Rang 108 im Dezember nun eine Position im oberen Drittel des SDAX.

Die im zweiten Halbjahr 2020 geführte Diskussion über eine Erweiterung des DAX sowie Veränderung der Zulassungsregeln begrüßt Hypoport ausdrücklich und hat sich aktiv an der laufenden Marktkonsultation der Deutschen Börse beteiligt. Auch wenn das sich hieraus ableitende Ergebnis nicht in allen Punkten den Vorstellungen von Hypoport entspricht, handelt es sich insgesamt um eine deutliche Verbesserung für die Aktienkultur in Deutschland.

## Aktionärsstruktur

Hinsichtlich der Stimmrechtsmitteilungen haben sich im Jahr 2020 fünf mitteilungsrelevante Veränderung ergeben:

Die WA Holdings, Inc./Wasatch Advisors teilte uns mit, dass ihr Anteil an der Hypoport AG (heute Hypoport SE) am 13.01.2020 unter die Schwelle von 3% gefallen ist und an diesem Tag 2,99% betrug.

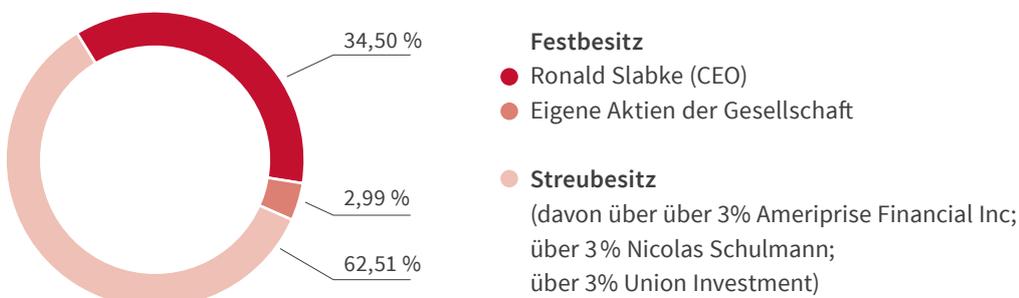
Die Ameriprise Financial, Inc. teilte uns mit, dass ihr Anteil an der Hypoport AG (heute Hypoport SE) am 25.03.2020 über 3% betrug und sich an diesem Tag auf 3,26% belief.

Der Anteil der Aktien, die durch die Hypoport SE selbst gehalten wurden, sank am 02.04.2020 auf 2,99%. Hintergrund ist die schrittweise Abgabe eigener Aktien an Mitarbeiter anlässlich von Firmenjubiläen oder Jahresboni, welche Anfang April zur Unterschreitung der 3%-Schwelle führte.

Union Investment teilte uns mit, dass ihr Anteil an der Hypoport SE am 21.04.2020 unter die Schwelle von 5% gefallen ist und an diesem Tag 4,58% betrug.

Die Ameriprise Financial, Inc. teilte uns mit, dass ihr Anteil an der Hypoport SE am 03.11.2020 über 3% betrug und sich an diesem Tag auf 3,94% belief.

### Aktionärsstruktur zum 31.12.2020



## Research

Die Hypoport-Aktie wurde in 2020 von fünf professionellen Bankinstituten analysiert: Bankhaus Metzler, Berenberg, Commerzbank, Pareto Securities und Warburg Research. Die aktuellen Einschätzungen der Analysten finden sie unter <https://www.hypoport.de/investor-relations/researchberichte>.

## Kapitalmarkt-Aktivitäten

Im abgelaufenen Geschäftsjahr fanden auf den unten aufgeführten Roadshows und Konferenzen sowie bei Meetings im Gebäude der Hypoport SE über 400 persönliche Gespräche mit institutionellen Investoren statt. Aufgrund der weltweiten Corona-Pandemie und der damit verbundenen Einschränkung der Reisetätigkeit von Investoren sowie Hypoport's CEO und Investor Relations Manager fanden alle Meetings ab März 2020 per digitalem Videochat statt.

Veranstaltungsart	Ort	Datum
Investorenkonferenz (digital)	London	Q4/2020
Investorenkonferenz (digital)	Berlin	Q4/2020
Investorenkonferenz (digital)	Frankfurt	Q4/2020
Roadshow (digital)	Paris	Q4/2020
Roadshow (digital)	USA	Q4/2020
Investorenkonferenz (digital)	Frankfurt	Q3/2020
Investorenkonferenz (digital)	München	Q3/2020
Roadshow (digital)	Kopenhagen	Q3/2020
Roadshow (digital)	London	Q3/2020
Roadshow (digital)	D-A-CH	Q3/2020
Roadshow (digital)	Edinburgh	Q3/2020
Roadshow (digital)	USA	Q3/2020
Investorenkonferenz (digital)	Kanada & USA	Q2/2020
Investoren-Roadshow (digital)	Kanada & USA	Q2/2020
Investorenkonferenz (digital)	Kanada & USA	Q2/2020
Investoren-Roadshow (digital)	D-A-CH	Q2/2020
Investoren-Roadshow (digital)	Vereinigtes Königreich	Q2/2020
Investorenkonferenz	London	Q1/2020
Investorenkonferenz	Lyon	Q1/2020

## Designated Sponsoring

Ein Designated Sponsor erhöht die Liquidität einer Aktie, indem er verbindliche Preise für den An- und Verkauf der Aktien stellt. Die Hypoport SE wurde zum Stichtag 31.12.2020 von der ODDO SEYDLER BANK AG, Frankfurt am Main betreut.

## Grunddaten zur Aktie

WKN	549 336
ISIN	DE 000 549 3365
Börsenkürzel	HYQ
Typ	Stückaktien
Aktienanzahl	6.493.376
Gezeichnetes Kapital	6.493.376,00 €
Börsenplätze	XETRA
Marktsegment	Regulierter Markt
Transparenzlevel	Prime Standard
Indexzugehörigkeit	SDAX



# Konzernabschluss

## IFRS-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020

	Anhang	2020 in TEUR	2019 in TEUR
Umsatzerlöse	(3.1)	387.729	337.243
Provisionen und Leadkosten	(3.2)	- 177.204	- 155.315
<b>Rohertrag</b>		<b>210.525</b>	<b>181.928</b>
Aktivierete Eigenleistungen	(3.3)	20.784	16.576
Sonstige Erträge	(3.4)	6.614	3.028
Personalaufwand	(3.5)	- 133.877	- 106.637
Sonstige Aufwendungen	(3.6)	- 40.475	- 42.064
Ergebnis aus at equity bewerteten Beteiligungen	(3.7)	276	- 616
<b>Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)</b>		<b>63.847</b>	<b>52.215</b>
Abschreibungen	(3.8)	- 27.611	- 19.208
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>		<b>36.236</b>	<b>33.007</b>
Finanzerträge	(3.9)	227	506
Finanzaufwendungen	(3.9)	- 3.066	- 2.074
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>		<b>33.397</b>	<b>31.439</b>
Ertragsteuern und latente Steuern	(3.10)	- 5.536	- 7.040
<b>Konzernergebnis</b>		<b>27.861</b>	<b>24.399</b>
davon auf nicht beherrschende Gesellschafter entfallend	(4.13)	594	18
<b>davon den Gesellschaftern der Hypoport SE zustehend</b>	<b>(3.11)</b>	<b>27.267</b>	<b>24.381</b>
<b>Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert/verwässert)</b>	<b>(3.11)</b>	<b>4,33</b>	<b>3,90</b>

## Konzern-Gesamtergebnisrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020

	2020 in TEUR	2019 in TEUR
Konzernergebnis	27.861	24.399
Summe der im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen*	0	0
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>27.861</b>	<b>24.399</b>
davon auf nicht beherrschende Gesellschafter entfallend	594	18
davon den Gesellschaftern der Hypoport SE zustehend	27.267	24.381

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

**IFRS-Konzernbilanz zum 31. Dezember 2020**

<b>Aktiva</b>	<b>Anhang</b>	<b>31.12.2020 in TEUR</b>	<b>31.12.2019 in TEUR</b>
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Immaterielle Vermögenswerte	(4.1)	306.423	248.241
Sachanlagen	(4.1)	97.655	34.987
Finanzielle Vermögenswerte	(4.2)	398	190
At- Equity- Beteiligungen	(4.3)	15.413	5.904
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(4.5)	5.782	6.889
Sonstige Vermögenswerte	(4.6)	365	401
Latente Steueransprüche	(4.7)	13.181	7.838
		<b>439.217</b>	<b>304.450</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Vorräte	(4.4)	1.509	1.087
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(4.5)	69.415	54.749
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	(4.5)	817	1.432
Sonstige Vermögenswerte	(4.6)	6.346	4.393
Laufende Ertragsteueransprüche	(4.6)	1.230	576
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	(4.8)	33.513	24.892
		<b>112.830</b>	<b>87.129</b>
		<b>552.047</b>	<b>391.579</b>
<b>Passiva</b>			
<b>Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Kapital	(4.9)	6.493	6.493
Eigene Anteile	(4.11)	- 194	- 241
Rücklagen	(4.12)	214.157	171.781
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	(4.13)	936	342
		<b>221.392</b>	<b>178.375</b>
<b>Langfristige Schulden</b>			
Finanzverbindlichkeiten	(4.14)	167.524	98.455
Rückstellungen	(4.16)	34	147
Sonstige Verbindlichkeiten	(4.15)	43.029	19.766
Latente Steuerschulden	(4.7)	17.614	13.030
		<b>228.201</b>	<b>131.398</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>			
Rückstellungen	(4.16)	706	770
Finanzverbindlichkeiten	(4.14)	22.139	16.413
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		46.939	38.809
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		957	772
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten		3.145	3.484
Sonstige Verbindlichkeiten	(4.15)	28.568	21.558
		<b>102.454</b>	<b>81.806</b>
		<b>552.047</b>	<b>391.579</b>

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 2019 und 2020

2019 in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Eigene Anteile	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen	Gesellschaftern der Hypoport SE zurechenbarer Anteil am Eigenkapital	Anteile nicht beherr- schender Gesellschafter	Eigenkapital
					(4.12)	(4.13)	
Stand 01.01.2019	6.493	- 246	50.678	96.245	153.170	314	153.484
Abgabe eigener Aktien	0	5	433	44	482	0	482
Änderung Konsoli- dierungskreis	0	0	0	0	0	10	10
Gesamtergebnis	0	0	0	24.381	24.381	18	24.399
<b>Stand 31.12.2019</b>	<b>6.493</b>	<b>- 241</b>	<b>51.111</b>	<b>120.670</b>	<b>178.033</b>	<b>342</b>	<b>178.375</b>
2020 in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Eigene Anteile	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen	Gesellschaftern der Hypoport SE zurechenbarer Anteil am Eigenkapital	Anteile nicht beherr- schender Gesellschafter	Eigenkapital
					(4.12)	(4.13)	
Stand 01.01.2020	6.493	- 241	51.111	120.670	178.033	342	178.375
Abgabe eigener Aktien	0	47	14.662	447	15.156	0	15.156
Änderung Konso- lidierungskreis	0	0	0	0	0	0	0
Gesamtergebnis	0	0	0	27.267	27.267	594	27.861
<b>Stand 31.12.2020</b>	<b>6.493</b>	<b>- 194</b>	<b>65.773</b>	<b>148.384</b>	<b>220.456</b>	<b>936</b>	<b>221.392</b>

**Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020**

	<b>2020 in TEUR</b>	<b>2019 in TEUR</b>
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	36.236	33.007
Zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge	- 3.182	- 439
Zinseinnahmen	227	506
Zinsausgaben	- 3.078	- 2.074
Auszahlungen für Ertragsteuern	- 8.840	- 8.686
Veränderung der Latenten Steuern	3.383	2.173
Ergebnis aus at equity bewerteten Beteiligungen	- 276	616
Abschreibungen / Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	27.611	19.208
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	- 45	96
<b>Cashflow</b>	<b>52.036</b>	<b>44.407</b>
Zunahme / Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	- 64	520
Zunahme / Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	- 7.599	- 8.933
Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	2.182	10.240
<b>Veränderung des Working Capitals</b>	<b>- 5.481</b>	<b>1.827</b>
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>46.555</b>	<b>46.234</b>
Auszahlungen für Investitionen in die immateriellen Vermögenswerte und die Sachanlagen	- 36.635	- 27.021
Ausgaben für Akquisitionen abzüglich übernommener Zahlungsmittel	- 22.904	- 33.035
Einzahlungen aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten	51	199
Auszahlungen für Investitionen in finanzielle Vermögenswerte	- 17	- 24
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>- 59.505</b>	<b>- 59.881</b>
Abgabe eigener Aktien	14.535	0
Auszahlung aus der Tilgung von Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen	- 8.898	- 5.663
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	30.000	23.500
Auszahlung aus der Tilgung von Anleihen und Finanzkrediten	- 14.066	- 11.059
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>21.571</b>	<b>6.778</b>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	8.621	- 6.869
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	24.892	31.761
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>33.513</b>	<b>24.892</b>

# Konzernanhang

## 1. Grundlagen der Konzernrechnungslegung

### 1.1 Rechtliche und wirtschaftliche Verhältnisse

Die Hypoport SE (im Folgenden Hypoport) mit Sitz in Lübeck, Deutschland, ist im Handelsregister beim Amtsgericht Lübeck unter der Nummer HRB 19859 HL eingetragen. Die Geschäftsadresse der Gesellschaft lautet: Hansestraße 14, 23558 Lübeck.

Die Hypoport SE ist gemäß § 290 HGB als oberstes Mutterunternehmen verpflichtet, einen Konzernabschluss und einen Konzernlagebericht aufzustellen. Da die Aktien der Gesellschaft im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse (WKN 549336) notiert werden, besteht diese Verpflichtung unabhängig vom Überschreiten bestimmter Größenmerkmale. Als börsennotiertes Mutterunternehmen ist die Gesellschaft dazu verpflichtet, ihren Konzernabschluss nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, aufzustellen. Nach § 315a Abs. 1 HGB hat die Gesellschaft ergänzende handelsrechtliche Vorschriften zu beachten.

Der IFRS-Konzernabschluss 2020 wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, erstellt. Darüber hinaus wurde der IFRS-Konzernabschluss entsprechend den Vorgaben des Handelsgesetzbuches (HGB) um einen Konzernlagebericht erweitert. Der IFRS-Konzernabschluss besteht aus der Konzerngewinn- und Verlustrechnung, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzernbilanz, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung, der Konzernkapitalflussrechnung sowie dem Konzernanhang. Die nach § 315e Abs. 1 HGB erforderlichen Angaben wurden im Konzernanhang und im Vergütungsbericht, der Bestandteil des Konzernlageberichtes ist, dargestellt. Die Aufstellung wurde am 5. März 2021 abgeschlossen und wird voraussichtlich am 23. März 2021 dem Aufsichtsrat zur Freigabe der Veröffentlichung vorgelegt.

Die Konzernbilanz wird gemäß IAS 1.51 ff. in langfristige und kurzfristige Posten untergliedert. Die Konzerngewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren dargestellt. Der Konzernabschluss sowie die Einzelabschlüsse der in den IFRS-Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen werden in Euro aufgestellt.

Zur Verbesserung der Übersichtlichkeit und Klarheit werden alle Werte im IFRS-Konzernabschluss und Konzernlagebericht in Tsd. Euro bzw. Mio. Euro angegeben. 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 (z. B. abgewickelter Kreditvolumen, Lebensversicherungsprämien und Transaktionsvolumen auf EUROPACE) beziehen sich auf Kenngrößen „vor Storno“ und können entsprechend nicht mit den ausgewiesenen Umsatzerlösen, in denen die Stornierungen berücksichtigt sind, ins Verhältnis gesetzt werden. Die Kennzahlen 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 Finanzierungsvolumen auf der Transaktionsplattform gezeigt. Eine Transaktion fließt immer dann in das Volumen ein, sobald der Berater den Status auf „Kunde hat Angebot angenommen“ setzt. Es handelt sich dabei um das Volumen vor Storno. Im Prozess später erfolgte Stornierungen z. B. aufgrund von zusätzlichen Kredit- oder Gesundheitsprüfungen durch Produktgeber oder die Nutzung von Widerrufsrechten von Verbrauchern werden bei den Kennzahlenangaben nicht berücksichtigt.

Geschäftsjahr aller einbezogenen Konzerngesellschaften inklusive der Gemeinschaftsunternehmen und der assoziierten Unternehmen und der Muttergesellschaft ist das Kalenderjahr.

Der Hypoport-Konzern ist mit unterschiedlichen Geschäftsmodellen in der Entwicklung und Vermarktung von Technologieplattformen für die Kreditwirtschaft, Immobilienwirtschaft und Versicherungswirtschaft sowie der Beratung und Vermittlung von Darlehen, Versicherungen und Anlageprodukten, welche keine Finanzinstrumente gemäß § 1 Absatz 11 KWG sind, im Markt präsent.

Der Konzernabschluss wurde unter der Going-Concern-Annahme aufgestellt.

### **1.2 Anwendung der IFRS**

Alle zum 31. Dezember 2020 verpflichtend anzuwendenden Verlautbarungen des International Accounting Standards Board (IASB) wurden berücksichtigt. Die zum Bilanzstichtag geltenden Grundsätze des Framework, die geltenden Auslegungen des International Financial Reporting Standards Interpretations Committee (IFRS IC) und die früheren Interpretationen des Standing Interpretations Committee (SIC) fanden Anwendung.

Beginnend mit dem Geschäftsjahr 2020 waren folgende durch das IASB überarbeitete bzw. neu herausgegebene Standards verpflichtend anzuwenden:

- IAS 1 und IAS 8: „Änderung der Definition von Wesentlichkeit“
- IFRS 3: „Definition eines Geschäftsbetriebs“
- IFRS 9, IAS 39 und IFRS 7: „Reform der Referenzzinssätze – Phase 1“
- IFRS 16: „COVID-19-Mietzugeständnisse“
- Framework: „Änderungen an Referenzen zum Rahmenkonzept in IFRS“

IAS 1 UND IAS 8: „Änderung der Definition von Wesentlichkeit“

Das Konzept der Wesentlichkeit ist ein wichtiges Konzept bei der Erstellung von Abschlüssen nach IFRS. Die Änderungen schärfen die Definition von „wesentlich“ und stellen klar, wie Wesentlichkeit angewendet werden sollte. Daneben stellen die Änderungen sicher, dass die Definition von „wesentlich“ über alle Standards hinweg konsistent ist. Die Änderungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der Hypoport.

**IFRS 3: „Definition eines Geschäftsbetriebs“**

Die Änderungen an IFRS 3 konkretisieren die Definition eines „Geschäftsbetriebs“ und helfen Unternehmen bei der Beurteilung, ob eine Transaktion im Ansatz einer Gruppe von Vermögenswerten oder im Erwerb eines Geschäftsbetriebs resultiert. Hypoport wird die Auswirkungen der Interpretation auf den Konzernabschluss zu gegebener Zeit prüfen. Die Änderungen haben keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der Hypoport.

**IFRS 9, IAS 39 UND IFRS 7: „Reform der Referenzzinssätze – Phase 1“**

Die Änderungen betreffen die Verminderung möglicher Auswirkungen der Reform von Interbankensätzen (IBORs) wie dem LIBOR auf die Finanzberichterstattung von Unternehmen. Sie zielen darauf ab, dass Sicherungsbeziehungen trotz der Ablösung der aktuellen Referenzzinsen fortbestehen können. Daneben ist anzugeben, inwieweit die Sicherungsbeziehungen eines Unternehmens von der Ablösung betroffen sind. Die Änderungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der Hypoport.

**IFRS 16: COVID-19-Mietzugeständnisse**

Die vom IASB am 28. Mai 2020 veröffentlichten Änderungen gewähren Leasingnehmern eine Befreiung von der Beurteilung, ob aufgrund der COVID-19-Pandemie eingeräumte Mietkonzessionen eine Leasingmodifikation darstellen. Bei Inanspruchnahme sind die Mietkonzessionen so zu bilanzieren, als würde es sich um keine Modifikation des Leasingverhältnisses handeln. Die Änderungen gelten für Mietkonzessionen, die die am oder vor dem 30. Juni 2021 fälligen Mietzahlungen reduzieren. Hypoport nimmt dieses neue Wahlrecht nicht in Anspruch.

**FRAMEWORK: „Änderungen an Referenzen zum Rahmenkonzept in IFRS“**

Das überarbeitete Rahmenkonzept enthält überarbeitete Definitionen von Vermögenswerten und Schulden sowie neue Leitlinien zu Bewertung und Ausbuchung, Ausweis und Angaben. Die Verweise in existierenden Standards auf das Rahmenkonzept werden aktualisiert. Das überarbeitete Rahmenkonzept ist nicht Gegenstand des Endorsement-Verfahrens. Für den Hypoport-Konzern ergeben sich keine Änderungen.

Aus der erstmaligen Anwendung der vorstehenden IFRS-Vorschrift ergaben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie auf die Anhangangaben des vorliegenden Konzernabschlusses.

Darüber hinaus hat der IASB nachfolgende Standards, Interpretationen und Änderungen zu bestehenden Standards herausgegeben, die vom Hypoport-Konzern für den vorliegenden Abschluss noch nicht verpflichtend anzuwenden sind:

- IAS 1: „Klassifikation von Verbindlichkeiten als kurzfristig oder langfristig“ (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 01. Januar 2023 beginnen, Übernahme durch EU-Kommission nein)
- IAS 16: „Erlöse vor beabsichtigter Nutzung“ (01. Januar 2022, Übernahme ja)
- IAS 37: „Verlustbringende Verträge“ (01. Januar 2022, ja)
- IFRS 3: „Referenzen zum Rahmenkonzept“ (01. Januar 2022, ja)

- IFRS 4: „Versicherungsverträge – Anwendung von IFRS 9 Finanzinstrumente gemeinsam mit IFRS 4 Versicherungsverträge“ (01. Januar 2021, ja)
- IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 und IFRS 16: „Reform der Referenzzinssätze – Phase 2“ (01. Januar 2021, ja)
- IFRS 17: „Versicherungsverträge“ (01. Januar 2023, nein)
- Verschiedene Verbesserungen an IFRS (2018–2020) (01. Januar 2022, nein)

#### IAS 1: „Klassifikation von Verbindlichkeiten als kurzfristig oder langfristig“

Die Änderungen an IAS 1 sollen die Kriterien zur Einordnung von Schulden als kurz- oder langfristig klarstellen. Zukünftig sollen ausschließlich „Rechte“, die am Ende einer Berichtsperiode bestehen, für die Klassifizierung einer Schuld maßgeblich sein. Des Weiteren wurden Leitlinien zur Auslegung des Kriteriums „Rechte, die Erfüllung einer Schuld um mindestens zwölf Monate zu verschieben“ sowie Erläuterungen zum Merkmal „Erfüllung“ aufgenommen. Das IASB hat am 15. Juli 2020 das Datum der verpflichtenden Erstanwendung auf den 1. Januar 2023 verschoben. Hypoport wird die Auswirkungen dieser Änderungen zu gegebener Zeit prüfen. Wir erwarten aktuell keine wesentlichen Auswirkungen.

#### IAS 16: „Erlöse vor beabsichtigter Nutzung“

Die Änderungen untersagen es einem Unternehmen von den Kosten einer Sachanlage die Erträge abzuziehen, die aus der Veräußerung von Gegenständen entstehen, die produziert werden, während die Sachanlage in den vom Management beabsichtigten betriebsbereiten Zustand gebracht wird. Stattdessen sind die Erlöse aus derartigen Veräußerungen und die Kosten für die Produktion dieser Gegenstände ergebniswirksam zu erfassen. Wir erwarten aktuell keine wesentlichen Auswirkungen.

#### IAS 37: „Verlustbringende Verträge“

Die Änderungen stellen klar, welche Kosten eine Gesellschaft berücksichtigt, wenn beurteilt wird, ob ein Vertrag verlustbringend ist. Die Änderungen stellen klar, dass die Kosten der Vertragserfüllung sich aus denjenigen direkten Kosten des Vertrags zusammensetzen, die entweder zusätzliche Kosten für die Erfüllung oder zugewiesene andere Kosten darstellen, die sich direkt auf die Erfüllung des Vertrags beziehen. Hypoport wird die Auswirkungen dieser Änderungen zu gegebener Zeit prüfen. Wir erwarten aktuell keine wesentlichen Auswirkungen.

#### IFRS 3: „Referenzen zum Rahmenkonzept“

Die Änderungen aktualisieren einen Bezug in IFRS 3 auf das Rahmenkonzept, ohne die Bilanzierungsanforderungen für Unternehmenserwerbe zu ändern. Für Hypoport ergeben sich keine Änderungen.

IFRS 4: „Versicherungsverträge – Anwendung von IFRS 9 Finanzinstrumente gemeinsam mit IFRS 4 Versicherungsverträge“

Die Änderungen des IFRS 4 betreffen die Erstanwendung von IFRS 9 für Versicherer. Diese Änderungen und der vom IASB am 18. Mai 2017 neu veröffentlichte IFRS 17 „Versicherungsverträge“ haben für Hypoport keine Relevanz.

IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 UND IFRS 16: „Reform der Referenzzinssätze – Phase 2“

Die Änderungen betreffen Sachverhalte, die die Finanzberichterstattung zum Zeitpunkt der Ablösung bestehender Referenzzinssätze durch eine alternative Zinsbenchmark infolge der Reform der Refinanzierungssätze betreffen. Hypoport erwartet keine wesentlichen Auswirkungen.

IFRS 17: „Versicherungsverträge“

IFRS 17 betrifft die Bilanzierung von Versicherungsverträgen und ersetzt IFRS 4. Das IASB hat am 25. Juni 2020 Änderungen an IFRS 17 veröffentlicht und den Zeitpunkt der verpflichtenden Erstanwendung des Standards auf den 1. Januar 2023 verschoben. Daneben wurden Änderungen vorgenommen, um Herausforderungen der Umsetzung zu berücksichtigen, die in Bezug auf IFRS 17 nach dessen Veröffentlichung identifiziert wurden. IFRS 17 hat keine Relevanz für Hypoport.

Verschiedene Verbesserungen an IFRS (2018–2020)

Die Änderungen aus dem jährlichen Verbesserungsprojekt 2018–2020 betreffen kleinere Änderungen an den Standards IFRS 1, IFRS 9 sowie IAS 41 und den illustrativen Beispielen zu IFRS 16. Für den Hypoport-Konzern ergeben sich keine wesentlichen Änderungen.

Die Hypoport beabsichtigt grundsätzlich nicht, diese Standards und Interpretationen bzw. die hieraus resultierenden Änderungen freiwillig vor dem Zeitpunkt ihres Inkrafttretens anzuwenden.

### **1.3 Konsolidierungskreis**

Der IFRS-Konzernabschluss umfasst neben der Hypoport SE als Muttergesellschaft 42 (2019: 38) in- und ausländische Tochtergesellschaften, bei denen die Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar die Mehrheit der Stimmrechte hält, 5 (2019: 3) Gemeinschaftsunternehmen und 3 (2019: 3) assoziierte Unternehmen.

Im Folgenden sind die neben der Hypoport SE in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen dargestellt:

<b>Tochterunternehmen</b>	<b>Anteilshöhe in %</b>
1blick GmbH, Heidelberg	100,00
asseQ GmbH, Lübeck	100,00
Basler Service GmbH, Bayreuth	70,00
Bayreuth Am Pfaffenleck 15 Objektgesellschaft mbH, Bayreuth	100,00
Dr. Klein Finance S.L.U., Santa Ponça (Spanien)	100,00
Dr. Klein Wowi Finanz AG, Lübeck	100,00
Dr. Klein Privatkunden AG, Lübeck	100,00
Dr. Klein Ratenkredit GmbH, Lübeck	100,00
Dr. Klein Wowi Digital AG, Berlin	100,00
ePension GmbH & Co. KG, Hamburg	51,00
ePension Verwaltungs-GmbH, Hamburg	51,00
ePension Holding GmbH, Berlin	51,00
E&P Pensionsmanagement GmbH, Hamburg	51,00
Europace AG, Berlin	100,00
FIO SYSTEMS AG, Leipzig	100,00
FIO SYSTEMS Bulgaria EOOD, Sofia (Bulgarien)	100,00
FM InsurTech GmbH, Berlin	100,00
FUNDINGPORT GmbH, Hamburg	100,00
Fundingport Sofia EOOD, Sofia (Bulgarien)	100,00
GENOPACE GmbH, Berlin	45,025
Growth Real Estate EOOD, Sofia (Bulgarien)	100,00
helber innomaxx GmbH, Stuttgart	100,00
Hypoport B.V., Amsterdam (Niederlande)	100,00
Hypoport Holding GmbH, Berlin	100,00
Hypoport Grundstücksmanagement GmbH, Berlin	100,00
Hypoport Mortgage Market Ltd., Westport (Irland)	100,00
Hypoport Sofia EOOD, Sofia (Bulgarien)	100,00
Hypoport Systems GmbH, Berlin	100,00
Maklaro GmbH, Hamburg	100,00
Primstal – Alte Eiweiler Straße 38 Objektgesellschaft mbH, Nonnweiler	100,00
Qualitypool GmbH, Lübeck	100,00
REM CAPITAL AG, Stuttgart	100,00
Smart BancAssurance GmbH, Berlin (ehemals Kartenhaus Software GmbH, Berlin)	100,00
Smart InsurTech AG, Berlin	100,00
source.kitchen GmbH, Leipzig	100,00
Starpool Finanz GmbH, Berlin	50,025
Value AG the valuation group, Berlin	100,00
Vergleich.de Gesellschaft für Verbraucherinformation mbH, Berlin	100,00
Vergleich.de Versicherungsservice GmbH, Lübeck	100,00
VS Direkt Versicherungsmakler GmbH, Bayreuth	100,00
Volz Vertriebsservice GmbH i.L., Ulm	100,00
Winzer – Kneippstraße 7 Objektgesellschaft mbH, Berlin	100,00

<b>Gemeinschaftsunternehmen</b>	<b>Anteilshöhe in %</b>
AMEXPool AG, Buggingen	49,997
BAUFINEX Service GmbH, Berlin	50,00
FINMAS GmbH, Berlin	50,00
Hypoport on-geo GmbH i. L., Berlin	50,00
LBL Data Services B.V., Amsterdam (Niederlande)	50,00
<b>Assoziierte Unternehmen</b>	
BAUFINEX GmbH, Schwäbisch Hall	30,00
finconomy AG, München	25,00
IMMO CHECK Gesellschaft für Informationsservice mbH i.L., Bochum	33,33

Die GENOPACE GmbH wird trotz einer Beteiligung von unter 50% vollkonsolidiert, da weiterhin ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag mit der Hypoport SE besteht.

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

#### **1.4 Konsolidierungsgrundsätze**

Die Jahresabschlüsse der in den Hypoport-IFRS-Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zum gleichen Bilanzstichtag aufgestellt wie der Abschluss des Mutterunternehmens.

In den Konzernabschluss werden die Hypoport SE und ihre Tochtergesellschaften, über die sie mittel- oder unmittelbar beherrschenden Einfluss ausüben kann, einbezogen. Beherrschender Einfluss ergibt sich grundsätzlich aus dem Halten der Stimmrechtsmehrheit. Tochtergesellschaften werden grundsätzlich ab dem Erwerbszeitpunkt, d.h. ab dem Zeitpunkt, an dem der Konzern die Beherrschung erlangt, voll konsolidiert. Die Einbeziehung endet, sobald die Beherrschung durch das Mutterunternehmen endet.

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt gemäß den Bestimmungen des IFRS 3. Dabei sind sämtliche Vermögenswerte und Schulden des Tochterunternehmens im Erwerbszeitpunkt mit den beizulegenden Werten anzusetzen. Das so ermittelte anteilige Eigenkapital wird dem Beteiligungsbuchwert gegenübergestellt. Aktive Unterschiedsbeträge, die auf gesondert identifizierbare immaterielle Vermögenswerte entfallen, die im Rahmen des Unternehmenszusammenschlusses erworben wurden, werden getrennt vom Firmenwert ausgewiesen. Soweit für diese Vermögenswerte eine Nutzungsdauer bestimmt werden kann, erfolgt eine planmäßige Abschreibung über die voraussichtliche Nutzungsdauer. Immaterielle Vermögenswerte mit unbestimmter Nutzungsdauer werden jährlich auf ihre Werthaltigkeit untersucht und gegebenenfalls aufgrund eines Impairment-Tests abgeschrieben. Danach verbleibende aktive Unterschiedsbeträge werden als Firmenwert aktiviert und einmal jährlich einem Wert-

haltigkeitstest gemäß IAS 36 unterzogen. Das Wahlrecht, im Fall von Anteilen von nicht beherrschenden Gesellschaftern diese ebenfalls zum Fair Value anzusetzen (Full-Goodwill-Methode), wird nicht in Anspruch genommen. Diese Anteile werden gemäß IFRS 3.19 mit dem anteiligen identifizierbaren Nettovermögen angesetzt. Bei der Ermittlung der Anschaffungskosten für Unternehmenszusammenschlüsse werden bedingte Kaufpreisbestandteile mit dem Fair Value zum Erstkonsolidierungszeitpunkt angesetzt. Spätere Abweichungen von diesem Wert werden erfolgswirksam erfasst. Transaktionskosten werden gemäß IFRS 3 sofort erfolgswirksam erfasst. Passive Unterschiedsbeträge aus der Kapitalkonsolidierung werden sofort ertragswirksam erfasst.

Die Konsolidierung der Anteile des Hypoport-Konzerns an gemeinschaftlich geführten Unternehmen erfolgt nach der Equity-Methode. Für Beteiligungen, die at-equity in den Konzernabschluss einbezogen sind, wird der Buchwert jährlich um die, dem Hypoport-Kapitalanteil entsprechenden Eigenkapitalveränderungen, erhöht bzw. vermindert. Bei der erstmaligen Einbeziehung von Beteiligungen nach der Equity-Methode werden Unterschiedsbeträge aus der Erstkonsolidierung entsprechend den Grundsätzen der Vollkonsolidierung behandelt. Die erfolgswirksamen Veränderungen des anteiligen Eigenkapitals werden einschließlich außerplanmäßiger Abschreibungen eines Geschäfts- oder Firmenwerts im Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen berücksichtigt. Wenn der Verlustanteil an einem Gemeinschaftsunternehmen dem ursprünglichen Anteil des Konzerns an diesem Unternehmen, inklusive anderer ungesicherter Forderungen, entspricht bzw. diesen übersteigt, werden grundsätzlich keine weiteren Verluste erfasst. Darüberhinausgehende Verluste werden nur erfasst, sofern für das Gemeinschaftsunternehmen Verpflichtungen eingegangen oder für das Unternehmen Zahlungen geleistet werden.

Beteiligungen, deren Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage im Einzelnen und insgesamt unwesentlich ist, werden zu Anschaffungskosten abzüglich Wertminderungen in den Konzernabschluss einbezogen.

Konzerninterne Unternehmenszusammenschlüsse (Transactions under Common Control) werden unter Anwendung der Methode der Buchwertfortführung bilanziert.

Bei einem sukzessiven Anteilserwerb (step acquisition) werden die Vermögenswerte und Schulden mit dem Fair Value zum Erwerbszeitpunkt angesetzt. Bereits bestehende Anteile werden erfolgswirksam zum Fair Value bewertet. Der Firmenwert wird zum Erwerbszeitpunkt ermittelt. Unterschiedsbeträge aus dem Erwerb oder der Veräußerung von Anteilen an verbundenen Unternehmen ohne Kontrollerwerb bzw. Kontrollverlust werden erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst.

Im Rahmen der Schuldenkonsolidierung werden Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Ausleihungen sowie sonstige Forderungen mit den korrespondierenden Verbindlichkeiten und Rückstellungen zwischen den in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen vollständig aufgerechnet.

Aufwendungen und Erträge aus konzerninternen Lieferungen und Leistungen werden eliminiert. Aus dem konzerninternen Lieferungs- und Leistungsverkehr resultierende Zwischenergebnisse werden vollständig (bzw. bei Konsolidierung nach der Equity-Methode anteilig), sofern sie wesentlich sind, storniert.

Nicht beherrschende Anteile am Eigenkapital und am Ergebnis von Gesellschaften, die vom Mutterunternehmen kontrolliert werden, sind im Konzernabschluss gesondert ausgewiesen. Für Konsolidierungsvorgänge werden die erforderlichen Steuerabgrenzungen vorgenommen.

### **1.5 Währungsumrechnung**

Monetäre Positionen, wie z. B. Forderungen und Verbindlichkeiten, die in einer anderen Währung bestehen als in der funktionalen Währung des Konzerns, werden im Einzelabschluss der Konzerngesellschaften mit dem Devisenmittelkurs am Bilanzstichtag bewertet. Sofern bei Forderungen (bzw. Verbindlichkeiten) der Stichtagskurs niedriger (bzw. höher bei Verbindlichkeiten) ist, wird der zum Stichtagskurs umgerechnete Fremdwährungswert angesetzt. Dabei auftretende Währungsumrechnungsdifferenzen werden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfolgswirksam erfasst.

### **1.6 Verwendung von Annahmen und Schätzungen**

Die Aufstellung des Konzernabschlusses nach IFRS erfordert, dass Annahmen getroffen und Schätzungen verwendet werden, die sich auf Höhe und Ausweis der bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, der Erträge und Aufwendungen sowie Eventualverbindlichkeiten auswirken. Die Annahmen und Schätzungen beziehen sich im Wesentlichen auf die Festlegung von wirtschaftlichen Nutzungsdauern, die Bilanzierung und Bewertung von Immateriellen Vermögenswerten, Forderungen und Rückstellungen sowie auf die Realisierung zukünftiger Steuerentlastungen. Die tatsächlichen Werte können in Einzelfällen von den getroffenen Annahmen und Schätzungen abweichen. Änderungen werden nach IAS 8 zum Zeitpunkt einer besseren Kenntnis erfolgswirksam berücksichtigt.

Weitere hervorzuhebende Annahmen und Schätzungen betreffen zudem die Bewertung der finanziellen Verbindlichkeit für die variable Gegenleistung im Rahmen des Erwerbs der ePension, die Ermittlung der erworbenen Vermögenswerte der ePension, die Ermittlung der erzielbaren Beträge im Rahmen des Werthaltigkeitstests insbesondere unter Berücksichtigung der Auswirkungen der Covid-19-Pandemie.

Weiter wesentliche Ermessensentscheidungen betreffen zudem die Würdigung der bilanziellen Abbildung des Erwerbs der ePension, insbesondere in Bezug auf die die Einbeziehung der variablen Gegenleistungen als Teil der übertragenen Gegenleistung.

Wesentliche Ermessensentscheidungen betreffen die Aktivierung und die Bestimmung der Nutzungsdauer von Entwicklungsleistungen sowie die zugrunde gelegten Annahmen bei dem Impairmenttest für den Firmenwert.

### 1.7 Veränderungen des Konsolidierungskreises / Unternehmenstransaktionen

Im Geschäftsjahr 2020 tätigte die Hypoport-Gruppe folgende wesentliche Unternehmenstransaktionen:

Am 4. März 2020 wurden 49% und am 4. August 2020 weitere 2% der Anteile an der ePension GmbH & Co. KG („ePension“), Hamburg, erworben. Die ePension bietet eine digitale Plattform für die Verwaltung betrieblicher Vorsorgeprodukte an. Mit ihrer 100%igen Tochter E&P Pensionsmanagement GmbH tritt sie auch im Bereich der betrieblichen Altersvorsorge als Dienstleistungsunternehmen für Arbeitgeber und deren Belegschaften auf. Durch die Integration der Altersvorsorgeprodukte der ePension erweitert die Hypoport-Gruppe ihre vollintegrierte digitale Versicherungsplattform.

Zum 31. Dezember 2023 ist der Kauf der restlichen 49% über ein unbedingtes Termingeschäft vereinbart. Die Hypoport hat sich in der Gesamtwürdigung der vertraglichen Regelungen dafür entschieden, bereits zum Erwerbszeitpunkt die antizipative Erwerbsmethode für die in 2023 zu erwerbenden restlichen 49% Anteile anzuwenden. Die Vollkonsolidierung erfolgt daher ohne den Ausweis von nicht beherrschenden Anteilen. Der Kaufpreis für sämtliche Anteile an der ePension beträgt rund 42 Mio. €, entfallend auf 12,8 Mio. €, die im Geschäftsjahr 2020 gezahlt wurden, und einen Betrag von 9,2 Mio. €, der mit Ablauf des 31. Dezember 2023 zur Zahlung fällig wird. Bis zur Zahlung am 31. Dezember 2023 ist dieser Betrag als verzinsliches Darlehen gegeben. Weiterhin ist eine variable Gegenleistung vereinbart, abhängig vom ePension-Ergebnis des Jahres 2023, wobei nach aktueller Schätzung die Gesamthöhe von maximal 20,0 Mio. € zu zahlen sein wird. Für die in 2023 zu zahlenden Kaufpreisbestandteile wurde eine finanzielle Verbindlichkeit erfasst. Wenngleich diese nachträgliche Kaufpreiszahlung erst in 2023 erfolgt, hat die Hypoport vor dem Hintergrund des aktuellen Zinsniveaus auf eine Diskontierung verzichtet. Der Kaufpreis entfiel im Wesentlichen auf einen Versicherungsbestand, Software und einen Geschäfts- oder Firmenwert.

Aufgrund des Nichtvorhandenseins einer bedingten Entgeltvereinbarung, in der die Zahlungen bei einer Beendigung des Beschäftigungsverhältnisses automatisch verfallen (IFRS 3.B55(a)) und da der Kaufpreis unter Einbezug des fixen Bestandteils nicht schon am oberen Ende des Intervalls möglicher Unternehmenswerte liegt, wurde der Erwerb der ePension nach IFRS 3 als Erwerbsvorgang bilanziert.

Die ePension hält sämtliche Anteile an der E&P Pensionsmanagement GmbH, Hamburg. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 25 T€ und ist voll eingezahlt. Gegenstand des Unternehmens ist die Beratung und Verwaltung von betrieblichen Vorsorgekonzepten. Die Erwerbe wurden nach der Erwerbsmethode bilanziert. Die Ergebnisse der ePension und ihres Tochterunternehmens wurden ab dem 1. August 2020 im Konzernabschluss berücksichtigt. Die Aktivitäten werden dem Segment Versicherungsplattform zugeordnet. Die ePension hat seit dem Erwerbszeitpunkt 2,5 Mio. € zu den Umsatzerlösen und 1,1 Mio. € zum Konzernergebnis beigetragen. Wäre der Unternehmenszusammenschluss zu Jahresbeginn erfolgt, hätten sich die Konzernumsatzerlöse auf 390,3 Mio. € und das Konzernergebnis auf 28,9 Mio. € belaufen.

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

<b>Erstkonsolidierung ePension inkl. Tochterunternehmen</b>	<b>Beizulegender Zeitwert zum Erwerbszeitpunkt in TEUR</b>
<b>Vermögenswerte</b>	
Immaterielle Vermögenswerte	8.469
Sachanlagen	1.719
Finanzielle Vermögenswerte	239
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.932
Sonstige Vermögenswerte	1.406
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	308
	<b>19.073</b>
<b>Schulden</b>	
Finanzverbindlichkeiten	(1.606)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(3.177)
Sonstige Verbindlichkeiten	(4.929)
Latente Steuerschulden	(2.624)
	<b>(12.336)</b>
Summe des identifizierbaren Nettovermögens zum beizulegenden Zeitwert	6.737
Beizulegender Zeitwert des zuvor gehaltenen Anteils	22.172
Variable Gegenleistung	20.000
Geschäfts- oder Firmenwert aus dem Unternehmenserwerb	<b>35.435</b>
<b>Aufgliederung des Zahlungsmittelabflusses aufgrund des Unternehmenserwerbs:</b>	
Mit dem Tochterunternehmen erworbene Zahlungsmittel (enthalten in dem Cashflow aus Investitionstätigkeit)	308
Abfluss von Zahlungsmitteln	(12.864)
Tatsächlicher Zahlungsmittelabfluss	<b>12.556</b>

Die Kaufpreisallokation erfolgte durch eine externe Wirtschaftsprüfungsgesellschaft und ist als abgeschlossen zu betrachten. Die verwendete Bewertungstechnik zur Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte der erworbenen und bisher nicht bilanzierten immateriellen Vermögenswerte (Software 6,5 Mio. €, Versicherungsbestand 1,2 Mio. € und Kundenbeziehungen 0,2 Mio. €) war die Residualwertmethode (Multi-Period-Excess-Earnings Methode (MEEM)). Für alle drei immateriellen Vermögenswerte wurde eine Nutzungsdauer von 10 Jahren zugrunde gelegt.

Der beizulegende Zeitwert und der Bruttobetrag der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beläuft sich auf jeweils 6.932 T€. Die gesamten vertraglich festgelegten Beträge sind voraussichtlich einbringlich.

Der Konzern hat die erworbenen Leasingverbindlichkeiten zum Barwert der verbleibenden Leasingzahlungen zum Zeitpunkt des Erwerbs bewertet. Die Nutzungsrechte wurden mit demselben Betrag wie die Leasingverbindlichkeiten in Höhe von 1.606 T€ bewertet.

Da die ePension Verwaltungs-GmbH als Komplementärin der ePension ohne nennenswertes eigenes Vermögen in der Vergangenheit faktisch ausschließlich der Haftungsbegrenzung diente und kein eigenes operatives Geschäft betreibt, sowie auch die ePension Holding GmbH, die als Erwerbsgesellschaft genutzt wurde, bleiben sie aus Wesentlichkeitserwägungen im Rahmen der Kaufpreisallokation unbeachtet.

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

Im Konzern sind mit den Unternehmenskäufen verbundene Kosten von insgesamt 0,1 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.

Anfang März 2020 wurden 49,997% der Anteile an der AMEXPool AG („AMEX“), Buggingen, erworben. Die AMEX ist ein Spezialist für Gewerbeversicherung insbesondere im Bereich der gewerblichen Komposit-Sparten und im Kfz-Geschäft. Mit dem Erwerb der AMEX ergänzt die Hypoport-Gruppe ihre Angebotspalette im Bereich Gewerbeversicherung. Die Aktivitäten werden dem Segment Versicherungsplattform zugeordnet. Zusätzlich zur Übernahme von 49,997% der Unternehmensanteile wurde eine Option vereinbart, spätestens bis zum Dezember 2022 die restlichen Anteile von 50,003% zu erwerben.

Im Berichtszeitraum erfolgten zwei Auszahlungen für Besserungsscheine in Höhe von 5,5 Mio. € aus den Erwerben der ASC Assekuranz-Service Center GmbH und REM Capital AG.

Weitere im Berichtszeitraum vollzogene Unternehmenstransaktionen hatten einzeln und in Summe keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

## 2. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

### 2.1 Immaterielle Vermögenswerte

Unter den immateriellen Vermögenswerten werden die Geschäfts- oder Firmenwerte aus der Konsolidierung der Tochtergesellschaften, aktivierte Entwicklungskosten im Rahmen der Entwicklung und Weiterentwicklung der Transaktionsplattformen, Patente, Software, Lizenzen und ähnliche Rechte ausgewiesen. Die erworbenen immateriellen Vermögenswerte werden zum Anschaffungszeitpunkt mit ihren Anschaffungskosten angesetzt.

Sämtliche immateriellen Vermögenswerte mit Ausnahme der Geschäfts- oder Firmenwerte weisen eine bestimmbare Nutzungsdauer auf. Sie werden über den Zeitraum ihrer Nutzung linear abgeschrieben. Die Nutzungsdauern bewegen sich dabei zwischen 3 und 15 Jahren. Sofern es Anzeichen für eine Wertminderung gibt, werden die planmäßig abnutzbaren immateriellen Vermögenswerte einem Impairment-Test unterzogen und gegebenenfalls auf den erzielbaren Betrag im Sinne von IAS 36 abgewertet.

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte werden ausschließlich unter dem Posten Abschreibungen in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.

Geschäfts- oder Firmenwerte werden nicht planmäßig abgeschrieben. Stattdessen werden sie im Sinne von IAS 36 einmal jährlich sowie bei Vorliegen von Indikatoren, die auf eine Wertminderung hindeuten, einem Werthaltigkeitstest (Impairment-Test) unterzogen und gegebenenfalls auf ihren erzielbaren Betrag abgewertet (Impairment-only Approach).

Eine Wertminderung wird ergebniswirksam erfasst, soweit der erzielbare Betrag des Vermögenswerts den Buchwert unterschreitet. Der erzielbare Betrag wird auf Grundlage des

beizulegenden Zeitwertes abzüglich Veräußerungskosten bestimmt. Der beizulegende Zeitwert entspricht auch dem Nutzungswert und wird mithilfe des Discounted-Cashflow-Verfahrens ermittelt. Die Cashflows werden aus der vierjährigen Unternehmensplanung abgeleitet. Die Planung basiert auf der Grundlage von in der Vergangenheit erlangten Sachkenntnissen, den aktuellen wirtschaftlichen Ergebnissen sowie auf der verabschiedeten strategischen Planung. Dabei werden angemessene Annahmen zu branchenspezifischen und makroökonomischen Trends (wie z. B. Entwicklung Immobilienmarkt, Zinsentwicklung, Finanzmarktregulierungen, Entwicklung staatlicher Alters- und Gesundheitsvorsorgesysteme etc.) sowie historische Entwicklungen berücksichtigt. Die Jahrespläne werden unter Verwendung von bestimmten konzerneinheitlichen Annahmen „von unten nach oben“ („bottom up“-Methode) ermittelt. Bestimmte Cashflow-Parameter (Abschreibungen, Steuern etc.) werden auf Basis definierter Einflussfaktoren bestimmt. Cashflows für Zeiträume nach den Planungsperioden sind mit der Methode der ewigen Rente mit einer Wachstumsrate von null Prozent ermittelt. Die Abzinsung auf den Bilanzstichtag erfolgt unter Anwendung eines risikoäquivalenten Kapitalisierungszinssatzes. Der Diskontierungssatz basiert auf einer gewichteten durchschnittlichen Kapitalkostenberechnung (Weighted Average Cost of Capital, „WACC“). Dabei handelt es sich um einen Zinssatz, der die gegenwärtige Markteinschätzung des Zinseffektes sowie die speziellen Risiken der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten (Cash-Generating Unit) widerspiegelt. In Übereinstimmung mit IAS 36 bestimmt die Gesellschaft den anzuwendenden WACC anhand von Marktinformationen, die auf der Grundlage einer Vergleichsgruppe von Hypoport ermittelt werden. Bei den Marktinformationen handelt es sich um die Betafaktoren, Verschuldungsgrade sowie Marktzinsen für Kredite.

Zusätzlich führt die Gesellschaft Sensitivitätsanalysen durch, in denen für die Ermittlung des WACC von den ursprünglichen Schätzungen abweichende Annahmen getroffen werden, die von Hypoport für nicht wahrscheinlich, aber noch für möglich gehalten werden. Damit berücksichtigt Hypoport Unsicherheiten im Rahmen von Schätzungen und testet die Werthaltigkeit auch für Szenarien, die ungünstiger als geschätzt sind. Bei diesen Szenarien wurde die Werthaltigkeit insbesondere der Geschäfts- oder Firmenwerte jeweils bestätigt. Die unveränderte Gültigkeit der angesetzten Parameter wurde außerdem nach dem Ende des Geschäftsjahres und bis zur Aufstellung des Konzernabschlusses durch den Vorstand überwacht.

Bei Vorliegen von Abwertungsbedarf wird zunächst ein eventuell vorhandener Geschäfts- oder Firmenwert der betroffenen Cash-Generating Unit wertberichtigt. Ein eventuell verbleibender Restbetrag wird anteilig auf die anderen Vermögenswerte der jeweiligen Cash-Generating Unit auf Grundlage der Restbuchwerte zum Abschlussstichtag jedes einzelnen Vermögenswertes verteilt. Entfällt der Grund für eine im Vorjahr erfasste Wertminderung, erfolgt, mit Ausnahme des Geschäfts- oder Firmenwerts, eine Wertaufholung bis höchstens auf den fortgeführten Buchwert.

Entwicklungskosten werden unter den Voraussetzungen des IAS 38 zu Herstellungskosten aktiviert, soweit eine eindeutige Aufwandszuordnung möglich und sowohl die technische Realisierbarkeit als auch die Vermarktung sichergestellt ist. Die Entwicklungstätigkeit muss ferner mit hinreichender Wahrscheinlichkeit einen künftigen wirtschaftlichen Nutzen erzeugen.

Falls die Voraussetzungen für eine Aktivierung nicht gegeben sind, werden die Aufwendungen im Jahr ihrer Entstehung ergebniswirksam verrechnet.

Die aktivierten Entwicklungskosten umfassen dabei alle dem Entwicklungsprozess direkt zurechenbaren Kosten sowie angemessene Teile der entwicklungsbezogenen Gemeinkosten. Finanzierungskosten werden aktiviert. Die Abschreibung erfolgt linear ab Inbetriebnahme über die vorgesehene Nutzungsdauer von 10 Jahren bei erstmaliger Inbetriebnahme einer Plattform bzw. 5 Jahren bei Erweiterungsmaßnahmen. Aktivierte Entwicklungskosten werden gemäß IAS 36 einem jährlichen Wertminderungstest unterzogen, sofern sie noch nicht der planmäßigen Abschreibung unterliegen.

## **2.2 Sachanlagen**

Das Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige und, sofern erforderlich, außerplanmäßige Abschreibungen bewertet. Die Abschreibung des Sachanlagevermögens wird linear pro rata temporis über die voraussichtliche Nutzungsdauer vorgenommen. Dabei werden Nutzungsdauern zwischen 3 und 15 Jahren angewendet.

Sofern es Anzeichen für eine Wertminderung gibt, werden die entsprechenden Vermögenswerte einem Impairment-Test unterzogen und gegebenenfalls auf den niedrigeren erzielbaren Betrag im Sinne von IAS 36 abgewertet. Wenn der Grund für eine früher vorgenommene außerplanmäßige Abschreibung entfallen ist, erfolgt eine Zuschreibung auf die um die planmäßigen Abschreibungen fortgeführten Anschaffungskosten.

## **2.3 Vorräte**

Vorräte werden mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert bewertet. Die Anschaffungs- oder Herstellungskosten von Vorräten basieren auf dem First-in-first-out-Verfahren. Im Fall hergestellter Erzeugnisse beinhalten die Herstellungskosten die direkt zurechenbaren Produktionskosten und einen angemessenen Anteil an den auf der normalen Betriebskapazität basierenden Produktionsgemeinkosten.

## **2.4 Fremdkapitalkosten**

Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung eines qualifizierten Vermögenswerts zugeordnet werden können, werden als Teil der Anschaffungs- und Herstellungskosten aktiviert. Alle sonstigen Fremdkapitalkosten werden in der Periode, in der sie anfallen, erfolgswirksam erfasst.

## **2.5 Finanzielle Vermögenswerte**

Finanzielle Vermögenswerte beinhalten grundsätzlich Forderungen aus Finanzdienstleistungen, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Forderungen gegen Kreditinstitute, Kassenbestände sowie marktgängige Wertpapiere, Finanzinvestitionen und sonstige Beteiligungen.

Finanzielle Vermögenswerte, wie z. B. Aktien oder verzinsliche Wertpapiere, werden als zu Handelszwecken gehalten eingestuft, wenn sie mit der Absicht der kurzfristigen Veräußerung erworben werden. Gewinne oder Verluste aus finanziellen Vermögenswerten, die zu Handelszwecken gehalten werden, werden erfolgswirksam erfasst.

#### **Kredite und Forderungen**

Kredite und Forderungen. Kredite und Forderungen sind nicht derivative finanzielle Vermögenswerte mit festen oder bestimmaren Zahlungen, wie zum Beispiel Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Nach dem erstmaligen Ansatz werden die Kredite und Forderungen nach IFRS 9 zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode abzüglich Wertminderungen bewertet. Gewinne und Verluste werden im Konzernergebnis erfasst, wenn die Kredite und Forderungen ausgebucht oder wertgemindert werden. Die Zinseffekte aus der Anwendung der Effektivzinsmethode werden ebenfalls erfolgswirksam erfasst.

Dividenden werden mit Entstehung des Rechtsanspruchs auf Zahlung erfolgswirksam erfasst. Der Posten der sonstigen Beteiligungen umfasst Anteile an assoziierten Unternehmen soweit diese nicht at-equity einbezogen werden. Der Wertansatz in der Konzern-Bilanz erfolgt grundsätzlich zum beizulegenden Zeitwert. Dieser wird – soweit als möglich – auf Basis von Börsenkursen ermittelt. Wenn die Ableitung des beizulegenden Zeitwerts anhand vergleichbarer Transaktionen für die entsprechende Periode nicht möglich ist und auf eine Bewertung mittels Diskontierung der erwarteten Cashflows aufgrund nicht verlässlich ermittelter Cashflows verzichtet wurde, werden die Anschaffungskosten abzüglich Wertminderungen angesetzt.

#### **2.6 Wertminderungen finanzieller Vermögenswerte**

Zu jedem Bilanzstichtag werden die Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte daraufhin untersucht, ob objektive Hinweise wie etwa erhebliche finanzielle Schwierigkeiten des Schuldners, bedeutende Veränderungen des technologischen, ökonomischen und rechtlichen Umfelds sowie des Marktumfelds des Schuldners auf eine Wertminderung hindeuten. Für Eigenkapitalinstrumente ist ein nachhaltiges oder signifikantes Absinken des beizulegenden Zeitwerts ein objektiver Hinweis auf eine möglicherweise vorzunehmende Wertminderung.

Kredite und Forderungen. Die Höhe der Wertminderung bei Krediten und Forderungen ist die Differenz zwischen dem Buchwert des Vermögenswerts und dem Barwert der erwarteten künftigen Cashflows, abgezinst mit dem ursprünglichen Effektivzinssatz des finanziellen Vermögenswerts. Die Wertminderung wird ergebniswirksam erfasst.

Verringert sich die Höhe der Wertberichtigung in einer der folgenden Berichtsperioden und kann diese Verringerung objektiv auf einen nach der Erfassung der Wertminderung eingetretenen Sachverhalt zurückgeführt werden, wird die früher erfasste Wertberichtigung ergebniswirksam rückgängig gemacht.

Die Wertminderungen von Krediten und Forderungen (z. B. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen) werden größtenteils auf Wertberichtigungskonten erfasst. Die Entscheidung, ob ein Ausfallrisiko mittels eines Wertberichtigungskontos oder über eine direkte Minderung der Forderung berücksichtigt wird, hängt davon ab, wie hoch die Wahrscheinlichkeit eines Forderungsausfalls geschätzt wird. Wenn Forderungen als uneinbringlich eingestuft werden, wird der entsprechende wertgeminderte Vermögenswert ausgebucht.

### **2.7 Werthaltigkeit aktiver latenter Steuern**

Die Gesellschaft überprüft aktivierte latente Steuern an jedem Bilanzstichtag auf Abwertungsbedarf. Die Einschätzung erfordert Annahmen des Managements im Hinblick auf die Höhe des zukünftig zu versteuernden Gewinns sowie weitere positive und negative Einflussgrößen. Die tatsächliche Nutzung aktiver Steuerlatenzen hängt von der Möglichkeit der Gesellschaft ab, zukünftig entsprechende zu versteuernde Gewinne zu erzielen, um steuerliche Verlustvorträge oder Steuervergünstigungen vor ihrem Verfall in Anspruch nehmen zu können. Unabhängig von der weiterhin bestehenden unbeschränkten Vortragsfähigkeit inländischer Verlustvorträge wird die jährliche Nutzung in Deutschland jedoch durch die Mindestbesteuerung beschränkt.

Im Berichtsjahr wurden bei der Verrechnung von aktiven latenten Steuern mit passiven latenten Steuern die Aktivierungsbeschränkungen für verlustbedingte Steuerlatenzen aufgrund der bestehenden Verlustverrechnungsschranke durch die Mindestbesteuerung berücksichtigt.

Auf Basis dieser Überprüfung bilanziert der Konzern zum 31. Dezember 2020 13.181 T€ (31. Dezember 2019: 7.838 T€) aktive latente Steuern. Wie im Vorjahr wurden aufgrund der Berücksichtigung der Mindestbesteuerung in Deutschland keine aktiven latenten Steuern angesetzt.

Der erfasste Gesamtbetrag aktiver latenter Steuern könnte zu verringern sein, falls zukünftige steuerpflichtige Gewinne sowie Erträge geringer als erwartet ausfallen oder falls Änderungen der Steuergesetzgebung die Nutzung von steuerlichen Verlustvorträgen oder Steuervergünstigungen zeitlich oder der Höhe nach begrenzen. Umgekehrt ist der erfasste Gesamtbetrag aktiver latenter Steuern zu erhöhen, falls zukünftige steuerpflichtige Gewinne sowie Erträge höher als erwartet ausfallen.

### **2.8 Leasing**

Der Standard zur Bilanzierung von Leasingverhältnissen IFRS 16 beinhaltet ein einheitliches Leasingbilanzierungsmodell für Leasingnehmer, bei dem Vermögenswerte für Nutzungsrechte am zugrunde liegenden Vermögenswert sowie korrespondierende Leasingverbindlichkeiten zu bilanzieren sind. Eine Unterscheidung in Operating-Leasingverhältnisse, bei denen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten nicht bilanziert werden, und Finanzierungsleasing gibt es für Leasingnehmer nicht. IFRS 16 enthält Wahlrechte zur Inanspruchnahme von Befreiungsregelungen für den Ansatz kurzfristiger Leasingverhältnisse und solcher über geringwertige Leasinggegenstände. Für Leasinggeber ist zwischen Operating-Leasingverhältnissen und Finanzierungsleasing zu unterscheiden. Wesentliche Leasingverhältnisse, die

Hypoport als Leasinggeber, als Finanzierungsleasing zu qualifizieren und abzubilden hätte, liegen im Hypoport-Konzern derzeit nicht vor. Untermietverhältnisse sind nach IFRS 16 auf der Grundlage des Nutzungsrechts aus dem Untermietverhältnis im Verhältnis zum Hauptleasingverhältnis zu klassifizieren.

Für die Leasingvereinbarungen wird eine Verbindlichkeit in Höhe des Barwerts der bestehenden Zahlungsverpflichtung innerhalb des Bilanzposten Finanzverbindlichkeiten bilanziert. Die Folgebilanzierung erfolgt nach der Effektivzinsmethode. Für die Barwertbestimmung erfolgt die Abzinsung mit einem risiko- und laufzeitäquivalenten Grenzfremdkapitalzinssatz, wenn die Bestimmung des impliziten Zinssatzes nicht möglich ist. Der in der Bilanz separat auszuweisende kurzfristige Anteil der Leasingverbindlichkeit wird über den in den Leasingraten enthaltenen Tilgungsanteil der nächsten zwölf Monate bestimmt.

Der Zugangswert der Verbindlichkeit ist zugleich Ausgangspunkt für die Bestimmung der Anschaffungskosten des Nutzungsrechts, welches unter den Sachanlagen in der Bilanz der Hypoport SE ausgewiesen wird. In die Anschaffungskosten des Nutzungsrechts einbezogen werden darüber hinaus noch anfängliche direkte Kosten und erwartete Kosten, die aufgrund einer Rückbauverpflichtung bestehen, wenn sich diese nicht auf eine Sachanlage beziehen. Vorauszahlungen erhöhen und erhaltene Leasinganreize reduzieren den Zugangswert. Alle Nutzungsrechte werden von der Hypoport SE zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Die Abschreibung erfolgt linear über den kürzeren Zeitraum von Leasinglaufzeit und wirtschaftlicher Nutzungsdauer des identifizierten Vermögenswerts. Wenn Ereignisse oder veränderte Umstände eine Wertminderung vermuten lassen, erfolgt eine Werthaltigkeitsprüfung nach IAS 36.

Beim Abschluss von Leasingvereinbarungen sichert die Hypoport SE die betriebliche Flexibilität über Verlängerungs- und Kündigungsoptionen ab. Die Bilanzierung von Leasingverhältnissen wird im Wesentlichen durch die Einschätzung zur Laufzeit beeinflusst. Im Rahmen der Bestimmung der Leasinglaufzeit werden sämtliche Tatsachen und Umstände berücksichtigt, die einen wirtschaftlichen Anreiz zur Ausübung von bestehenden Optionen bieten. Die unterstellte Laufzeit umfasst daher auch Perioden, die von Verlängerungsoptionen abgedeckt sind, wenn mit einer hinreichenden Sicherheit von einer Ausübung ausgegangen wird. Eine Änderung der Laufzeit wird berücksichtigt, wenn eine Änderung hinsichtlich der hinreichend sicheren Ausübung bzw. Nicht-Ausübung einer bestehenden Option eintritt.

Die Hypoport SE tritt als Leasingnehmer insbesondere in den Bereichen Immobilienleasingverhältnisse sowie KFZ-Leasingverhältnisse in Erscheinung. Zur Sicherstellung der unternehmerischen Flexibilität werden insbesondere für Immobilienleasingverhältnisse Verlängerungs- und Kündigungsoptionen vereinbart, deren Ausübung in der Bestimmung der Laufzeit erfolgt, wenn mit hinreichender Sicherheit von einer Ausübung auszugehen ist. Für Leasingvereinbarungen im Bereich der KFZ-Leasingverhältnisse werden vorgegebene Laufzeitenden berücksichtigt. Es sind daher alle wesentlichen Zahlungsmittelabflüsse in der Bewertung der Leasingverbindlichkeit und korrespondierend den Nutzungsrechten berücksichtigt. Variable Leasingzahlungen fallen nur in unwesentlichem Umfang bei Immobilienleasingverhältnissen in

Form von indexgebundenen Mietraten an, auch gibt die Hypoport SE keine Restwertgarantien ab. Es wurden auch keine wesentlichen Leasingvereinbarungen, deren Nutzung noch nicht begonnen hat, bereits vertraglich vereinbart. Die bestehenden Finanzverbindlichkeiten sehen Covenants-Klauseln vor, die an bilanzielle Kennzahlen gekoppelt sind. Aus der Bilanzierung von Leasingvereinbarungen nach dem Nutzungsrechtsmodell ergeben sich daher Auswirkungen auf die Covenants-Klausel, die um die entsprechenden IFRS 16 Effekte bereinigt werden.

Folgende Beträge sind in der Berichtsperiode für Leasingaktivitäten der Hypoport SE angefallen:

Art des Betrags in Mio. €	2020	2019
Abschreibungsbetrag für das Nutzungsrecht nach Klassen zugrunde liegender Vermögenswerte	9,9	5,9
davon Immobilien	7,8	4,2
davon KFZ	1,9	1,7
davon IT	0,2	0,0
Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten	1,1	0,4
Aufwand für kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	8,9	5,7
Aufwand für Leasingverbindlichkeiten über Vermögensgegenstände von geringem Wert (in den Betriebsaufwendungen enthalten)	0,3	0,2
Gesamtsumme der Zahlungsmittelabflüsse für Leasingverhältnisse	10,4	6,7
Zugänge zu Nutzungsrechten	67,8	27,3
Buchwert nach Abschreibung, Impairment, etwaiger Zuschreibungen sowie nach Neubewertungen und Modifikationen	79,4	21,4
davon Immobilien	76,0	18,9
davon KFZ	2,9	2,5
davon IT	0,5	0,0

Den Nutzungsrechten von 79,4 Mio. € (2019: 21,4 Mio. €) stehen zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 Leasingverbindlichkeiten mit einem Barwert von 80,6 Mio. € (2019: 21,7 Mio. €) gegenüber. Der kurzfristige Anteil der Leasingverbindlichkeit beträgt 8,1 Mio. € (2019: 4,8 Mio. €). Die Zahlungsverpflichtungen weisen die folgende Fälligkeitsstruktur auf:

in Mio. €	Mindestleasing zahlungen (ohne Diskontierung)		Enthaltener Zinsanteil		Barwerte	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Fälligkeit <= 1 Jahr	9,6	5,2	1,5	0,3	8,1	4,8
Fälligkeit >1 Jahr und <= 5 Jahre	31,6	12,3	4,5	0,8	27,1	11,6
Fälligkeit >5 Jahre	49,2	5,6	3,8	0,3	45,4	5,3
Summe	90,4	23,1	9,8	1,4	80,6	21,7

### **2.9 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte**

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte werden zu fortgeführten Anschaffungskosten oder dem niedrigeren Marktwert angesetzt. Erkennbaren Risiken wird durch entsprechende Wertberichtigungen Rechnung getragen. Sofern die Gründe für in früheren Perioden vorgenommene Wertberichtigungen nicht mehr vorliegen, erfolgen entsprechende Zuschreibungen. Uneinbringliche Forderungen werden ausgebucht. Nachträgliche Zahlungseingänge auf vormals ausgebuchte Beträge werden erfolgswirksam gegen die in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Wertminderungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen erfasst.

Sämtliche Forderungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr werden im Konzern als langfristig klassifiziert.

### **2.10 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente**

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen Bargeld, Sichteinlagen und Kontokorrentkredite. In der Bilanz werden ausgenutzte Kontokorrentkredite als Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten unter den kurzfristigen Finanzschulden gezeigt. Die Bewertung der Zahlungsmittel erfolgt zum Nennwert.

### **2.11 Eigene Anteile**

Im Konzern erworbene eigene Anteile der Muttergesellschaft werden in Höhe der Anschaffungskosten vom Eigenkapital abgezogen. Erträge bzw. Aufwendungen aus dem Kauf, Verkauf, die Ausgabe oder Einziehung von eigenen Anteilen werden erfolgsneutral in den Rücklagen erfasst.

### **2.12 Rückstellungen**

Rückstellungen werden für gegenwärtig rechtliche oder faktische Außenverpflichtungen gebildet, die aus Ereignissen der Vergangenheit resultieren, die wahrscheinlich zu einem künftigen Abfluss von wirtschaftlichen Ressourcen führen, dessen Höhe verlässlich geschätzt werden kann.

Die Bewertung der Rückstellungen erfolgt nach IAS 37 oder gegebenenfalls nach IAS 19 mit ihrem voraussichtlichen Erfüllungsbetrag. Der als Rückstellung angesetzte Betrag stellt die bestmögliche Schätzung der zur Erfüllung der gegenwärtigen Verpflichtung erforderlichen Ausgabe dar. Die Schätzungen von Ergebnis und finanzieller Auswirkung hängen von der Bewertung des Managements, zusammen mit Erfahrungswerten aus ähnlichen Transaktionen und gegebenenfalls der Einschätzung unabhängiger Sachverständiger (zum Beispiel Rechtsanwälte) ab. Die zugrunde liegenden Informationen umfassen auch durch Ereignisse nach dem Abschlussstichtag bis zum Aufstellungsdatum erlangte Informationen. Wenn die zu bewertende Rückstellung eine große Anzahl von Sachverhalten umfasst, wird die Verpflichtung durch Gewichtung aller möglichen Ergebnisse mit ihren jeweiligen Eintrittswahrscheinlichkeiten geschätzt (Erwartungsmethode). Bei einer Bandbreite möglicher Ergebnisse, innerhalb derer die Wahrscheinlichkeit der einzelnen Punkte gleich groß ist, wird der Mittelpunkt der Bandbreite verwendet.

Soweit bei Verpflichtungen erst nach mehr als einem Jahr mit Mittelabflüssen gerechnet wird, werden die Rückstellungen mit dem Barwert der voraussichtlichen Mittelabflüsse angesetzt, sofern der Zinseffekt wesentlich ist. Als Zinssatz für die Barwertermittlung verwendet die Gesellschaft einen risikoäquivalenten Zinssatz, der die aktuellen Markterwartungen im Hinblick auf den Zinssatz widerspiegelt. Bei der Abschätzung der künftigen wirtschaftlichen Belastung werden gegebenenfalls Preissteigerungsannahmen berücksichtigt. Drohverlustrückstellungen bewertet die Gesellschaft mit dem niedrigeren Wert aus den erwarteten Kosten bei Erfüllung oder bei Beendigung des Vertrages. Zuführungen zu Rückstellungen erfolgen grundsätzlich erfolgswirksam.

Abgegrenzte Schulden (accruals) werden unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Erstattungsansprüche gegenüber Dritten werden getrennt von den Rückstellungen aktiviert, wenn ihre Realisation nahezu sicher ist.

Resultiert aus einer geänderten Einschätzung eine Reduzierung des Verpflichtungsumfangs, wird die Rückstellung anteilig aufgelöst und als Ertrag erfasst.

### **2.13 Finanzielle Verbindlichkeiten**

Finanzielle Verbindlichkeiten enthalten grundsätzlich Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Anleihen und andere Verbindlichkeiten.

#### **Finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden**

Nach der erstmaligen Erfassung werden die finanziellen Verbindlichkeiten unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

### **2.14 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten**

Verbindlichkeiten werden angesetzt, wenn es wahrscheinlich ist, dass Ressourcen, die wirtschaftlichen Nutzen verkörpern, zum Ausgleich einer Verpflichtung abfließen werden und dieser Betrag verlässlich ermittelt werden kann.

Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungs- oder Erfüllungsbetrag angesetzt. Langfristige Verbindlichkeiten werden grundsätzlich entsprechend der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten berücksichtigt. Verbindlichkeiten werden als langfristig klassifiziert, sofern der Vertrag eine Tilgung nach mehr als zwölf Monaten vorsieht.

### **2.15 Eventualverbindlichkeiten**

Eventualverbindlichkeiten werden nach IAS 37.27 in der Bilanz nicht passiviert. Sofern die Möglichkeit eines Abflusses von Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen nicht unwahrscheinlich ist, wird jedoch im Anhang darüber berichtet.

### **2.17 Leistungen an Arbeitnehmer**

Die Mitarbeiter im Konzern sind im Wesentlichen in der gesetzlichen Rentenversicherung pflichtversichert und unterliegen damit einem staatlichen, beitragsorientierten Plan. Aus dieser Versorgungszusage ist der Konzern weder rechtlich noch faktisch zur Zahlung

darüberhinausgehender Beiträge verpflichtet. Beiträge im Rahmen von beitragsorientierten Versorgungssystemen werden im Jahr geleistet, in dem der Arbeitnehmer die Gegenleistung für diese Beiträge erbracht hat. Zusätzlich zahlt das Unternehmen im Rahmen eines beitragsorientierten Altersversorgungssystems aufgrund gesetzlicher oder vertraglicher Bestimmungen bzw. auf freiwilliger Basis Beiträge an private Rentenversicherungsträger. Mit Zahlung der Beiträge bestehen für das Unternehmen keine weiteren Leistungsverpflichtungen. Die laufenden Beitragszahlungen sind als Aufwand des jeweiligen Jahres im operativen Ergebnis (EBIT) ausgewiesen.

### **2.17 Aufwands- und Ertragsrealisierung**

Unter der Voraussetzung, dass ein überzeugender Nachweis für eine Vereinbarung vorliegt, realisiert Hypoport Umsatzerlöse in dem Umfang, in dem mit hinreichender Wahrscheinlichkeit wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird und die Höhe der Umsatzerlöse verlässlich bestimmt werden kann. Dies geschieht ungeachtet des Zahlungszeitpunkts. Sofern der Zufluss des wirtschaftlichen Nutzens aufgrund kundenbezogener Kreditrisiken als nicht wahrscheinlich anzusehen ist, werden die Umsatzerlöse in Abhängigkeit von den bereits durch den Kunden geleisteten unwiderruflichen Zahlungen erfasst. Umsatzerlöse werden zum beizulegenden Zeitwert des erhaltenen oder zu erhaltenden Entgelts bemessen, abzüglich gewährter Nachlässe und Rabatte sowie ohne abzuführende Steuern und Abgaben.

Umsatzerlöse (Provisionen) aus der Vermittlung von Krediten erfasst Hypoport unabhängig vom Geldeingang mit dem Abschluss des jeweiligen Kreditvertrages. Volumenabhängige Sonderbonifikationen werden grundsätzlich bei Erreichen der relevanten Grenze realisiert.

Umsatzerlöse (Provisionen) aus der Vermittlung von Versicherungsverträgen realisiert Hypoport mit der Policierung des Vertrages. Für die Verpflichtung, bei vorzeitiger Kündigung von vermittelten Versicherungsverträgen Teile der erhaltenen Provisionen zurückzahlen, bildet Hypoport entsprechende Rückstellungen für Stornorisiken auf Basis von Erfahrungswerten. Laufende Rückbelastungen aus Provisionsstornierungen werden als Vertriebskosten erfasst.

Umsätze aus Dienstleistungsgeschäften werden im Verhältnis zum Fertigstellungsgrad des Geschäfts am Abschlussstichtag erfasst, sofern die Höhe der Erträge, der Fertigstellungsgrad des Geschäftes am Bilanzstichtag, die für das Geschäft angefallenen Kosten und die bis zu seiner vollständigen Abwicklung zu erwartenden Kosten verlässlich bemessen werden können sowie der Zufluss des wirtschaftlichen Nutzens aus dem Geschäft hinreichend wahrscheinlich ist. Bei Festpreisverträgen werden die Erlöse aufgrund der tatsächlich am Ende der Berichtsperiode erbrachten Leistungen im Verhältnis zu den insgesamt zu erbringenden Leistungen erfasst. Dies wird auf Basis der tatsächlichen Arbeitsstunden in Relation zu den insgesamt erwarteten Stunden ermittelt. Beinhaltet der Vertrag einen festen Stundensatz, werden die Erlöse in der Höhe erfasst, in der die Hypoport einen Anspruch auf Rechnungsstellung hat. Die Rechnungsstellung an Kunden erfolgt monatlich und die Gegenleistung ist bei Rechnungserhalt zu zahlen.

Softwareerlöse erfassen wir über den Zeitraum, in dem die Leistungen erbracht wurden. Wenn unsere Leistungsverpflichtungen in der Einräumung eines Rechts auf kontinuierlichen Zugriff auf unser Softwareangebot und dessen Nutzung über einen bestimmten Zeitraum besteht, erfassen wir die Erlöse entsprechend der abgelaufenen Zeit und somit ratierlich über diesen Zeitraum. Softwaresupporterlöse werden in der Regel nach der abgelaufenen Zeit und ratierlich über die Laufzeit des Supportvertrags erfasst. Softwareserviceerlöse erfasst Hypoport in der Regel über einen bestimmten Zeitraum. Bei Services, bei denen die Dienstleistung jederzeit zur Verfügung steht, erfasst Hypoport Umsatzerlöse entsprechend der abgelaufenen Zeit und somit ratierlich über die Laufzeit der Leistungserbringung.

Betriebliche Aufwendungen werden mit Inanspruchnahme der Leistung bzw. zum Zeitpunkt ihrer Verursachung als Aufwand erfasst.

Zinserträge und -aufwendungen werden unter Anwendung der Effektivzinsmethode erfasst. Dividenden aus Beteiligungen werden mit Entstehen des Rechtsanspruchs ertragswirksam vereinnahmt.

Ertragsteuern werden entsprechend den lokalrechtlichen Vorschriften bei der jeweiligen Gesellschaft erfasst.

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

Die tatsächlichen Ertragsteuern werden auf Basis des ermittelten zu versteuernden Einkommens und der zum Bilanzstichtag geltenden Steuersätze berechnet.

Latente Steuern werden mit Hilfe der Verbindlichkeitsmethode gemäß IAS 12 ermittelt. Latente Ertragsteuern spiegeln den Nettosteueraufwand/-ertrag temporärer Unterschiede zwischen dem Buchwert eines Vermögenswerts oder einer Schuld in der Bilanz und deren Steuerwert wider. Latente Steuern werden auf zeitliche Unterschiede zwischen den Wertansätzen von Vermögenswerten und Schulden in IFRS-Konzernbilanz und Steuerbilanz aus Konsolidierungsvorgängen (mit Ausnahme des Geschäfts- oder Firmenwerts) sowie auf realisierbare Verlustvorträge ermittelt.

Bei der Bilanzierung von aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge wird die sogenannte Mindestbesteuerung auch dann berücksichtigt, wenn in Ermangelung der Erwartung zu versteuernder Ergebnisse aktive latente Steuern nur in dem Umfang angesetzt werden, in dem ein Überhang von passiven Latenzen besteht.

Ein latenter Steueranspruch ist für alle abzugsfähigen temporären Unterschiede in dem Maß zu bilanzieren, wie es wahrscheinlich ist, dass ein zu versteuerndes Einkommen verfügbar sein wird, gegen das der temporäre bzw. quasipermanente Unterschied verwendet werden kann. Zu jedem Bilanzstichtag überprüft der Konzern den Buchwert latenter Steueransprüche und nicht bilanzierter latenter Steueransprüche und nimmt ggf. eine Neubewertung vor.

Bislang nicht bilanzierte Steueransprüche werden in dem Umfang angesetzt, in dem es wahrscheinlich geworden ist, dass zukünftiges zu versteuerndes Einkommen die Realisierung des latenten Steueranspruchs gestatten wird. Umgekehrt wird der Buchwert eines latenten Steueranspruchs in dem Umfang vermindert, in dem es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass ausreichend zu versteuerndes Einkommen zur Verfügung stehen wird, um vom Nutzen des latenten Steueranspruchs, entweder zum Teil oder insgesamt, Gebrauch zu machen.

Bei der Bemessung der latenten Steuern werden gemäß IAS 12 die Steuersätze angewandt, die nach der derzeitigen Rechtslage zum Zeitpunkt des Ausgleichs der Differenzen zu erwarten sind. Die Auswirkungen von Steuergesetzänderungen auf latente Steuern werden in der Periode des In-Kraft-Tretens des Gesetzes ergebniswirksam berücksichtigt. Für die deutschen Konzerngesellschaften wird zurzeit ein Steuersatz von 30% verwendet, der neben dem Körperschaftsteuersatz und dem Solidaritätszuschlag einen durchschnittlichen Gewerbesteuersatz beinhaltet. Für ausländische Tochtergesellschaften finden zurzeit zwischen 10,0 und 25,5% Anwendung.

Die Berechnung der latenten Steuern auf noch nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge wird, sofern angesichts der steuerlichen Rahmenbedingungen in den einzelnen Konzerngesellschaften Unsicherheiten bestehen, anhand eines überschaubaren Planungshorizontes (4 Jahre) vorgenommen. Des Weiteren werden die steuerlichen Vorschriften, die eine Verlustnutzung in den einzelnen Gesellschaften einschränken, berücksichtigt.

### 3. Angaben und Erläuterungen zu einzelnen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

#### 3.1 Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse beinhalten im Wesentlichen die erzielten Provisionen, Sonderbonifikationen sowie Gebühren aus Dienstleistungen und verteilen sich wie folgt nach Segmenten:

<b>Umsatzerlöse</b>	<b>2020 in Mio. €</b>	<b>2019 in Mio. €</b>
Kreditplattform	168,0	139,7
Privatkunden	121,8	104,4
Immobilienplattform	52,4	50,1
Versicherungsplattform	44,5	42,1
Holding	1,0	0,9
	<b>387,7</b>	<b>337,2</b>

Die Aufgliederung der Umsatzerlöse entspricht der Aufgliederung in der Segmentberichterstattung.

### 3.2 Provisionen und Leadkosten

Die Provisionen und Leadkosten verteilen sich wie folgt:

Provisionen und Leadkosten	2020 in TEUR	2019 in TEUR
Provisionen	167.191	145.376
Leadkosten	10.013	9.939
	<b>177.204</b>	<b>155.315</b>

In den Provisionsaufwendungen sind Forderungsverluste aus Versicherungsprovisionen in Höhe von 32 T€ (2019: 61 T€) enthalten.

### 3.3 Aktivierte Eigenleistungen

Die aktivierten Eigenleistungen von 20.784 T€ (2019: 16.576 T€) beinhalten Leistungen für die Entwicklung und Erweiterung selbst erstellter Finanzmarktplätze. Damit wurden im Berichtsjahr von den gesamten Entwicklungskosten in Höhe von 37.988 T€ (2019: 32.046 T€) 17.204 T€ (2019: 15.470 T€) direkt im Aufwand erfasst.

### 3.4 Sonstige Erträge

Die sonstigen Erträge enthalten im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 2.245 T€ (2019: 662 T€), periodenfremde Erträge in Höhe von 1.948 T€ (2019: 557 T€) und Erträge aus dem Kfz-Anteil der Mitarbeiter in Höhe von 1.417 T€ (2019: 1.246 T€).

### 3.5 Personalaufwand

Der Personalaufwand gliedert sich wie folgt:

Personalaufwand	2020 in TEUR	2019 in TEUR
Löhne und Gehälter	114.220	91.117
Soziale Abgaben	19.083	14.948
Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	574	572
	<b>133.877</b>	<b>106.637</b>

Die Aufwendungen für beitragsorientierte Altersversorgungssysteme betragen 8.842 T€ (2019: 6.868 T€).

### 3.6 Sonstige Aufwendungen

Die sonstigen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

<b>Sonstige Aufwendungen</b>	<b>2020 in TEUR</b>	<b>2019 in TEUR</b>
Betriebsaufwendungen	11.341	9.641
Vertriebsaufwendungen	5.824	7.900
Verwaltungsaufwendungen	18.770	19.113
Sonstige Personalaufwendungen	1.913	2.224
Sonstige Aufwendungen	2.627	3.186
	<b>40.475</b>	<b>42.064</b>

Die Betriebsaufwendungen resultieren im Wesentlichen aus Instandhaltungs- und EDV-Wartungskosten von 5.905 T€ (2019: 4.927 T€) und Fahrzeugkosten von 2.171 T€ (2019: 1.921 T€). Die Vertriebsaufwendungen betreffen Werbe- und Reisekosten in Höhe von 5.824 T€ (2019: 7.900 T€). Die Verwaltungsaufwendungen beinhalten vorwiegend EDV-Aufwendungen von 8.276 T€ (2019: 8.784 T€) sowie Rechts- und Beratungskosten von 5.164 T€ (2019: 4.215 T€). Die sonstigen Personalaufwendungen betreffen vor allem Fortbildungskosten mit 1.442 T€ (2019: 1.622 T€).

### 3.7 Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen

Das Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen betrifft die anteiligen Jahresergebnisse der fünf Gemeinschaftsunternehmen FINMAS GmbH, LBL Data Services B.V. und Hypoport on-geo GmbH i.L., AMEXPool AG und BAUFINEX Service GmbH, der assoziierten Unternehmen BAUFINEX GmbH, finconomy AG und IMMO Check Gesellschaft für Informationsservice mbH i.L. sowie den vier ehemaligen Gemeinschaftsunternehmen ePension GmbH & Co. KG, ePension Verwaltungs-GmbH, ePension Holding GmbH und E&P Pensionsmanagement GmbH. Wie im Vorjahr wurden im at-equity-Ergebnis keine Wertminderungen erfasst.

Weitere Erläuterungen zu den at-equity bilanzierten Beteiligungen finden sich in 4.3 „Anteile an at-equity bewerteten Beteiligungen“.

### 3.8 Abschreibungen

Von den Abschreibungen in Höhe von 27.611 T€ (2019: 19.208 T€) entfallen 12.894 T€ (2019: 9.517 T€) auf immaterielle Vermögenswerte und 14.717 T€ (2019: 9.691 T€) auf Sachanlagen.

### 3.9 Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

<b>Finanzergebnis</b>	<b>2020 in TEUR</b>	<b>2019 in TEUR</b>	<b>Veränderung in TEUR</b>
<b>Finanzerträge</b>			
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	199	389	-190
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	28	52	-24
Erträge aus Beteiligungen	0	65	-65
	<b>227</b>	<b>506</b>	<b>-279</b>
<b>Finanzaufwendungen</b>			
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.034	2.074	960
Verluste aus Beteiligungen	32	0	32
	<b>3.066</b>	<b>2.074</b>	<b>992</b>
	<b>-2.839</b>	<b>-1.568</b>	<b>-1.271</b>

Die Finanzaufwendungen betreffen hauptsächlich Zinsaufwendungen für die Inanspruchnahme von Darlehen und Kreditlinien in Höhe von 1.840 T€ (2019: 1.594 T€). Die sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge beinhalten im Wesentlichen Aufzinsungen langfristiger Forderungen und langfristiger sonstige Vermögenswerte in Höhe von 113 T€ (2019: 323 T€).

### 3.10 Ertragsteuern und latente Steuern

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

<b>Ertragsteuern und latente Steuern</b>	<b>2020 in TEUR</b>	<b>2019 in TEUR</b>
Ertragsteuern und latente Steuern	5.536	7.040
davon laufende Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	8.920	9.213
davon latente Steuern	-3.384	-2.173
hiervon aus zeitlichen Unterschieden	1.752	956
hiervon aus Verlustvorträgen	-5.136	-3.129

Die laufenden Ertragsteuern betreffen mit 181 T€ Steuererträge für Vorjahre (2019: 0 T€). Die Ermittlung erfolgte nach den für die einzelnen Gesellschaften maßgeblichen Steuervorschriften. Der Gesamtbestand der körperschaft- bzw. gewerbsteuerlichen Verlustvorträge beträgt zum Abschlussstichtag 48.046 T€ (2019: 33.943 T€) bzw. 46.852 T€ (2019: 32.972 T€). Die Verlustvorträge sind in Deutschland unbegrenzt vortragsfähig. Im Geschäftsjahr wurden auf körperschaft- bzw. gewerbsteuerliche Verlustvorträge von 7.768 T€ (2019: 7.371 T€) bzw. 6.811 T€ (2019: 6.742 T€) keine aktiven latenten Steuern angesetzt.

Die auf Basis der derzeitigen Rechtslage ermittelten Steuersätze betragen unverändert gegenüber dem Vorjahr für inländische Konzerngesellschaften 30,0% und für die ausländischen Tochtergesellschaften zwischen 10,0 und 25,5%.

Aus eventuellen Zahlungen von Dividenden an die Anteilseigner der Muttergesellschaften ergeben sich keine ertragsteuerlichen Konsequenzen.

Die folgende Tabelle zeigt die Überleitung vom im jeweiligen Geschäftsjahr erwarteten, zum jeweils ausgewiesenen Steueraufwand:

<b>Steuerüberleitungsrechnung</b>	<b>2020 in TEUR</b>	<b>2019 in TEUR</b>
Ergebnis vor Steuern	33.397	31.439
Anzuwendender Steuersatz	30,0%	30,0%
Erwarteter Steueraufwand	- 10.019	- 9.432
Effekt aus nichtabzugsfähigen Aufwendungen und steuerfreie Erträge	- 860	- 615
Effekt aus abweichenden Steuersätzen	5.958	3.812
Steuereffekt aus at equity Konsolidierung	83	- 185
Steuerertrag/- aufwand Vorjahre	- 496	73
Steuereffekt aus bisher nicht angesetzten Verlustvorträgen	- 200	- 800
Sonstige Steuereffekte	- 2	107
Tatsächlicher Steueraufwand	- 5.536	- 7.040
Konzernsteuerquote	16,6%	22,4%

### 3.11 Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie wird in Übereinstimmung mit IAS 33 ermittelt. Das Ergebnis je Aktie errechnet sich aus der Division des auf die Gesellschafter der Hypoport SE entfallenden Konzernergebnisses durch den gewogenen Durchschnitt der Zahl der im Umlauf befindlichen Stammaktien. Das verwässerte Ergebnis je Aktie errechnet sich durch Division des Konzernüberschusses durch die Summe der gewogenen Durchschnittszahl der im Umlauf befindlichen Stammaktien, bereinigt um alle Verwässerungseffekte potenzieller Stammaktien. Eine Verwässerung des Ergebnisses je Aktie tritt dann ein, wenn die durchschnittliche Aktienanzahl durch Hinzurechnung der Ausgabe potenzieller Stammaktien aus Optionsrechten erhöht wird.

Weder in der aktuellen Berichtsperiode noch im Vorjahresvergleichszeitraum war ein Verwässerungseffekt zu berücksichtigen. Die Ermittlung des gewichteten Bestandes der ausgegebenen Aktien erfolgte auf Tagesbasis.

<b>Ergebnis je Aktie</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Konzernergebnis in TEUR	27.861	24.399
davon den Gesellschaftern der Hypoport SE zustehend in TEUR	27.267	24.381
Gewichteter Bestand ausgegebener Aktien in Tsd.	6.295	6.251
<b>Ergebnis je Aktie in EUR (verwässert/unverwässert)</b>	<b>4,33</b>	<b>3,90</b>

Aufgrund der Abgabe eigener Aktien hat sich die Anzahl der ausgegebenen Aktien im Vergleich zum Vorjahr (31.12.2019: 6.252.685) um 46.795 Aktien auf 6.299.480 zum 31. Dezember 2020 erhöht.

## 4. Angaben und Erläuterungen zu einzelnen Posten der Bilanz

### 4.1 Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

Zur Entwicklung der immateriellen Vermögenswerte und der Sachanlagen im Berichtsjahr wird auf den Konzernanlagenspiegel (Anlage zum Anhang) verwiesen.

Die Zugänge zu den selbst geschaffenen Finanzmarktplätzen beinhalten 45 T€ (2019: 23 T€) an Fremdkapitalkosten zu einem Durchschnittsfinanzierungssatz von 1,61% (2019: 1,78%). Die wesentlichen immateriellen Vermögenswerte betreffen mit einem Buchwert von 62,2 Mio. € (2019: 47,2 Mio. €) die selbst geschaffenen Finanzmarktplätze (Entwicklungsleistungen) inklusive der geleisteten Anzahlungen. Die Restnutzungsdauer beträgt zwischen einem und zehn Jahren.

Die Buchwerte der Geschäfts- oder Firmenwerte zum 31. Dezember 2020 betreffen aktive Unterschiedsbeträge aus der Erstkonsolidierung einbezogener Tochterunternehmen. Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus den Erstkonsolidierungen der ePension GmbH & Co. KG und ihrer 100%igen Tochter E&P Pensionsmanagement GmbH. Zur Überprüfung der Werthaltigkeit wurden die Geschäfts- oder Firmenwerte den folgenden zahlungsmittelgenerierenden Einheiten, die den Segmenten des Konzerns entsprechen, zugeordnet:

<b>Erworbener Geschäfts- oder Firmenwert in TEUR</b>	<b>Kredit- plattform</b>	<b>Privatkunden</b>	<b>Immobilien- plattform</b>	<b>Versicherungs- plattform</b>	<b>Holding</b>	<b>Summe</b>
Anschaffungskosten zum 1. Januar 2020	41.984	7.305	90.882	46.269	0	186.440
Zugänge	89	0	0	35.435	0	35.524
Anschaffungskosten zum 31. Dezember 2020	42.073	7.305	90.882	81.704	0	221.964

Der beizulegende Zeitwert der Segmente wird entsprechend der Stufe 2 der Bewertungshierarchie nach IFRS 13 als Barwert der zukünftigen Zahlungsmittelzu- und -abflüsse, abgezinst mit einem zum Bilanzstichtag aktuellen Zinssatz, ermittelt.

Die der Discounted-Cashflow-Ermittlung zu Grunde liegenden Wachstumsraten im Detailplanungszeitraum 2021 – 2024 der externen Umsatzerlöse liegen für das Segment Kreditplattform zwischen 10,1% und 16,5% (2019: 10,2% bis 29,0%), für das Segment Privatkunden zwischen 9,6% und 13,3% (2019: 9,8% und 17,4%), für das Segment Immobilienplattform zwischen 9,5% und 19,5% (2019: 1,2% bis 20,7%) und für das Segment Versicherungsplattform 11,7% und 30,6% (2019: 11,4% und 22,2%). Die der Discounted-Cashflow-Ermittlung zu Grunde liegenden Wachstumsraten im Detailplanungszeitraum 2021–2024 der Segmentergebnisse vor Zinsen und Steuern (EBIT) liegen für das Segment Kreditplattform zwischen 3,1% und 16,2% (2019: 12,1% bis 15,9%), für das Segment Privatkunden zwischen 5,5% und 20,8% (2019: 16,8% und 25,7%), für das Segment Immobilienplattform zwischen minus 2,8% und 1.809,6% (2019: 3,5% bis 97,8%) und für das Segment Versicherungsplattform minus 57,2% und 313,1% (2019: 47,7% und 279,7%). Für die Cashflows nach dem Planungszeitraum wird eine Wachstumsrate von null Prozent berücksichtigt. Die Diskontierung erfolgte unter Berücksichtigung eines einheitlichen risikoäquivalenten Kapitalisierungszinssatzes von 4,32% (2019: 4,79%).

Bei der Ableitung der erwarteten Zahlungsströme im Detailplanungszeitraum wurde unterstellt, dass sich keine spürbaren Einschränkungen für die Geschäftsmodelle der CGUs der Hypoport-Gruppe im Jahresverlauf 2021 ergeben, u.a. da die B2B Plattformgeschäftsmodelle der Hypoport-Gruppe keinen direkten Kundenkontakt aufweisen. Lediglich im Segment Privatkunden gibt es Ausnahmen. Im Rahmen der Planung wurde daher eine temporäre Zurückhaltung in der Verbrauchernachfrage nach Wohnimmobilien unterstellt, woraus sich jedoch keine Werthaltigkeitsauswirkungen ergeben.

Durch Sensitivitätsanalysen haben wir festgestellt, dass auch bei innerhalb eines realistischen Rahmens abweichenden wesentlichen Annahmen kein Wertminderungsbedarf bei Geschäfts- oder Firmenwerten vorliegt. Bei der Quantifizierung der Sensitivitätsanalyse wurden eine Minderung des zukünftigen Segmentergebnisses vor Zinsen und Steuern (EBIT) um 10% und eine Erhöhung der gewichteten Kapitalkosten um jeweils einen Prozentpunkt angenommen, da eine Veränderung bis zu dieser Höhe nach vernünftigem Ermessen möglich ist. Größere Veränderungen sind aufgrund unserer Erfahrung nicht wahrscheinlich.

Die durchgeführten Impairment-Tests haben keinerlei Hinweise auf einen Wertberichtigungsbedarf ergeben.

#### 4.2 Finanzielle Vermögenswerte

Die langfristigen finanziellen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>2020 in TEUR</b>	<b>2019 in TEUR</b>
Darlehen Dritte	364	114
Darlehen Mitarbeiter	22	62
Sonstige Beteiligungen	12	14
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0	0
	<b>398</b>	<b>190</b>

Aufgrund der gewährten jederzeit möglichen Sondertilgungen bei den Ausleihungen und Darlehen weichen die Buchwerte am Bilanzstichtag nicht signifikant von den beizulegenden Zeitwerten ab.

Einzelwertberichtigungen wurden nicht vorgenommen. Wesentliche überfällige Forderungen bestehen nicht.

### 4.3 Anteile an at-equity bewerteten Beteiligungen

In den Konzernabschluss werden fünf Gemeinschaftsunternehmen (2019: drei) und drei assoziierte Unternehmen (2019: drei) nach der Equity-Methode bilanziert. Hierbei handelt es sich um die FINMAS GmbH, Berlin (Hypoport-Anteil 50%), Hypoport on-geo GmbH i.L., Berlin (Hypoport-Anteil 50%), LBL Data Services B.V., Amsterdam, Niederlande (Hypoport-Anteil 50%), AMEXPool AG, Buggingen (Hypoport-Anteil 49,997%), BAUFINEX Service GmbH, Berlin (Hypoport-Anteil 50%) sowie um die BAUFINEX GmbH, Schwäbisch Hall (Hypoport-Anteil 30%), finconomy AG, München (Hypoport-Anteil 25%) und IMMO Check Gesellschaft für Informationsservice mbH i.L., Bochum (Hypoport-Anteil 33,33%). deren Anteile unmittelbar vom Konzern gehalten werden.

<b>At-equity bewertete Beteiligungen</b>	<b>2020 in TEUR</b>	<b>2019 in TEUR</b>
Beteiligungsbuchwert Stand Jahresanfang	5.904	6.500
Zugänge	31.393	0
Abgänge	-1	20
Umgliederungen	-22.159	0
<b>Anteiliges Jahresergebnis</b>	<b>276</b>	<b>-616</b>
<b>Beteiligungsbuchwert Stand Jahresende</b>	<b>15.413</b>	<b>5.904</b>

Die Zugänge und Umgliederungen betreffen die AMEXPool AG und die Baufinex Service GmbH sowie die ePension GmbH & Co. KG mit ihrer Tochtergesellschaft E&P Pensionsmanagement GmbH, die für den Zeitraum vom 1. März 2020 bis 31. Juli 2020 als Gemeinschaftsunternehmen und ab dem 1. August 2020 als Tochterunternehmen bilanziert wurden. Verpflichtungen oder Eventualschulden in Bezug auf die Anteile an Gemeinschaftsunternehmen bestehen nicht.

Die folgende Tabelle zeigt die zusammengefassten Ergebnis- und Bilanzdaten der at-equity bilanzierten Unternehmen. Für ePension wurde entsprechend nur das Ergebnis für den Zeitraum vom 1. März 2020 bis 31. Juli 2020 berücksichtigt.

<b>At- equity bewertete Unternehmen (Hypoport- Anteil)</b>	<b>2020 in TEUR</b>	<b>2019 in TEUR</b>
<b>Ergebnisrechnung</b>		
Umsatzerlöse	27.676	10.645
Vetriebskosten	-20.307	-8.251
Personalaufwand	-4.333	-1.359
Sonstige Aufwendungen	-2.340	-1.479
Jahresüberschuss/ -fehlbetrag	276	-616
<b>Bilanzdaten</b>		
Langfristige Vermögenswerte	3.905	3.479
davon Sachanlagen	92	8
Kurzfristige Vermögenswerte	6.403	3.524
davon Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	3.483	2.196
<b>Vermögen</b>	<b>10.308</b>	<b>7.003</b>
Eigenkapital	6.179	4.461
Langfristiges Fremdkapital	250	250
Kurzfristiges Fremdkapital	3.879	2.292
davon Finanzschulden	0	0
<b>Kapital</b>	<b>10.308</b>	<b>7.003</b>

#### 4.4 Vorräte

<b>Vorräte</b>	<b>2020 in TEUR</b>	<b>2019 in TEUR</b>
Unfertige Erzeugnisse	1.509	1.087
	<b>1.509</b>	<b>1.087</b>

Die unfertigen Erzeugnisse betreffen insbesondere mit 822 T€ (2019: 722 T€) Immobilien-gutachten.

#### 4.5 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

<b>Kurzfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>2020 in TEUR</b>	<b>2019 in TEUR</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Dritte	69.415	54.749
Gemeinschaftsunternehmen	817	1.432
	<b>70.232</b>	<b>56.181</b>

Bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wird angenommen, dass der Buchwert abzüglich Wertminderungen dem beizulegenden Zeitwert entspricht.

Der Wertminderungsbestand auf Forderungen entwickelte sich wie folgt:

<b>Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>2020 in TEUR</b>	<b>2019 in TEUR</b>
Stand 1. Januar	308	369
Zuführung zur Wertminderung auf Forderungen	111	112
Im Geschäftsjahr als uneinbringlich abgeschriebene Forderungen	122	173
<b>Stand 31. Dezember</b>	<b>297</b>	<b>308</b>

Wertberichtigungen in Höhe von 296 T€ (2019: 445 T€) wurden direkt vorgenommen. Bei der Forderungsbewertung nach IFRS 9 ergaben sich keine erhöhten Risiken aufgrund der Covid-19-Pandemie.

Im Hypoport-Konzern wird üblicherweise ein Zahlungsziel von 30 Tagen gewährt, bei einzelnen Gesellschaften bis zu 90 Tage. Die Altersstruktur der überfälligen, aber nicht wertgeminderten Forderungen stellt sich wie folgt dar:

<b>Überfälligkeiten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>2020 in TEUR</b>	<b>2019 in TEUR</b>
1 – 90 Tage	2.431	898
90 – 180 Tage	590	496
180 – 360 Tage	2.032	941
mehr als 360 Tage	1.188	566
<b>Summe</b>	<b>6.241</b>	<b>2.901</b>

#### 4.6 Laufende Ertragsteueransprüche und Sonstige Vermögenswerte

Die laufenden Ertragsteueransprüche und sonstigen Vermögenswerte stellen sich wie folgt dar:

	2020 in TEUR	2019 in TEUR
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>		
Vorauszahlung Unternehmenserwerb	1.482	0
Wertpapiere	78	78
	1.560	78
<b>Nicht finanzielle Vermögenswerte</b>		
Aktive Rechnungsabgrenzung	2.673	2.214
Laufende Ertragsteueransprüche	1.230	576
Provisionsvorauszahlungen	216	507
Anzahlungen	281	327
Forderungen gegen Mitarbeiter	183	273
Umsatzsteuerguthaben	424	212
Sonstige	1.009	782
	6.016	4.891
	<b>7.576</b>	<b>4.969</b>

Von den Vermögenswerten sind folgende Beträge erst nach Ablauf eines Jahres realisierbar und werden daher unter den langfristigen Vermögenswerten ausgewiesen:

	2020 in TEUR	2019 in TEUR
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Provisionsvorauszahlungen	216	203
Mietkautionen	149	198
	<b>365</b>	<b>401</b>

Einzelwertberichtigungen wurden in Höhe von 994 T€ (2019: 817 T€) vorgenommen. Wesentliche überfällige Forderungen bestehen nicht.

#### 4.7 Latente Steueransprüche und Steuerverbindlichkeiten

Die Zusammensetzung der aktiven und passiven latenten Steuern im Vorjahresvergleich ist in der nachfolgenden Aufstellung dargestellt:

<b>Aktive latente Steuern</b>	<b>2020 in TEUR</b>	<b>2019 in TEUR</b>
Aktive latente Steuern		
Aus steuerlichen Verlustvorträgen	12.023	6.887
Rückstellungen	55	20
Sonstige temporäre Differenzen	598	162
Konsolidierung	1.158	951
Saldierung	653	182
	<b>13.181</b>	<b>7.838</b>

<b>Passive latente Steuern</b>	<b>2020 in TEUR</b>	<b>2019 in TEUR</b>
Passive latente Steuern		
Immaterielle Vermögenswerte	14.748	9.720
Sachanlagen	3	6
Forderungen	2.885	3.005
Sonstige temporäre Differenzen	631	481
Saldierung	653	182
	<b>17.614</b>	<b>13.030</b>

#### 4.8 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente setzen sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</b>	<b>2020 in TEUR</b>	<b>2019 in TEUR</b>
Guthaben bei Kreditinstituten	33.506	24.883
Kassenbestand	7	9
<b>Bilanz = Finanzmittelfonds laut Kapitalflussrechnung</b>	<b>33.513</b>	<b>24.892</b>

#### 4.9 Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt unverändert zum 31. Dezember 2020 6.493.376,00 € (31.12.2019: 6.493.376,00 €) und ist aufgeteilt in 6.493.376 (31.12.2019: 6.493.376) voll eingezahlte auf den Namen lautende Aktien ohne Nennbetrag (Stückaktien).

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 9. Juni 2020 wurde der Bilanzgewinn der Hypoport SE in Höhe von 93.301.000,07 € auf neue Rechnung vorgetragen.

#### 4.10 Genehmigtes Kapital

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 9. Juni 2020 wurde die nicht ausgenutzte Ermächtigung vom 5. Mai 2017 aufgehoben und eine neue erteilt. Der Vorstand wurde ermächtigt, bis zum 8. Juni 2025 mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt 2.799.061 € 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.

#### 4.11 Eigene Anteile

Hypoport hält zum 31. Dezember 2020 193.896 eigene Aktien (entspricht 193.896,00 € bzw. 3,0% Anteil am Grundkapital der Hypoport SE), die zur Weitergabe an Mitarbeiter und für Firmenkäufe vorgesehen sind. Die Entwicklung des Bestandes der eigenen Aktien sowie die wesentlichen Daten der Transaktionen im Geschäftsjahr 2020 sind in folgender Übersicht dargestellt:

Entwicklung des Bestandes eigener Aktien in 2020	Stückzahl Aktien	Betrag des Grundkapitals in €	Anteil am Grundkapital in %	Anschaffungskosten in €	Veräußerungspreis in €	Veräußerungsergebnis in €
Anfangsbestand 01.01.2020	240.691		3,707	9.783.132,76		
Abgabe Januar 2020	30.722	30.722,00	0,473	301.863,37	9.777.090,36	9.475.226,99
Abgabe Februar 2020	15.127	15.127,00	0,233	179.785,33	5.032.771,20	4.852.985,87
Abgabe März 2020	0	0,00	0,000	0,00	0,00	0,00
Abgabe April 2020	419	419,00	0,006	5.023,81	122.942,00	117.918,19
Abgabe Mai 2020	79	79,00	0,001	947,21	31.244,50	30.297,29
Abgabe Juli 2020	114	114,00	0,002	1.366,86	39.861,00	38.494,14
Abgabe Oktober 2020	104	104,00	0,002	1.246,96	52.991,00	51.744,04
Abgabe November 2020	78	78,00	0,001	935,22	23.673,00	22.737,78
Abgabe Dezember 2020	152	152,00	0,002	1.823,48	74.868,00	73.044,52
<b>Stand 31.12.2020</b>	<b>193.896</b>	<b>46.795,00</b>	<b>2,986</b>	<b>9.290.140,52</b>	<b>15.155.441,06</b>	<b>14.662.448,82</b>

Die Abgabe eigener Aktien wurde erfolgsneutral mit den Gewinnrücklagen verrechnet.

In den Vorjahren ergaben sich folgende Transaktionen. Dabei entspricht die Aktienanzahl dem jeweiligen anteiligen Betrag des Grundkapitals in Euro.

Stichtag/Zeitraum	Aktienanzahl	Grund der Veränderung
Q4 2010	12.920	Aktienrückkauf
Q1 2011	- 10.250	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q2 2011	- 1.027	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q3 2011	- 248	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q4 2011	- 349	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q1 2012	- 5	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q2 2012	37.490	Aktienrückkauf
Q3 2012	22.510	Aktienrückkauf
Q4 2012	- 385	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q1 2013	- 20	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q2 2013	- 3.378	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q3 2013	- 258	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q4 2013	- 425	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q1 2014	- 10	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q2 2014	- 3.302	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q3 2014	13.009	Aktienrückkauf
Q4 2014	- 225	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q4 2014	13.036	Aktienrückkauf
Q1 2015	- 7.648	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q1 2015	33.655	Aktienrückkauf
Q2 2015	- 722	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q3 2015	- 190	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q3 2015	44.019	Aktienrückkauf
Q4 2015	- 845	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q4 2015	8.448	Aktienrückkauf
Q1 2016	- 350	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q1 2016	16.626	Aktienrückkauf
Q2 2016	- 2.697	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q2 2016	15.736	Aktienrückkauf
Q3 2016	- 178	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q4 2016	- 770	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q4 2016	68.948	Aktienrückkauf
Q1 2017	- 147	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q2 2017	- 1.976	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q3 2017	- 38	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter

Stichtag/Zeitraum	Aktienanzahl	Grund der Veränderung
Q4 2017	- 2.382	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q1 2018	- 1.723	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q2 2018	- 94	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q2 2018	298.418	Kapitalerhöhung
Q2 2018	- 298.418	Unternehmenserwerb
Q3 2018	- 458	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q4 2018	- 891	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
31.12.18	245.406	
Q1 2019	- 1.766	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q2 2019	- 2.419	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q3 2019	- 263	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q4 2019	- 267	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
31.12.19	240.691	
Q1 2020	- 849	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q1 2020	- 45.000	Aktienverkauf
Q2 2020	- 498	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q3 2020	- 114	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q4 2020	- 334	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
31.12.20	193.896	

#### 4.12 Rücklagen

Die Zusammensetzung der Rücklagen kann der beigefügten 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 Nennwerts der im Jahr 2006 (99 T€) bzw. des anteiligen Betrags des Grundkapitals der im Jahr 2007 (247 T€) eingezogenen eigenen Aktien, das Aufgeld aus der im Jahr 2018 erfolgten Ausgabe von neuen Aktien (46,9 Mio. €), Beträge aus dem Verkauf von Aktien (14.062 T€, davon im Geschäftsjahr 2020: 14.062 T€) sowie Beträge aus der Weitergabe von Aktien an Mitarbeiter (2.867 T€, davon im Geschäftsjahr 2020: 600 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 dem Einzug 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 alle restlichen erfolgsneutralen Anpassungen im Rahmen der erstmaligen Anwendung der IFRS zum 1. Januar 2004 sowie eine gesetzliche Rücklage in Höhe 7 T€ (2019: 7 T€) ausgewiesen.

#### **4.13 Anteile nicht beherrschender Gesellschafter und Finanzinformationen für Tochterunternehmen mit nicht beherrschendem Anteil**

Die gesamten nicht beherrschenden Anteile der Periode betragen 936 T€ (31.12.2019: 342 T€), von denen 288 T€ (31.12.2019: 231 T€) auf die Minderheitenanteile am Eigenkapital der Starpool Finanz GmbH, Berlin (Minderheitenanteil 49,975 %), 110 T€ (31.12.2019: 110 T€) auf die GENOPACE GmbH, Berlin (Minderheitenanteil 54,975 %), 1 T€ (31.12.2019: 1 T€) auf die Basler Service GmbH, Bayreuth (Minderheitenanteil 30,0%), 437 T€ (31.12.2019: 0 T€) auf die ePension GmbH & Co. KG, Hamburg (Minderheitenanteil 49%), 0 T€ (31.12.2019: 0 T€) auf die ePension Verwaltungs-GmbH, Hamburg (Minderheitenanteil 49%), 56 T€ (31.12.2019: 0 T€) auf die ePension Holding GmbH, Berlin (Minderheitenanteil 49%) und 44 T€ (31.12.2019: 0 T€) auf die E&P Pensionsmanagement GmbH, Hamburg (Minderheitenanteil 49%) entfallen.

Zwischen der Hypoport SE und der GENOPACE GmbH besteht ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag, wodurch das gesamte Jahresergebnis 2020 der GENOPACE GmbH in Höhe von minus 813 T€ (2019: Verlust 682 T€) im Konzern verbleibt.

Im Folgenden werden zusammengefasste Finanzinformationen für die Starpool Finanz GmbH, die als wesentlicher Packager ertragsneutrale Vertriebsunterstützung für die Plattformpartner im Konzern anbietet, dargestellt.

<b>Zusammengefasste Gesamtergebnisrechnung Starpool Finanz GmbH</b>	<b>2020 in TEUR</b>	<b>2019 in TEUR</b>
Umsatzerlöse	45.341	40.669
Ergebnis vor Ertragsteuern	234	56
Ertragsteuern	(119)	(21)
Ergebnis nach Ertragsteuern	115	35
Sonstiges Ergebnis	0	0
Gesamtergebnis	115	35
Auf nicht beherrschende Anteile entfallendes Gesamtergebnis	58	18
Auf nicht beherrschende Anteilseigner gezahlte Dividenden	0	0

<b>Zusammengefasste Kapitalflussrechnung Starpool Finanz GmbH</b>	<b>2020 in TEUR</b>	<b>2019 in TEUR</b>
Cashflow	497	348
Veränderung des Working Capitals	(754)	(4.714)
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	(257)	(4.366)
Cashflow aus Investitionstätigkeit	(319)	(53)
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	0	0
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	(576)	(4.419)
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	2.573	6.992
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	1.997	2.573
<b>Zusammengefasste Bilanz Starpool Finanz GmbH</b>	<b>2020 in TEUR</b>	<b>2019 in TEUR</b>
<b>Kurzfristig</b>		
Vermögenswerte	20.349	17.013
Verbindlichkeiten	(20.079)	(16.925)
Gesamtes kurzfristiges Nettovermögen	270	88
<b>Langfristig</b>		
Vermögenswerte	354	417
Verbindlichkeiten	(45)	(42)
Gesamtes langfristiges Nettovermögen	309	375
<b>Nettovermögen</b>	<b>579</b>	<b>463</b>

Die oben aufgeführten Informationen beziehen sich auf die Beträge vor der zwischenbetrieblichen Eliminierung.

#### 4.14 Finanzverbindlichkeiten

Insgesamt setzen sich die Finanzverbindlichkeiten wie folgt zusammen:

<b>Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>2020 in TEUR</b>	<b>2019 in TEUR</b>
<b>Langfristig</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		
Darlehen	94.308	80.840
Hypotheken	659	706
Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen	72.557	16.909
	<b>167.524</b>	<b>98.455</b>
<b>Kurzfristig</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		
Darlehen	13.969	11.469
Hypotheken	47	47
Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen	8.123	4.897
	<b>22.139</b>	<b>16.413</b>
	<b>189.663</b>	<b>114.868</b>

Die Finanzverbindlichkeiten sind teilweise festverzinslich, teilweise handelt es sich um variable Verzinsung, die von der Entwicklung des EURIBOR zuzüglich einer Bankmarge abhängt. Die Zinssätze variieren zwischen 0,95% und 2,60% (2019: 1,65% und 2,60%). Diese Zinssätze entsprechen den marktüblichen Zinssätzen für die jeweiligen Finanzverbindlichkeiten und Gesellschaften.

Die mit den Finanzverbindlichkeiten verbundenen zahlungswirksamen Veränderungen stellen sich am Bilanzstichtag wie folgt dar:

Überleitungsrechnung Finanzverbindlichkeiten in TEUR	2019	Zahlungswirksame Veränderungen	Nicht-zahlungswirksame Veränderungen			2020
			Erwerbe	Veränderungen des beizulegenden Zeitwerts	Umgliederung Fristigkeiten	
Langfristige Darlehen	80.840	30.000	0	0	- 16.532	94.308
Hypotheken	706	0	0	0	- 47	659
Sonstige langfristige Finanzverbindlichkeiten	16.909	- 9	0	55.657	0	72.557
Kurzfristige Darlehen	11.469	- 14.032	0	0	16.532	13.969
Kurzfristige Hypotheken	47	- 47	0	0	47	47
Sonstige kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	4.897	0	0	3.226	0	8.123
	<b>114.868</b>	<b>15.912</b>	<b>0</b>	<b>58.883</b>	<b>0</b>	<b>189.663</b>

Der Konzern verfügt über diverse Kreditlinien bei nationalen Bankinstituten. Die gesamten Kontokorrentkreditlinien und deren Inanspruchnahme haben sich wie folgt entwickelt:

Kreditlinie	2020 in TEUR	2019 in TEUR
Kreditlinie	1.500	1.500
Inanspruchnahme	0	0
<b>Verfügbare Kreditlinie</b>	<b>1.500</b>	<b>1.500</b>

Die mit den Finanzschulden verbundenen Zinsänderungsrisiken und vertraglichen Zinsanpassungstermine stellen sich am Bilanzstichtag wie folgt dar:

Fälligkeiten vertraglicher Zahlungsströme aus Finanzverbindlichkeiten	2020 in TEUR	2019 in TEUR
6 Monate oder kürzer	7.008	5.758
6 – 12 Monate	7.008	5.758
1 – 5 Jahre	56.247	44.308
Über 5 Jahre	38.720	37.238
	<b>108.983</b>	<b>93.062</b>

Die Restlaufzeit langfristiger Finanzschulden beträgt:

<b>Fälligkeiten der langfristigen Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>2020 in TEUR</b>	<b>2019 in TEUR</b>
Zwischen 1 und 2 Jahren	20.981	17.081
Zwischen 2 und 5 Jahren	62.441	38.872
Über 5 Jahre	84.102	42.502
	<b>167.524</b>	<b>98.455</b>

Die Buchwerte und die beizulegenden Zeitwerte der langfristigen Finanzschulden lauten:

<b>Buchwerte und beizulegende Zeitwerte der langfristigen Finanzschulden</b>	<b>Buchwerte in TEUR</b>		<b>Beizulegender Zeitwert in TEUR</b>	
	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	94.967	81.546	96.099	86.983
Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen	72.557	16.909	72.557	16.909
	<b>167.524</b>	<b>98.455</b>	<b>168.656</b>	<b>103.892</b>

Die beizulegenden Zeitwerte der langfristigen Finanzschulden basieren auf diskontierten Cash-flows, die unter Verwendung von Interbanken-SWAP-Sätzen zzgl. einer Risiko- und Liquiditätsmarge ermittelt wurden.

Die ausgewiesenen Buchwerte kurzfristiger Finanzverbindlichkeiten entsprechen annähernd den beizulegenden Zeitwerten.

#### 4.15 Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

	2020 in TEUR	2019 in TEUR
<b>Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten</b>		
<b>Steuerverbindlichkeiten</b>		
Umsatzsteuer	2.222	1.544
Lohn- und Kirchensteuer	2.395	1.865
	<b>4.617</b>	<b>3.409</b>
<b>Personal</b>		
davon finanzielle Verbindlichkeiten		
Tantiemen	5.523	4.505
Urlaubsguthaben	1.389	1.251
Lohn- und Gehalt	1.260	1.206
nicht finanzielle Verbindlichkeiten		
Berufsgenossenschaft	473	364
Schwerbehindertenabgabe	165	124
Sozialabgaben	114	172
Altersteilzeit	474	529
	<b>9.398</b>	<b>8.151</b>
<b>Sonstige</b>		
davon finanzielle Verbindlichkeiten		
Ausstehende Rechnungen	1.229	1.080
Weiterzuleitende Provisionen	128	145
Jahresabschlusskosten	282	270
Kaufpreisverbindlichkeiten	10.217	5.949
nicht finanzielle Verbindlichkeiten		
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	151	371
abgegrenzter Ertrag	1.034	1.233
Übrige	1.512	950
	<b>14.553</b>	<b>9.998</b>
	<b>28.568</b>	<b>21.558</b>

Von den Verbindlichkeiten sind folgende Beträge erst nach Ablauf eines Jahres realisierbar und werden daher unter den langfristigen Schulden ausgewiesen:

<b>Langfristige sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>2020 in TEUR</b>	<b>2019 in TEUR</b>
Kaufpreisverbindlichkeiten	43.029	19.766
	<b>43.029</b>	<b>19.766</b>

Die langfristigen Kaufpreisverbindlichkeiten betreffen zwei frühere Earn-Out-Verbindlichkeiten, deren Bewertungen sich nicht geändert haben sowie die neue Earn-Out-Verbindlichkeit aus dem Erwerb der ePension.

#### **4.16 Rückstellungen**

Die Rückstellungen entwickelten sich im Berichtsjahr wie folgt:

<b>Rückstellungen</b>	<b>01.01.2020 in TEUR</b>	<b>Verbrauch in TEUR</b>	<b>Zuführung in TEUR</b>	<b>31.12.2020 in TEUR</b>
<b>Langfristige Rückstellungen</b>				
Stornierungen	147	147	34	34
	<b>147</b>	<b>147</b>	<b>34</b>	<b>34</b>
<b>Kurzfristige Rückstellungen</b>				
Stornierungen	49	49	45	45
Wertguthaben	186	186	91	91
Gewährleistungen	535	535	570	570
	<b>770</b>	<b>770</b>	<b>706</b>	<b>706</b>

Die Rückstellungen für Gewährleistungen betreffen Softwareentwicklung. Die Rückstellungen für Stornierungen betreffen voraussichtliche Provisionsrückzahlungen an Versicherungen aufgrund von Versicherungsrücktritten der Versicherungsnehmer.

## **5. Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung**

Die Cashflows aus Investitions- und Finanzierungstätigkeit werden zahlungsbezogen ermittelt, der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit wird demgegenüber ausgehend von dem Konzernjahresergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern indirekt abgeleitet. Im Rahmen der indirekten Ermittlung werden die berücksichtigten Veränderungen von Bilanzpositionen im Zusammenhang mit der laufenden Geschäftstätigkeit um Effekte aus der Währungsumrechnung und den Änderungen im Konsolidierungskreis bereinigt.

Neben den Ertragsteuerzahlungen sind auch Zinseinnahmen und -zahlungen dem Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit zugeordnet, da sie in erster Linie der Finanzierung der laufenden Geschäftstätigkeit dienen.

Die Investitionstätigkeit umfasst neben Zugängen im Sach- und Finanzanlagevermögen auch Zugänge an immateriellen Vermögenswerten und Zugänge aus der Aktivierung von Entwicklungskosten.

Der Finanzmittelfonds der Kapitalflussrechnung umfasst alle in der Bilanz ausgewiesenen liquiden Mittel, d.h. Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten.

Die Zusammensetzung und Überleitung des Finanzmittelfonds zur Bilanz ist unter 4.8 erläutert.

## 6. Segmentberichterstattung

Der Hypoport-Konzern stellt seine Segmentberichterstattung entsprechend der internen Organisations- und Berichtsstruktur nach Segmenten auf. Im Rahmen dieser Organisationsstruktur unterscheidet der Konzern grundsätzlich vier zielgruppenorientierte Segmente (Kreditplattform, Privatkunden, Immobilienplattform und Versicherungsplattform) und ein funktionsorientiertes (Administration) Segment. In den zielgruppenorientierten Segmenten sind verschiedene Geschäftsfelder mit homogenen Chancen und Risiken zusammengefasst.

Das Segment Kreditplattform richtet sich an die Zielgruppe Finanzvertriebe und Produktanbieter von Finanzdienstleistungen. Kernprodukt des Segments Kreditplattform ist der seit 1999 entwickelte Marktplatz EUROPACE. Über EUROPACE wickeln unabhängige Vertriebe ihr Finanzierungsgeschäft mit den vertretenen Produktanbietern ab.

Das Segment Privatkunden bietet über die zwei Vertriebskanäle (Online- und Standortvertrieb) Baufinanzierungen, Privatkredite, Versicherungen, Giro- und Tagesgeldkonten an.

Das Segment Immobilienplattform bündelt alle immobilienbezogenen Aktivitäten der Hypoport-Gruppe außerhalb der privaten Finanzierung mit dem Ziel der Digitalisierung von Vertrieb, Bewertung und Verwaltung von Immobilien. Des Weiteren unterstützt dieser Bereich Emittenten durch Serviceleistung und Informationstechnologie.

Das Segment 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 Versicherungsgeschäft fördern.

Im Segment Holding werden die Aufwendungen der Holding für die Bereiche Leitung, Verwaltung, Rechnungs- und Personalwesen zusammengefasst.

Unter der Rubrik Überleitung werden die Konsolidierungseffekte ausgewiesen.

Den dargestellten Angaben für die einzelnen Segmente liegen die gleichen einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zu Grunde, nach denen auch die konsolidierten Werte des Konzernabschlusses ermittelt werden.

Der Ertrag auf Segmentebene (EBIT) und die Gesamterlöse (Umsatz) stellen als Summe der Geschäftsentwicklung in den einzelnen Geschäftssegmenten die wesentlichen Kennzahlen dar.

Sofern sich ein Segment aus mehreren Gesellschaften zusammensetzt, wurden gegenseitige intrasegmentäre Beziehungen durch Konsolidierungsmaßnahmen eliminiert. Intersegmentär erbrachte Lieferungen und Leistungen werden grundsätzlich zu marktüblichen Preisen abgerechnet. Bei Konzernumlagen werden die tatsächlich angefallenen Einzelkosten verrechnet.

Die Angaben in den Segmenten stammen direkt aus dem internen Berichtswesen, das von den obersten operativen Entscheidungsträgern der Gesellschaft für Managementzwecke genutzt wird. Eine Beurteilung der Segmente anhand von Finanzschulden und der entsprechenden Zinsaufwendungen wird für die interne Steuerung nicht vorgenommen. Die Finanzschulden und die entsprechenden Zinsaufwendungen sind in der Überleitung enthalten.

Als Segmentvermögen gelten direkte operative Forderungen und das für den Geschäftsbetrieb genutzte Anlagevermögen.

Segmentschulden sind die dem Geschäftsbetrieb zurechenbaren Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie die Rückstellungen.

Die folgende Tabelle zeigt die Aufgliederung der Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden nach dem Zeitbezug der Umsatzrealisierung:

Zeitbezug der Umsatzrealisierung in TEUR	Kreditplattform		Privatkunden		Immobilienplattform		Versicherungsplattform	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Zu einem Zeitpunkt übertragene Güter und Dienstleistungen	168.024	139.719	121.822	104.373	40.614	32.565	30.108	29.041
Zu einem Zeitraum übertragene Güter und Dienstleistungen	0	0	0	0	11.776	17.544	14.445	13.098
<b>Insgesamt</b>	<b>168.024</b>	<b>139.719</b>	<b>121.822</b>	<b>104.373</b>	<b>52.390</b>	<b>50.109</b>	<b>44.553</b>	<b>42.139</b>

Zeitbezug der Umsatzrealisierung in TEUR	Holding		Überleitung		Konzern	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Zu einem Zeitpunkt übertragene Güter und Dienstleistungen	940	903	0	0	361.508	306.601
Zu einem Zeitraum übertragene Güter und Dienstleistungen	0	0	0	0	26.221	30.642
<b>Insgesamt</b>	<b>940</b>	<b>903</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>387.729</b>	<b>337.243</b>

Von den ausgewiesenen Umsatzerlösen in Höhe von 387,7 Mio. € (2019: 337,2 Mio. €) werden 6,6 Mio. € (2019: 5,7 Mio. €) mit Kunden mit Sitz im europäischen Ausland und die übrigen Umsatzerlöse mit Kunden in Deutschland erzielt.

Im Konzern werden mit einem Produktpartner Umsatzerlöse in Höhe von 57,8 Mio. € (2019: ein Produktpartner: 61,2 Mio. €) erzielt.

Im Geschäftssegment Kreditplattform werden mit einem Produktpartner Umsatzerlöse in Höhe von 51,3 Mio. € (2019: ein Produktpartner: 45,7 Mio. €) getätigt. Im Geschäftssegment Privatkunden werden mit drei Produktpartnern Umsatzerlöse in Höhe von 23,7 Mio. €, 16,0 Mio. € und 15,7 Mio. € (2019: mit zwei Produktpartnern Umsatzerlöse in Höhe von 15,4 Mio. € und 13,0 Mio. €) getätigt. Im Geschäftssegment Immobilienplattform wurden im Vorjahr mit einem Produktpartner Umsatzerlöse in Höhe von 8,0 Mio. € getätigt. Die externen Umsatzerlöse im Segment Holding betreffen im Wesentlichen Erträge für Dienstleistungen für Gemeinschaftsunternehmen und assoziierte Unternehmen.

Die Geschäftsentwicklung im Berichtsjahr stellt sich wie folgt dar:

<b>2020 in TEUR</b>	<b>Kredit- plattform</b>	<b>Privat- kunden</b>	<b>Immobilien- plattform</b>	<b>Versiche- rungs- plattform</b>	<b>Holding</b>	<b>Überleitung</b>	<b>Konzern</b>
<b>Segmenterlöse mit Fremden</b>	<b>168.024</b>	<b>121.822</b>	<b>52.390</b>	<b>44.553</b>	<b>940</b>	<b>0</b>	<b>387.729</b>
Vorjahr	139.719	104.373	50.109	42.139	903	0	337.243
<b>Segmenterlöse mit anderen Segmenten</b>	<b>1.517</b>	<b>387</b>	<b>444</b>	<b>465</b>	<b>25.885</b>	<b>-28.698</b>	<b>0</b>
Vorjahr	1.736	215	0	473	19.714	-22.138	0
<b>Segmenterlöse, gesamt</b>	<b>169.541</b>	<b>122.209</b>	<b>52.834</b>	<b>45.018</b>	<b>26.825</b>	<b>-28.698</b>	<b>387.729</b>
Vorjahr	141.455	104.588	50.109	42.612	20.617	-22.138	337.243
<b>Rohertrag</b>	<b>95.326</b>	<b>41.720</b>	<b>49.289</b>	<b>23.250</b>	<b>26.825</b>	<b>-25.885</b>	<b>210.525</b>
Vorjahr	78.433	34.938	46.411	21.358	20.502	-19.714	181.928
<b>Segmentergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>46.910</b>	<b>18.338</b>	<b>1.721</b>	<b>2.281</b>	<b>-5.403</b>	<b>0</b>	<b>63.847</b>
Vorjahr	36.298	11.931	10.066	1.307	-7.383	-4	52.215
<b>Segmentergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>39.387</b>	<b>17.708</b>	<b>-3.940</b>	<b>-858</b>	<b>-16.061</b>	<b>0</b>	<b>36.236</b>
Vorjahr	31.242	11.058	5.434	-1.442	-13.281	-4	33.007
<b>Segmentvermögen</b>	<b>128.681</b>	<b>30.577</b>	<b>148.323</b>	<b>146.111</b>	<b>98.355</b>	<b>0</b>	<b>552.047</b>
Vorjahr	108.153	20.141	150.376	77.514	35.395	0	391.579
<b>Segmentsschulden</b>	<b>38.134</b>	<b>10.909</b>	<b>16.793</b>	<b>69.822</b>	<b>194.997</b>	<b>0</b>	<b>330.655</b>
Vorjahr	27.681	10.411	10.877	40.715	123.520	0	213.204
<b>Segmentinvestitionen</b>	<b>15.960</b>	<b>1.125</b>	<b>9.011</b>	<b>5.996</b>	<b>4.812</b>	<b>0</b>	<b>36.904</b>
Vorjahr	12.353	1.412	6.606	6.143	2.820	0	29.334
<b>Segmentabschreibungen</b>	<b>7.523</b>	<b>630</b>	<b>5.661</b>	<b>3.139</b>	<b>10.658</b>	<b>0</b>	<b>27.611</b>
Vorjahr	5.056	873	4.632	2.749	5.898	0	19.208
<b>Wesentliche zahlungsunwirksame Aufwendungen</b>	<b>2.506</b>	<b>2.235</b>	<b>3.747</b>	<b>1.109</b>	<b>2.374</b>	<b>0</b>	<b>11.971</b>
Vorjahr	1.875	1.975	3.666	1.304	1.945	0	10.765

Von den langfristigen Vermögenswerten von insgesamt 439.217 T€ (2019: 304.450 T€) sind 34.020 T€ (2019: 25.975 T€) im europäischen Ausland gelegen, davon 30.405 T€ (2019: 24.374 T€) in Irland. Die langfristigen Vermögenswerte im Inland betragen 405.197 T€ (2019: 278.475 T€).

Die Buchwerte bzw. Ergebnisbeiträge der at-equity bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen betragen im Segment Kreditplattform 1.097 T€ (2019: 1.034 T€) bzw. 50 T€ (2019: minus 1.008 T€), im Segment Immobilienplattform 1.171 T€ (2019: 1.063 T€) bzw. 108 T€ (2019: 199 T€) im Segment Versicherungsplattform 13.145 T€ (2019: 3.807 T€) bzw. 118 T€ (2019: 193 T€).

## 7. Sonstige Angaben

### 7.1 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum Bilanzstichtag bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus mehrjährigen unkündbaren Miet-, Leasing- und Wartungsverträgen in Höhe von insgesamt 55.671 T€ (2019: 19.125 T€). Von den gesamten sonstigen finanziellen Verpflichtungen sind 9.413 T€ (2019: 5.238 T€) innerhalb eines Jahres, 28.174 T€ (2019: 11.812 T€) im Zeitraum von 1 bis 5 Jahren und 18.084 T€ (2019: 2.075 T€) in mehr als 5 Jahren fällig. Im Berichtsjahr betrugen die Miet- und Leasingaufwendungen (Mindestleasing) 11.058 T€ (2019: 7.296 T€). Es wurden durch Untervermietung Mieteinnahmen in Höhe von 58 T€ (2019: 108 T€) erzielt. Für 2021 werden Mieteinnahmen aus Untermietverträgen in Höhe von rund 100 T€ erwartet.

Der Konzern besitzt für die wesentlichen Büro-Mietverträge Verlängerungsoptionen von fünf Jahren.

### 7.2 Rechtsstreitigkeiten

Weder die Hypoport SE noch ihre Tochtergesellschaften sind an Gerichts- oder Schiedsverfahren beteiligt oder beteiligt gewesen, die einen erheblichen Einfluss auf die wirtschaftliche Lage zum 31. Dezember 2020 haben könnten und es sind auch keine solche Verfahren absehbar.

Für alle eventuellen finanziellen Belastungen aus Gerichts- oder Schiedsverfahren wurden wie in den vergangenen Jahren bei den jeweiligen Konzerngesellschaften in angemessener Höhe Rückstellungen gebildet. Insgesamt werden derartige Belastungen voraussichtlich keinen wesentlichen Einfluss auf die zukünftige finanzielle Lage haben.

### 7.3 Nahe stehende Personen und Unternehmen

Nach IAS 24 müssen Personen oder Unternehmen angegeben werden, die die Hypoport SE beherrschen oder von ihr beherrscht werden. Geschäftsvorfälle zwischen der Hypoport SE 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 SE ausgeübt wird. Dies betrifft im Berichtszeitraum die Mitglieder des Konzernvorstands und Aufsichtsrats der Hypoport SE sowie deren nahe Familienangehörige.

Geschäfte mit nahe stehenden Personen werden zu marktüblichen Bedingungen abgeschlossen.

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Konzernvorstands betragen für das Geschäftsjahr 2020 1.337 T€ (2019: 1.926 T€); die Gesamtbezüge der Mitglieder des Aufsichtsrats betragen 185 T€ (2019: 175 T€). Es handelt sich jeweils vollständig um kurzfristig fällige Leistungen.

Die Mitglieder des Konzernvorstands und des Aufsichtsrats mit direkt oder indirekt gehaltenen Aktien an der Hypoport SE zum 31. Dezember 2020 gehen aus folgender Übersicht hervor:

	<b>Aktien in Stück 31.12.2020</b>	<b>Aktien in Stück 31.12.2019</b>
<b>Konzernvorstand</b>		
Ronald Slabke	2.240.381	2.248.381
Stephan Gawarecki	101.800	142.800
<b>Aufsichtsrat</b>		
Dieter Pfeiffenberger	1.000	1.000
Roland Adams	0	0
Martin Krebs	115	115

Herr Ronald Slabke, Berlin, hält 34,50% der Hypoport Aktien. Davon sind ihm 33,17% der Stimmrechtsanteile der Revenia GmbH, Berlin, gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Sämtliche Gesellschaftsanteile der Revenia GmbH werden von Herrn Ronald Slabke, Vorsitzender des Vorstands der Hypoport SE, gehalten.

Herr Stephan Gawarecki, Preetz, hält 1,57% der Hypoport Aktien. Davon sind ihm 1,57% der Stimmrechtsanteile der Gawarecki GmbH, Schlesien, gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen.

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 Berichtsjahr wurden Umsatzerlöse mit Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von 999 T€ (2019: 903 T€) erzielt. Die Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen betragen zum 31. Dezember 2020 817 T€ (2019: 1.432 T€) und die Verbindlichkeiten 957 T€ (2019: 772 T€).

#### **7.4 Vorstand**

Dem Vorstand gehörten folgende Personen an:

- Ronald Slabke (Vorsitzender des Vorstands), Diplom-Betriebswirt, Berlin, verantwortlich für das Segment Kreditplattform und Immobilienplattform sowie die Themen Informati- onstechnologie, Neue Märkte und strategische Beteiligungen, Mitglied des Aufsichtsrates der Dr. Klein Privatkunden AG, Dr. Klein Wowi Finanz AG, Europace AG, FIO SYSTEMS AG, Dr. Klein Wowi Digital AG, REM CAPITAL AG und Value AG
- Stephan Gawarecki, Diplom-Betriebswirt, Preetz, verantwortlich für die Segmente Privatkunden und Versicherungsplattform sowie die Themen Personalwesen, Finanzen und Verwaltung, Mitglied des Aufsichtsrates der Dr. Klein Privatkunden AG, Dr. Klein Wowi Finanz AG und SmIT AG und Mitglied des Verwaltungsrats der Hypoport hub SE

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Vorstands betragen für das Geschäftsjahr 2020 1.337 T€ (2019: 1.287 T€), darüber hinaus wird auf den Vergütungsbericht im Konzernlagebericht (I.9) verwiesen.

#### **7.5 Aufsichtsrat**

Dem Aufsichtsrat der Gesellschaft haben im abgelaufenen Geschäftsjahr folgende Personen angehört:

- Dieter Pfeiffenberger (Aufsichtsratsvorsitzender), Unternehmensberater, Barsbüttel
- Roland Adams (stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender), Unternehmensberater, Düsseldorf, Mitglied des Aufsichtsrats der Kretschmar Familienstiftung, Berlin, stellvertretender Vorsitzender des Verwaltungsrats des Mind Institute SE, Berlin
- Martin Krebs, Unternehmensberater, Hofheim

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Aufsichtsrats betragen für das Geschäftsjahr 2020 185 T€ (2019: 152 T€), darüber hinaus wird auf den Vergütungsbericht im Konzernlagebericht (I.9) verwiesen.

#### **7.6 Beteiligung nach § 33 Abs. 1 WpHG (bis 2.1.2018 § 21 Abs. 1 WpHG)**

Herr Ronald Slabke, Lübeck, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1a WpHG am 1. November 2007 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an unserer Gesellschaft am 26. Oktober 2007 36,03% (2.177.433 Stimmrechte) beträgt. Davon sind ihm 35,17% Stimmrechtsanteile der Revenia GmbH (2.125.825 Stimmrechte) gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen.

Die Deutsche Bank AG, Frankfurt am Main, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 8. April 2016 mitgeteilt, dass sie am 29. März 2016 die Schwelle von 5% der Stimmrechte an der Hypoport AG, Berlin, Deutschland, unterschritten hat und zu diesem Tag 3,034% (187.983 Stimmrechte) hält. Sämtliche Stimmrechte sind der Deutschen Bank AG dabei über ihre unmittelbare Tochtergesellschaft Deutsche Postbank AG gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 zuzurechnen.

Die Deutsche Postbank AG, Bonn, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 6. April 2017 mitgeteilt, dass sie am 4. April 2017 die Schwelle von 3% der Stimmrechte an der Hypoport AG, Berlin, Deutschland, unterschritten hat und zu diesem Tag 2,93% (181.600 Stimmrechte) hält. Herr Stephan Gawarecki, Preetz, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 4. August 2016 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an unserer Gesellschaft am 2. August 2016 die Schwelle von 3% unterschritten hat und er über insgesamt 2,31% (142.800 Stimmrechte) verfügt. Diese Stimmrechte sind ihm über die Gawarecki GmbH im vollen Umfang gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen.

Herr Nicolas Schulmann, Leipzig, Deutschland, hat uns gemäß § 33 Abs. 1 WpHG am 28. Mai 2018 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an unserer Gesellschaft am 22. Mai 2018 4,595% (298.418 Stimmrechte) beträgt. Davon sind ihm 4,299% Stimmrechtsanteile der Exformer GmbH (279.203 Stimmrechte) gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen.

Die Union Investment Privatfonds GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland, hat uns gemäß § 33 Abs. 1 WpHG am 23. April 2020 mitgeteilt, dass sie am 21. April 2020 die Schwelle von 5% der Stimmrechte an der Hypoport SE, Berlin, Deutschland, unterschritten hat und zu diesem Tag 4,58% (297.451 Stimmrechte) hält.

Die Hypoport AG, Berlin, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 16. November 2016 mitgeteilt, dass sie am 9. November 2016 die Schwelle von 3% der Stimmrechte an der Hypoport AG, Berlin, Deutschland, überschritten hat und zu diesem Tag 3,01% (186.253 Stimmrechte) hält.

Die Sparta AG, Hamburg, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 27. April 2015 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Hypoport AG, Berlin, Deutschland, am 22. April 2015 die Schwelle von 3% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 2,99% (das entspricht 185.000 Stimmrechten) betragen hat.

Die Kretschmar Familienstiftung, Berlin, bei der Herr Prof. Dr. Thomas Kretschmar Vorstand ist, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 9. Dezember 2015 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Hypoport AG, Berlin, Deutschland, am 9. Dezember 2015 die Schwelle von 3% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 2,863% (das entspricht 177.366 Stimmrechten) betragen hat.

Die Wallberg Invest S.A., Luxemburg, Luxemburg hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 5. Oktober 2015 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Hypoport AG, Berlin, Deutschland am 30. September 2015 die Schwelle von 3% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 2,47% (das entspricht 152.921 Stimmrechten) betragen hat. Die FAS S.A., Luxemburg, Luxemburg hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 7. Oktober 2015 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Hypoport AG, Berlin, Deutschland am 30. September 2015 die Schwelle

von 3 % der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 2,47 % (das entspricht 152.921 Stimmrechten) betragen hat. 2,47 % (das entspricht 152.921 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Weiterhin hat uns Herr Marcel Ernzer, Luxemburg gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 7. Oktober 2015 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der Hypoport AG, Berlin, Deutschland am 30. September 2015 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 2,47 % (das entspricht 152.921 Stimmrechten) betragen hat. 2,47 % der Stimmrechte (das entspricht 152.921 Stimmrechten) sind Herrn Ernzer gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen.

Die Deutsche Balaton Aktiengesellschaft, Heidelberg, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 10. Juni 2015 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Hypoport AG, Berlin, Deutschland, am 9. Juni 2015 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 2,98 % (das entspricht 184.844 Stimmrechten) betragen hat. Weiterhin hat uns die VV Beteiligungen Aktiengesellschaft, Heidelberg, Deutschland, gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 10. Juni 2015 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Hypoport AG, Berlin, Deutschland, am 9. Juni 2015 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 2,98 % (das entspricht 184.844 Stimmrechten) betragen hat. 2,98 % der Stimmrechte (das entspricht 184.844 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Weiterhin hat uns die Delphi Unternehmensberatung Aktiengesellschaft, Heidelberg, Deutschland, gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 10. Juni 2015 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Hypoport AG, Berlin, Deutschland, am 9. Juni 2015 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 2,98 % (das entspricht 184.844 Stimmrechten) betragen hat. 2,98 % der Stimmrechte (das entspricht 184.844 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Weiterhin hat uns Herr Wilhelm Konrad Thomas Zours, Deutschland, gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 10. Juni 2015 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der Hypoport AG, Berlin, Deutschland, am 9. Juni 2015 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 2,98 % (das entspricht 184.844 Stimmrechten) betragen hat. 2,98 % dieser Stimmrechte (das entspricht 184.844 Stimmrechten) sind Herrn Zours gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG zuzurechnen.

Die KBC Asset Management NV, Brüssel, Belgien, hat uns gemäß § 33 Abs. 1 WpHG am 25. April 2018 mitgeteilt, dass sie am 20. April 2018 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte an der Hypoport AG, Berlin, Deutschland, unterschritten hat und zu diesem Tag 2,98 % (184.670 Stimmrechte) hält.

Die Wasatch Advisors Holdings, Inc., Salt Lake City, Utah, Vereinigte Staaten von Amerika, hat uns gemäß § 33 Abs. 1 WpHG am 16. Januar 2020 mitgeteilt, dass sie am 13. Januar 2020 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte an der Hypoport AG (heute Hypoport SE), Berlin, Deutschland, unterschritten hat und zu diesem Tag 2,99 % (194.089 Stimmrechte) hält.

Die Ameriprise Financial, Inc., Wilmington, Delaware, Vereinigte Staaten von Amerika, hat uns gemäß § 33 Abs. 1 WpHG am 6. November 2020 mitgeteilt, dass sie am 2. November 2020 Stimmrechte in Höhe von 3,94 % (255.601 Stimmrechte) an der Hypoport SE, Berlin, Deutschland, hält.

Die Ameriprise Financial, Inc., Wilmington, Delaware, Vereinigte Staaten von Amerika, hat uns gemäß § 33 Abs. 1 WpHG am 7. November 2020 freiwillig mitgeteilt, dass sie am 3. November 2020 infolge einer Änderung der Unternehmensstruktur Stimmrechte in Höhe von 3,94% (255.601 Stimmrechte) an der Hypoport SE, Berlin, Deutschland, hält.

Die Angaben wurden jeweils der zeitlich letzten Mitteilung eines Meldepflichtigen an die Gesellschaft entnommen. Sämtliche Veröffentlichungen durch die Gesellschaft über Mitteilungen von Beteiligten im Berichtsjahr und darüber hinaus stehen auf der Internetseite des Hypoport-Konzerns zur Verfügung <https://www.hypoport.de/investor-relations/corporate-governance/>. Es wird darauf hingewiesen, dass die Angaben zu der Beteiligung in Prozent und in Stimmrechten zwischenzeitlich überholt sein können.

#### **7.7 Aktienbasierte Vergütung**

Die Mitarbeiter erhalten in Abhängigkeit von der Betriebszugehörigkeit eine bestimmte Anzahl an Aktien der Hypoport SE und bei Erreichen bestimmter Unternehmensziele Aktien im Wert von 360,00 €. Der im Berichtsjahr erfasste Gesamtaufwand betrug 0 T€ (2019: 37 T€). Der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten aus aktienbasierten Vergütungen beträgt 342 T€ (2019: 698 T€).

#### **7.8 Honorare und Dienstleistungen des Abschlussprüfers**

Das für Dienstleistungen des Abschlussprüfers BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft im Geschäftsjahr 2020 angefallene Gesamthonorar von 165 T€ (2019: 135 T€) betraf Abschlussprüfungsleistungen mit 141 T€ (2019: 107 T€) und sonstige Leistungen mit 24 T€ (2019: 28 T€).

#### **7.9 Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer**

Während des Geschäftsjahres waren neben den Vorständen durchschnittlich 2.049 (2019: 1.736) Angestellte beschäftigt.

Die durchschnittlichen Mitarbeiterzahlen verteilen sich auf die Segmente wie folgt:

<b>Mitarbeiterstatistik</b>	<b>2020</b>		<b>2019</b>		<b>Veränderung</b>	
	<b>Anzahl</b>	<b>%</b>	<b>Anzahl</b>	<b>%</b>	<b>Anzahl</b>	<b>%</b>
Kreditplattform	513	25	433	25	80	18
Privatkunden	271	13	276	16	-5	-2
Immobilienplattform	738	36	583	33	155	27
Versicherungsplattform	318	16	294	17	24	8
Administration	209	10	150	9	59	39
	<b>2.049</b>		<b>1.736</b>		<b>313</b>	<b>18</b>

**7.10 Finanzrisikomanagement**

Durch seine Geschäftstätigkeit ist der Konzern verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt: dem Marktpreisrisiko, dem Kreditrisiko, dem Liquiditätsrisiko und dem zinsbedingten Cash-flow-Risiko. Der Konzern nutzt keine derivativen Finanzinstrumente, um sich gegen bestimmte Risiken abzusichern.

Der Konzern ist nur einem sehr begrenzten Fremdwährungsrisiko ausgesetzt, da nur in sehr geringer Höhe Forderungen und Verbindlichkeiten auf Währungen lauten, die nicht der funktionalen Währung des Unternehmens entsprechen.

Hätte sich am 31. Dezember 2020 der Kurs des Euro zum US-Dollar um 10% verändert, wären die Nachsteuergewinne, sofern alle anderen Variablen konstant geblieben wären, für das Gesamtjahr um 0 T€ (2019: 0 T€) höher bzw. niedriger ausgefallen.

Hätte sich am 31. Dezember 2020 der Kurs des Euro zum Pfund Sterling um 10% verändert, wären die Nachsteuergewinne, sofern alle anderen Variablen konstant geblieben wären, für das Gesamtjahr um 0 T€ (2019: 0 T€) höher bzw. niedriger ausgefallen.

Ein Kreditrisiko für den Konzern resultiert vornehmlich aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Provisionsvorschüssen sowie aus sonstigen finanziellen Vermögenswerten. Wertberichtigungen für voraussichtlich uneinbringliche Forderungen, die grundsätzlich von der Geschäftsleitung des Konzerns auf Grundlage von Erfahrungen aus der Vergangenheit und des derzeitigen wirtschaftlichen Umfeldes geschätzt werden, waren im Geschäftsjahr in Höhe von 693 T€ (2019: 621 T€) erforderlich.

Das Kreditrisiko bei den liquiden Mitteln ist beschränkt, da diese bei Banken mit guter Bonität gehalten werden.

Im Konzern liegt keine signifikante Konzentration von Kreditrisiken vor, da die Risiken über eine große Zahl von Vertragsparteien und Kunden verteilt sind.

Das maximale Kreditrisiko ist durch den in der Bilanz angesetzten Buchwert jedes finanziellen Vermögenswerts ersichtlich.

Liquiditätsrisiken bestehen im Wesentlichen aufgrund der starken Expansion des Konzerns. Die mit der Expansion des Konzerns verbundenen Risiken werden vom Vorstand überwacht und sind wegen der guten Liquidität und Eigenkapitalquote derzeit von untergeordneter Bedeutung.

Die folgende Tabelle zeigt die vertragliche Restlaufzeit der finanziellen Verbindlichkeiten des Hypoport-Konzerns. Die Tabelle beruht auf undiskontierten Cashflows finanzieller Verbindlichkeiten basierend auf dem frühesten Tag, an dem der Konzern zur Zahlung verpflichtet werden kann. Die Tabelle enthält sowohl Zins- als auch Tilgungszahlungen:

<b>Angaben in TEUR</b>	<b>Fälligkeiten</b>					<b>Gesamt</b>
	<b>weniger als 1 Monat</b>	<b>1 – 3 Monate</b>	<b>3 Monate bis zu 1 Jahr</b>	<b>1 – 5 Jahre</b>	<b>über 5 Jahre</b>	
festverzinsliche Finanzverbindlichkeiten	155	3.786	11.737	60.415	39.358	<b>115.451</b>
Vorjahr	150	3.194	9.785	48.731	37.987	<b>99.847</b>
Leasingverbindlichkeiten	676	1.353	6.093	27.177	45.381	<b>80.680</b>
Vorjahr	408	815	3.674	11.602	5.307	<b>21.806</b>
2020	831	5.139	17.830	87.592	84.739	<b>196.131</b>
Vorjahr	558	4.009	13.459	60.333	43.294	<b>121.653</b>

Da der Konzern keine wesentlichen verzinslichen Vermögenswerte hält, sind der Konzerngewinn und der operative Cashflow weitgehend unabhängig von Änderungen des Marktzinssatzes.

Das Zinsrisiko des Konzerns entsteht durch langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten. Die Verbindlichkeiten mit variabler Verzinsung setzen den Konzern zinsbedingten Cashflow-Risiken aus. Die Finanzrisikopolitik des Konzerns sieht vor, dass der überwiegende Anteil der aufgenommenen Verbindlichkeiten festverzinslich ist. Im Berichts- als auch im Vorjahr waren lediglich die nicht in Anspruch genommenen Kreditlinien variabel verzinslich.

### **7.11 Zusätzliche Informationen zu Finanzinstrumenten**

Im Hypoport-Konzern sind die Finanzinstrumente den folgenden Kategorien nach IFRS 9 zugeordnet: Fortgeführte Anschaffungskosten, sonstige finanzielle Verpflichtungen und fair value through profit or loss (FVTPL). Die OCI-Option wird nicht gewählt.

Positionen, die dem Expected credit loss Model nach IFRS 9 unterliegen, sind im Konzern nicht vorhanden.

Im Hypoport-Konzern ist nur noch eine unwesentliche sonstige Beteiligung (Anschaffungskosten 13 TEUR) enthalten, alle anderen Beteiligungen werden vollkonsolidiert oder at equity einbezogen.

Die nachfolgende Tabelle stellt die Buchwerte und die beizulegenden Zeitwerte der einzelnen finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten für jede einzelne Kategorie von Finanzinstrumenten dar und leitet diese auf die entsprechende Bilanzposition über. Da die Bilanzpositionen „Sonstige Forderungen“ und „Sonstige Verbindlichkeiten“ sowohl Finanzinstrumente als auch nicht finanzielle Vermögenswerte bzw. nicht finanzielle Verbindlichkeiten enthalten, dient die Spalte „Nicht finanzielle Vermögenswerte/Verbindlichkeiten“ dieser Überleitung.

<b>Finanzinstrumente 2020 in TEUR</b>	<b>zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet</b>	<b>zum beizulegen- den Zeitwert bewertet</b>	<b>nicht finanzielle Vermögenswerte/ Verbindlichkeiten</b>	<b>Buchwert in der Bilanz</b>
	<b>Buchwert 31.12.2020</b>	<b>nachrichtlich: beizulegender Zeitwert</b>	<b>Buchwert</b>	<b>Buchwert</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	70.232	-	-	-
Kredite und Forderungen	70.232	70.232	-	-
Finanzielle Vermögenswerte	398	-	-	-
Kredite und Forderungen	398	398	-	-
Sonstige Vermögenswerte	1.560	-	-	6.165
Kredite und Forderungen	1.560	1.560	-	-
nicht finanzielle Vermögenswerte				6.165
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	33.513	-	-	-
Kredite und Forderungen	33.513	33.513	-	-
<b>Finanzielle Vermögenswerte gesamt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
davon: Kredite und Forderungen	-	-	-	-
Finanzverbindlichkeiten	189.663	-	-	-
zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	189.663	190.795	-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	46.939	-	-	-
zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	46.939	46.939	-	-
Sonstige Verbindlichkeiten	9.811	-	-	8.540
zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	9.811	9.811	-	-
zu Zeitwerten bewertet	-	-	53.246	-
nicht finanzielle Verbindlichkeiten	-	-	-	8.540
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten gesamt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
davon: zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	-	-	-	-
davon: zu Zeitwerten bewertet	-	-	-	-

Finanzinstrumente 2019 in TEUR	zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet		zum beizulegen- den Zeitwert bewertet		nicht finanzielle Vermögenswerte/ Verbindlichkeiten	Buchwert in der Bilanz
	Buchwert 31.12.2019	nachrichtlich: beizulegender Zeitwert	Buchwert	Buchwert	Buchwert	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	56.181	-	-	-	-	56.181
Kredite und Forderungen	56.181	56.181	-	-	-	56.181
Finanzielle Vermögenswerte	190	-	-	-	-	190
Kredite und Forderungen	190	190	-	-	-	190
Sonstige Vermögenswerte	78	-	-	-	4.785	4.863
Kredite und Forderungen	78	78	-	-	-	78
nicht finanzielle Vermögenswerte	-	-	-	-	4.785	4.785
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	24.892	-	-	-	-	24.892
Kredite und Forderungen	24.892	24.892	-	-	-	24.892
<b>Finanzielle Vermögenswerte gesamt</b>	-	-	-	-	-	<b>81.341</b>
davon: Kredite und Forderungen	-	-	-	-	-	81.341
Finanzverbindlichkeiten	114.868	-	-	-	-	114.868
zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	114.868	120.305	-	-	-	114.868
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	38.809	-	-	-	-	38.809
zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	38.809	38.809	-	-	-	38.809
Sonstige Verbindlichkeiten	8.457	-	-	-	7.152	15.609
zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	8.457	8.457	-	-	-	8.457
zu Zeitwerten bewertet	-	-	25.715	-	-	25.715
nicht finanzielle Verbindlichkeiten	-	-	-	-	7.152	7.152
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten gesamt</b>	-	-	-	-	-	<b>187.849</b>
davon: zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	-	-	-	-	-	162.134
davon: zu Zeitwerten bewertet	-	-	-	-	-	25.715

Der beizulegende Zeitwert von Finanzverbindlichkeiten wird entsprechend der Stufe 2 der Bewertungshierarchie nach IFRS 13 als Barwert der zukünftigen Zahlungsmittelzu- und -abflüsse, abgezinst mit einem zum Bilanzstichtag aktuellen Zinssatz unter Berücksichtigung der jeweiligen Restlaufzeit der Verbindlichkeiten und des Ratings der Hypoport SE, ermittelt. Entsprechend der Stufe 3 der Bewertungshierarchie nach IFRS 13 wird angenommen, dass der beizulegende Zeitwert von Forderungen und Krediten oder originären Verbindlichkeiten mit Ausnahmen von Finanzverbindlichkeiten dem Buchwert und dass der beizulegende Zeitwert von Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten dem Nennwert entspricht. Sollte ein Marktwert oder Börsenkurs vorhanden sein, wird dieser als beizulegender Zeitwert angesetzt.

Aufgrund der überwiegend kurzfristigen Laufzeiten für Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, sonstigen Forderungen und Verbindlichkeiten und Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente weichen die Buchwerte am Bilanzstichtag nicht signifikant von den beizulegenden Zeitwerten ab.

Die Aufwendungen, Erträge, Verluste und Gewinne aus Finanzinstrumenten lassen sich den folgenden Kategorien zuordnen:

<b>Finanzinstrumente 2020</b>	<b>Kredite und</b>	<b>bis zur</b>	<b>Fair value/</b>	<b>zu fortgeführten</b>	
<b>Ergebnis in TEUR</b>	<b>Forderungen</b>	<b>Endfälligkeit</b>	<b>held for</b>	<b>Anschaffungs-</b>	<b>2020</b>
		<b>zu haltende</b>	<b>trading</b>	<b>kosten bewertete</b>	
		<b>Investitionen</b>		<b>Verbindlichkeiten</b>	
Zinserträge	199	-	-	-	199
Zinsaufwendungen	-	-	-	-3.034	-3.034
Aufwendungen aus Wertminderungen	-693	-	-	-	-693
<b>Nettoergebnis</b>	<b>-494</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-3.034</b>	<b>-3.528</b>

<b>Finanzinstrumente 2019</b>	<b>Kredite und</b>	<b>bis zur</b>	<b>Fair value/</b>	<b>zu fortgeführten</b>	
<b>Ergebnis in TEUR</b>	<b>Forderungen</b>	<b>Endfälligkeit</b>	<b>held for</b>	<b>Anschaffungs-</b>	<b>2019</b>
		<b>zu haltende</b>	<b>trading</b>	<b>kosten bewertete</b>	
		<b>Investitionen</b>		<b>Verbindlichkeiten</b>	
Zinserträge	389	-	-	-	389
Zinsaufwendungen	-	-	-	-2.074	-2.074
Aufwendungen aus Wertminderungen	-621	-	-	-	-621
<b>Nettoergebnis</b>	<b>-232</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-2.074</b>	<b>-2.306</b>

### 7.12 Kapitalrisikomanagement

Die Hypoport SE unterliegt keinen satzungsmäßigen Kapitalerfordernissen. Die Ziele des Hypoport-Konzerns im Hinblick auf das Kapitalmanagement liegen zum einen in der Sicherstellung der Unternehmensfortführung, um den Anteilseignern weiterhin Erträge und den anderen Interessenten die ihnen zustehenden Leistungen bereitzustellen, zum anderen in der Aufrechterhaltung einer optimalen Kapitalstruktur, um die Kapitalkosten zu reduzieren und um die aus Darlehensverbindlichkeiten resultierenden Mindestkapitalanforderungen zu erfüllen. Für ein Darlehen wurden die vereinbarten Finanzkennzahlen eingehalten.

Der Hypoport-Konzern überwacht sein Kapital auf Basis des Verschuldungsgrads, berechnet aus dem Verhältnis von Nettofremdkapital zu Eigenkapital. Das Nettofremdkapital setzt sich zusammen aus den gesamten Finanzschulden abzüglich Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten. Das Eigenkapital setzt sich zusammen aus den ausgegebenen Aktien und den Rücklagen.

Der Verschuldungsgrad zum 31. Dezember 2020 und zum 31. Dezember 2019 stellt sich wie folgt dar:

<b>Verschuldungsgrad</b>	<b>2020 in TEUR</b>	<b>2019 in TEUR</b>
Finanzschulden	189.663	114.868
abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	33.513	24.892
Nettofremdkapital	156.150	89.976
Eigenkapital	221.392	178.375
Verschuldungsgrad	71%	50%

### 7.13 Verzicht auf Offenlegung nach § 264 Abs. 3 HGB

Nachfolgende vollkonsolidierte inländische Tochtergesellschaften haben die gemäß § 264 Abs. 3 HGB erforderlichen Bedingungen erfüllt und sind deshalb von der Offenlegung ihrer Jahresabschlussunterlagen, der Prüfung und Erstellung eines Lageberichts befreit:

- asseQ GmbH, Lübeck
- Bayreuth Am Pfaffenleck 15 Objektgesellschaft mbH, Bayreuth
- BAUFINEX Service GmbH, Berlin
- 1blick GmbH, Heidelberg
- Dr. Klein Wowi Finanz AG, Lübeck
- Dr. Klein Privatkunden AG, Lübeck
- Dr. Klein Ratenkredit GmbH, Lübeck
- Dr. Klein Wowi Digital AG, Berlin
- Europace AG, Berlin
- FIO SYSTEMS AG, Leipzig
- FM Insur Tech GmbH, Berlin
- Fundingport GmbH, Hamburg
- GENOPACE GmbH, Berlin
- helber innomaxx GmbH, Stuttgart
- Hypoport Grundstücksmanagement GmbH, Berlin
- Hypoport Holding GmbH, Berlin
- Hypoport Hub SE, Berlin
- Hypoport Systems GmbH, Berlin
- Maklaro GmbH, Hamburg
- Primstal - Alte Eiweiler Straße 38 Objektgesellschaft mbH, Nonnweiler
- Qualitypool GmbH, Lübeck
- REM CAPITAL AG, Stuttgart
- Smart BansAssurance GmbH, Berlin (ehemals Kartenhaus Software GmbH, Berlin)
- Smart InsurTech AG, Berlin
- Value AG the valuation group, Berlin
- Vergleich.de Gesellschaft für Verbraucherinformation mbH, Berlin
- Vergleich.de Versicherungsservice GmbH, Lübeck
- VS Direkt Versicherungsmakler GmbH, Bayreuth
- Winzer - Kneippstraße 7 Objektgesellschaft mbH, Berlin

**7.14 Erklärung zur Unternehmensführung**

Die Hypoport SE hat die Erklärung zur Unternehmensführung inklusive der nach § 161 des Aktiengesetzes vorgeschriebenen Erklärung abgegeben. Die Erklärung ist im Internet unter [www.hypoport.de/investor-relations/corporate-governance/](http://www.hypoport.de/investor-relations/corporate-governance/) veröffentlicht.

**7.15 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Nach dem Bilanzstichtag sind im Marktumfeld des Konzerns gegenüber dem Geschäftsjahr keine wesentlichen Ereignisse eingetreten.

Lübeck, 16. März 2021

Hypoport SE – Der Vorstand



Ronald Slabke



Stephan Gawarecki



Anlage zum Anhang zum IFRS-Konzernabschluss

Entwicklung des  
Konzernanlagevermögens 2020

Anschaffungs- und Herstellungskosten

	Stand 01.01.2020 TEUR	Zugänge TEUR	Abgänge TEUR	Umbuchung TEUR	Veränderung Konsolidierungs- kreis TEUR
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten					
1.1 Software	26.119	3.393	143	11	7.898
1.2 Entwicklungsleistungen	93.753	21.995	0	1.842	571
2. Geschäfts- oder Firmenwert	186.439	0	0	0	35.524
3. Geleistete Anzahlungen und Entwicklungsleistungen in Arbeit	2.341	1.864	5	-1.853	0
	<b>308.652</b>	<b>27.252</b>	<b>148</b>	<b>0</b>	<b>43.993</b>
<b>II. Sachanlagen</b>					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	31.233	68.080	0	3.801	0
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	16.634	6.426	164	2.095	112
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	3.510	2.910	0	-5.896	0
	<b>51.377</b>	<b>77.416</b>	<b>164</b>	<b>0</b>	<b>112</b>
	<b>360.029</b>	<b>104.668</b>	<b>312</b>	<b>0</b>	<b>44.105</b>

	Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte	
	Stand 31.12.2020 TEUR	Stand 01.01.2020 TEUR	Zugänge TEUR	Abgänge TEUR	Stand 31.12.2020 TEUR	31.12.2019 TEUR
	37.278	10.998	4.072	0	15.070	15.121
	118.161	49.413	8.343	0	57.756	44.340
	221.963	0	0	0	221.963	186.439
	2.347	0	500	0	500	2.341
	<b>379.749</b>	<b>60.411</b>	<b>12.915</b>	<b>0</b>	<b>73.326</b>	<b>248.241</b>
	103.114	6.088	10.001	0	16.089	25.145
	25.103	10.302	4.695	0	14.997	6.332
	524	0	0	0	524	3.510
	<b>128.741</b>	<b>16.390</b>	<b>14.696</b>	<b>0</b>	<b>31.086</b>	<b>34.987</b>
	<b>508.490</b>	<b>76.801</b>	<b>27.611</b>	<b>0</b>	<b>104.412</b>	<b>283.228</b>

**Entwicklung des  
Konzernanlagevermögens 2019**

**Anschaffungs- und Herstellungskosten**

	Stand 01.01.2019 TEUR	Zugänge TEUR	Abgänge TEUR	Umbuchung TEUR	Veränderung Konsolidierungs- kreis TEUR
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten					
1.1 Software	21.791	2.972	22	286	1.092
1.2 Entwicklungsleistungen	78.274	15.381	0	98	0
2. Geschäfts- oder Firmenwert	140.460	0	0	0	45.979
3. Geleistete Anzahlungen und Entwicklungsleistungen in Arbeit	1.012	1.708	0	- 384	5
	<b>241.537</b>	<b>20.061</b>	<b>22</b>	<b>0</b>	<b>47.076</b>
<b>II. Sachanlagen</b>					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	3.888	26.267	0	0	1.078
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	13.928	3.932	1.653	292	135
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	779	3.023	0	- 292	0
	<b>18.595</b>	<b>33.222</b>	<b>1.653</b>	<b>0</b>	<b>1.213</b>
	<b>260.132</b>	<b>53.283</b>	<b>1.675</b>	<b>0</b>	<b>48.289</b>

	<b>Kumulierte Abschreibungen</b>				<b>Buchwerte</b>	
	Stand 31.12.2019 TEUR	Stand 01.01.2019 TEUR	Zugänge TEUR	Abgänge TEUR	Stand 31.12.2019 TEUR	Stand 31.12.2018 TEUR
	26.119	7.742	3.263	7	10.998	14.049
	93.753	43.159	6.254	0	49.413	35.115
	186.439	0	0	0	186.439	140.460
	2.341	0	0	0	2.341	1.012
	<b>308.652</b>	<b>50.901</b>	<b>9.517</b>	<b>7</b>	<b>60.411</b>	<b>190.636</b>
	31.233	118	5.970	0	6.088	3.770
	16.634	8.145	3.721	1.564	10.302	5.783
	3.510	0	0	0	3.510	779
	<b>51.377</b>	<b>8.263</b>	<b>9.691</b>	<b>1.564</b>	<b>16.390</b>	<b>10.332</b>
	<b>360.029</b>	<b>59.164</b>	<b>19.208</b>	<b>1.571</b>	<b>76.801</b>	<b>200.968</b>

# Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat erstattet hiermit Bericht über die Wahrnehmung seiner Aufgaben innerhalb der Hypoport SE („Gesellschaft“) im abgelaufenen Geschäftsjahr 2020.

Der Aufsichtsrat nahm auch im Geschäftsjahr 2020 die ihm nach Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung und Deutschem Corporate Governance Kodex obliegenden Aufgaben mit großer Sorgfalt wahr. Der Aufsichtsrat begleitete den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens. Grundlage hierfür waren die ausführlichen, in schriftlicher und mündlicher Form erstatteten Berichte des Vorstands, in denen der Aufsichtsrat regelmäßig, umfassend und zeitnah über die Unternehmensplanung, die Entwicklung der Geschäfts- und Finanzlage, die strategische Weiterentwicklung, die Risikolage, das Risikomanagement und relevante Fragen der Compliance, die aktuelle Lage der Gesellschaft und des Konzerns sowie über wichtige Geschäftsvorfälle unterrichtet wurde. Die Unterrichtung des Aufsichtsrats erfolgte turnusmäßig in den bzw. im Vorfeld der Aufsichtsratssitzungen. Auch außerhalb der Sitzungen bestand regelmäßiger Kontakt zwischen dem Vorstand und dem Aufsichtsrat, wodurch der Aufsichtsrat stets über aktuelle Ereignisse von besonderer Bedeutung informiert wurde. Der Aufsichtsrat informierte sich ferner selbst über wesentliche Entwicklungen und unterstützte den Vorstand beratend. Sämtliche zustimmungspflichtigen Entscheidungen und Maßnahmen von grundlegender Bedeutung wurden mit dem Aufsichtsrat frühzeitig erörtert und ihm zur Zustimmung vorgelegt.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2020 trat der Aufsichtsrat zu sechs turnusmäßigen Aufsichtsratssitzungen zusammen. Darüber hinaus fanden zwei außerordentliche telefonische Aufsichtsratssitzungen statt. Auf Anordnung des Vorsitzenden des Aufsichtsrats erfolgten ferner fünf Beschlussfassungen im Umlaufverfahren via E-Mail jeweils nach ausführlicher Vorbereitung und Informationserteilung. An jeder Sitzung und bei den übrigen Beschlussfassungen außerhalb von Sitzungen nahmen stets sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrats teil.

Interessenkonflikte von Mitgliedern des Vorstands oder Aufsichtsrates, die dem Aufsichtsrat gegenüber unverzüglich offenzulegen sind und über die die Hauptversammlung zu informieren ist, traten nicht auf.

## Schwerpunkte der Beratungen im Aufsichtsrat

Im Vordergrund der Beratungen des Aufsichtsrats standen vor allem Fragen der strategischen Ausrichtung und der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft, der einzelnen Geschäftsbereiche und des Konzerns insgesamt, wichtige geschäftliche Einzelvorgänge wie Akquisitionen, die Wirksamkeit des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems sowie zustimmungsbedürftige Entscheidungen und Maßnahmen des Vorstands.

Am **15. Januar 2020** fand im Anschluss an die außerordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft, die über den Formwechsel der Gesellschaft in die Rechtsform der Europäischen Gesellschaft (Societas Europaea, SE) abgestimmt hat, eine Sitzung statt, in der für den Zeitpunkt des Wirksamwerdens des Formwechsels der Vorsitzende des Aufsichtsrats sowie

dessen Stellvertreter gewählt und der erste Vorstand der Hypoport SE bestellt wurde. Zudem wurden aufgrund des Formwechsels aktualisierte Fassungen der Geschäftsordnungen des Vorstands sowie des Aufsichtsrats beschlossen, die jeweils mit Wirksamwerden des Formwechsels in Kraft treten sollten. Darüber hinaus erfolgte eine Beschlussfassung über die Zustimmung zum Abschluss eines Erbbaurechtsvertrags für den neuen Lübecker Standort der Hypoport SE.

Mit Beschluss im Umlaufverfahren am **24. Januar 2020** stimmte der Aufsichtsrat dem Antrag zu, bis zu 60.000 eigene Aktien der Gesellschaft zur Finanzierung zukünftiger Akquisitionen außerbörslich zu veräußern.

In der Sitzung am **28. Januar 2020** stellte der Vorstand die Geschäftspolitik sowie die strategische Planung, insbesondere die Wachstumsstrategie sowie die wesentlichen Wirkungszusammenhänge vor.

Der Vorstand berichtete zudem vorab über die Entwicklungen im vierten Quartal 2019. Die vorgestellte mehrjährige Unternehmensplanung je Segment nahm der Aufsichtsrat nach Beantwortung seiner Fragen durch den Vorstand zustimmend zur Kenntnis.

Weiterhin wurde das Segment Kreditplattform mit dem Schwerpunkt FINMAS von einem der Geschäftsführer der FINMAS GmbH vorgestellt. Hierbei ging es insbesondere um die Entwicklung der FINMAS GmbH, deren Geschäftsaktivitäten im Einzelnen sowie mögliche weitere Entwicklungen. Die Fragen des Aufsichtsrats zur Segmentpräsentation wurden vom Vorstand und einem der Geschäftsführer der FINMAS GmbH beantwortet.

Am **27. Februar 2020** fand eine außerordentliche telefonische Aufsichtsratssitzung statt, in der es um den beabsichtigten Erwerb von sämtlichen Anteilen an der ePension GmbH & Co. KG ging. Der Vorstand erläuterte das Vorhaben und beantwortete die Fragen des Aufsichtsrats in diesem Zusammenhang. Der Aufsichtsrat stimmte dem Vorhaben einstimmig zu.

Am **11. März 2020** fand eine weitere außerordentliche telefonische Aufsichtsratssitzung statt, in der es um den beabsichtigten Erwerb von sämtlichen Anteilen an AmexPool AG ging. Der Vorstand erläuterte auch in diesem Fall das Vorhaben und beantwortete die Fragen des Aufsichtsrats. Der Aufsichtsrat stimmte auch diesem Akquisitionsvorhaben sowie der für die Finanzierung geplanten Aufnahme eines Darlehens einstimmig zu.

An der Sitzung am **17. März 2020** nahm auch ein Vertreter des Abschlussprüfers der Gesellschaft, der BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft teil, welcher ausführlich über die von BDO durchgeführte Prüfung des Jahresabschlusses 2019 sowie des Konzernabschlusses 2019 berichtete und die Fragen des Aufsichtsrats beantwortete. Der Aufsichtsrat hat gemäß § 171 AktG den Jahresabschluss 2019, den Konzernabschluss 2019 sowie die beiden Lageberichte geprüft und gebilligt. Außerdem hat der Aufsichtsrat sich dem Vorschlag des Vorstands, den Bilanzgewinn in voller Höhe auf neue Rechnung vorzutragen und dies der ordentlichen Hauptversammlung vorzuschlagen, angeschlossen. Weitere Vorschläge für die Tagesordnung der ordentlichen Hauptversammlung 2020 wurden vom Vorstand erläutert und vom Aufsichtsrat zur Kenntnis genommen.

Weiterhin berichtete der Vorstand in der Sitzung über das vierte Quartal 2019 sowie die Entwicklung in den einzelnen Segmenten. Zudem wurde das Segment Immobilienplattform mit dem Schwerpunkt Value AG vom Vorstand der Value AG präsentiert. Es wurden wesentliche Entwicklungen, der status quo und geplante Maßnahmen erläutert sowie die Fragen des Aufsichtsrats hierzu beantwortet.

In der Sitzung wurden ebenfalls die einzelnen Bestandteile der aktualisierten Vorstandsvergütung vorgestellt sowie festgestellt, dass diese mit den bestehenden Regelungen zur Vorstandsvergütung übereinstimmen. Die vorgeschlagene Vorstandsvergütung wurde vom Aufsichtsrat einstimmig beschlossen.

Zudem befasste sich der Aufsichtsrat mit dem ihm vorgelegten Bericht über die tatsächlich erbrachten Nichtprüfungsleistungen und stellte fest, dass die erforderliche Transparenz hierüber vorliegt. Der Aufsichtsrat nahm den Bericht zustimmend zur Kenntnis. Ferner beschäftigte sich der Aufsichtsrat mit dem Bericht des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2019 sowie dem Compliance-Management-Kurzbericht der Internen Revision über die Ereignisse in 2019. Er nahm zur Kenntnis, dass im Jahr 2019 kein Compliance-Verstoß in der Hypoport-Gruppe verfolgt werden musste. Der Bericht über die Nichtfinanzielle Konzernklärung für das Geschäftsjahr 2019 wurde ebenfalls vom Aufsichtsrat geprüft.

Nach entsprechender Vorbereitung und Befassung mit dem Entwurf der Tagesordnung für die ordentliche Hauptversammlung 2020 fasste der Aufsichtsrat am **23. April 2020** im Umlaufverfahren Beschluss über die Einberufung der ordentlichen Hauptversammlung am 09. Juni 2020 sowie über seine Beschlussvorschläge für die ordentliche Hauptversammlung 2020 mit Ausnahme des Beschlussvorschlags zur Verwendung des Bilanzgewinns, welcher im Rahmen der Sitzung am 17. März 2020 bereits beschlossen wurde.

In der Aufsichtsratssitzung am **09. Juni 2020** im Anschluss an die ordentliche Hauptversammlung wurde das Segment Privatkunden mit dem Schwerpunkt Dr. Klein Privatkunden AG vom Vorstand der Dr. Klein Privatkunden AG präsentiert. Es ging hierbei insbesondere um die aktuelle Situation, die Ertrags- und Finanzlage sowie strategische Ziele. Fragen des Aufsichtsrats in diesem Zusammenhang wurden beantwortet. Der Vorstand berichtete darüber hinaus über die Entwicklungen im ersten Quartal 2020 in den einzelnen Segmenten. Weitere offene Punkte aus den vorhergehenden Aufsichtsratssitzungen wurden vom Vorstand erläutert und die Fragen des Aufsichtsrats hierzu beantwortet, sodass alle noch offenen Punkte erledigt werden konnten.

Mit Beschluss im Umlaufverfahren vom **10. Juli 2020** stimmte der Aufsichtsrat einer redaktionellen Änderung der Satzung in § 12 Abs. 4 S. 2 gemäß § 13 S. 1 der Satzung zu.

In der Aufsichtsratssitzung am **01. September 2020** berichtete der Vorstand über das zweite Quartal 2020 sowie über die konkreten Entwicklungen in den einzelnen Geschäftsbereichen – auch vor dem Hintergrund der besonderen Entwicklungen angesichts der Corona-Krise – und beantwortete die Fragen des Aufsichtsrats. Im Fokus stand zudem die Konzernstruktur, die Konzernführung und die Aufbauorganisation sowie die Zuständigkeiten des Vorstands für die

einzelnen Geschäftssegmente und Funktionen. Die Fragen des Aufsichtsrats hierzu wurden beantwortet.

In einem weiteren Tagesordnungspunkt wurde die Hypoport hub SE von Mitgliedern des Verwaltungsrats vorgestellt. Die Service- und Consultingleistungen für die Unternehmen der Hypoport-Gruppe sollten in dieser neuen Gesellschaft zusammengeführt und von den übrigen Steuerungsfunktionen der Hypoport SE getrennt werden. Insbesondere wurde die Entwicklung der Hypoport hub SE, ihre Produkte, das Zusammenspiel innerhalb der Gruppe, Verantwortlichkeiten, wesentliche Kennzahlen und Kostenentwicklungen sowie zukünftige Vorhaben präsentiert und die Fragen des Aufsichtsrats in diesem Zusammenhang beantwortet.

Es erfolgte zudem ein klarstellender Beschluss des Aufsichtsrats über die Amtszeit des ersten Vorstands der Hypoport SE, die fünf Jahre ab Wirksamwerden des Formwechsels betragen sollte, sowie in diesem Zusammenhang ein Beschluss über die Zustimmung zum Abschluss von Nachträgen zu den aktuellen Vorstandsanstellungsverträgen unter Berücksichtigung der jeweiligen neuen Amtszeit.

In der Aufsichtsratssitzung am **27. November 2020** wurden die Geschäftsentwicklung im dritten Quartal 2020 sowie aktuelle Entwicklungen in den Geschäftsbereichen ausführlich mit dem Vorstand erörtert und ein Ausblick auf das restliche Geschäftsjahr 2020 gegeben. Ergänzend hierzu berichtete der Vorstand über jüngste Entwicklungen bei der Value AG. Zudem wurde der aktuelle Stand betreffend das Segment Versicherungsplattform vorgestellt, ausführlich erörtert und die Fragen des Aufsichtsrats hierzu beantwortet.

In einem weiteren Tagesordnungspunkt berichtete der Vorstand über die in 2020 getätigten Aufwendungen für Investitionen sowie den Stand der laufenden Finanzierungen und die sich daraus ergebende Finanzpolitik.

Darüber hinaus befassten sich Vorstand und Aufsichtsrat in der Sitzung mit dem Risiko-Management- und dem Risikoüberwachungssystem sowie dem internen Kontrollsystem (Controlling und Revision). Die fünf größten Risiken des Hypoport-Konzerns wurden dargestellt und erörtert und die Risikoeinschätzung bedingt durch die Corona-Krise aktualisiert.

Der Aufsichtsrat befasste sich zudem mit der Prüfung der Effizienz seiner Arbeitsweise im abgelaufenen Geschäftsjahr.

Darüber hinaus thematisierte der Aufsichtsrat die Anpassungserfordernisse der Entsprechenserklärung aufgrund der neuen Fassung des Deutschen Corporate Governance Kodex vom 16. Dezember 2019, die mit Veröffentlichung im Bundesanzeiger am 20. März 2020 veröffentlicht und in Kraft getreten ist („Kodex 2020“), und nahm den Bericht der Internen Revision zum Thema Arbeitsschutz zustimmend zur Kenntnis.

Abschließend stimmte der Aufsichtsrat der Aufhebung des zwischen der Hypoport SE und der Europace AG bestehenden Ergebnisabführungsvertrags einstimmig zu.

Mit Blick auf die geplanten wesentlichen Änderungen in der Unternehmensorganisation im Zusammenhang mit der Hypoport hub SE fasste der Aufsichtsrat im Umlaufverfahren am **16./17.12.2020** den Beschluss über die Zustimmung zum Abschluss eines Einbringungsvertrags zwischen der Hypoport SE und der Hypoport hub SE über den Teilbetrieb HU-Corporate Functions, der für die Erbringung von Service- und Beratungsleistungen gegenüber den Unternehmen der Hypoport-Gruppe von zentraler Bedeutung ist.

Auf der Grundlage der in der Sitzung am 27. November 2020 besprochenen Anpassungserfordernisse der Entsprechenserklärung aufgrund des Kodex 2020, fasste der Aufsichtsrat am **23./27. Dezember 2020** Beschluss über die Abgabe der Entsprechenserklärung zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG für das Jahr 2021 wie vorgelegt.

## Keine Ausschüsse

Da der Aufsichtsrat der Hypoport SE aus lediglich drei Mitgliedern besteht, sind keine Ausschüsse gebildet worden. Nähere Informationen können der Entsprechenserklärung nach § 161 AktG entnommen werden.

## Corporate Governance Kodex

Der Aufsichtsrat hat sich auch im abgelaufenen Geschäftsjahr mit den Inhalten des Deutschen Corporate Governance Kodex befasst und entsprechende Beschlüsse über die Befolgung der Empfehlungen und einzelne Ausnahmen hiervon gefasst. Weitere Informationen zur Corporate Governance im Unternehmen finden sich in der Erklärung zur Unternehmensführung gemäß §§ 289f, 315d HGB. Ein ausführlicher Bericht zu Höhe und Struktur der Vergütung von Aufsichtsrat und Vorstand findet sich im Vergütungsbericht. Vorstand und Aufsichtsrat haben die Abgabe der Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG beschlossen und die Entsprechenserklärung auf der Internetseite der Gesellschaft dauerhaft zugänglich gemacht.

Aufsichtsrat und Vorstand sind sich bewusst, dass eine gute Corporate Governance im Interesse der Aktionäre und des Kapitalmarkts wichtige Voraussetzung für den Erfolg der Gesellschaft ist. Für Vorstand und Aufsichtsrat sind die Empfehlungen und Anregungen des Deutschen Corporate Governance Kodex ebenso wie die gesetzlichen Vorschriften integraler Bestandteil ihrer Tätigkeit für die Gesellschaft. Sie überprüfen die Berücksichtigung dieser Standards in regelmäßigen Abständen, sodass für die Aktionäre, die Mitarbeiter und nicht zuletzt auch für das Unternehmen selbst eine gebührende Beachtung dieser Standards gewährleistet ist.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr waren zur Ausübung der Tätigkeiten der bestehenden Mitglieder des Aufsichtsrats für die Hypoport SE keine zusätzlichen Aus- und Fortbildungsmaßnahmen erforderlich. Der Aufsichtsrat wird jedoch fortlaufend prüfen, ob diese im weiteren Verlauf ihrer Tätigkeiten für die Hypoport SE erforderlich werden und wird in diesem Zusammenhang vom Vorstand der Gesellschaft unterstützt.

## Jahres- und Konzernabschluss

Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat den von ihm nach den Regeln des HGB aufgestellten Jahresabschluss 2020, den auf Grundlage der internationalen Rechnungslegungsstandards IFRS aufgestellten Konzernabschluss 2020 sowie beide Lageberichte, einschließlich des gesonderten, nichtfinanziellen Konzernberichts, außerdem den Gewinnverwendungsvorschlag sowie die entsprechenden Prüfungsberichte des Abschlussprüfers vorgelegt.

Die zum Abschlussprüfer gewählte BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, hat den Jahresabschluss, den Konzernabschluss und die beiden Lageberichte zum 31. Dezember 2020 geprüft und jeweils uneingeschränkte Bestätigungsvermerke erteilt. Der Aufsichtsrat hat gemäß § 171 AktG den Jahresabschluss 2020, den Konzernabschluss 2020 sowie die beiden Lageberichte geprüft und diskutiert. Der Abschlussprüfer hat dem Aufsichtsrat persönlich in der Bilanzaufsichtsratssitzung am 23. März 2021 berichtet und die an ihn gerichteten Fragen erschöpfend beantwortet. Außerdem hat der Aufsichtsrat den Vorschlag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzgewinns geprüft.

Der Aufsichtsrat stimmt den Ergebnissen der Prüfung durch den Abschlussprüfer zu. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung sind keine Einwendungen zu erheben. Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss 2020 und Konzernabschluss 2020 geprüft und gebilligt; der Jahresabschluss 2020 ist damit festgestellt. Ferner hat der Aufsichtsrat den gesonderten nichtfinanziellen Konzernbericht für das Geschäftsjahr 2020 geprüft und diesen gebilligt. Der Aufsichtsrat hat sich dem vom Vorstand erläuterten Gewinnverwendungsvorschlag nach eigener Prüfung und Abwägung aller Argumente angeschlossen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren tatkräftigen Einsatz.

Barsbüttel, 23. März 2021



Dieter Pfeiffenberger  
Vorsitzender des Aufsichtsrats

# Corporate Governance

## Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289a HGB/ Corporate Governance Bericht

Vorstand und Aufsichtsrat der Hypoport SE bekennen sich zu einer verantwortungsvollen Führung und Kontrolle des Unternehmens. Die Hypoport SE ist davon überzeugt, dass eine transparente Corporate Governance zu nachhaltiger Wertsteigerung des Unternehmens führt. Zudem ist sie unerlässlich, um das Vertrauen zu rechtfertigen, das Investoren, Finanzmärkte, Geschäftspartner und Kunden sowie Mitarbeiter und Öffentlichkeit der Hypoport SE entgegenbringen. Daher sind für Vorstand und Aufsichtsrat die Empfehlungen und Anregungen des Deutschen Corporate Governance Kodex ebenso wie die gesetzlichen Vorschriften integraler Bestandteil ihrer Tätigkeit für die Gesellschaft. Sie überprüfen die Berücksichtigung dieser Standards in regelmäßigen Abständen, sodass für die Aktionäre, die Mitarbeiter und nicht zuletzt auch für das Unternehmen selbst, eine gebührende Beachtung dieser Standards gewährleistet ist.

## Entsprechenserklärung zum Corporate Governance Kodex

Vorstand und Aufsichtsrat haben den Deutschen Corporate Governance Kodex in seiner Fassung vom 07. Februar 2017, veröffentlicht im Bundesanzeiger am 24. April 2017 sowie in seiner Fassung vom 16. Dezember 2019, veröffentlicht im Bundesanzeiger am 20. März 2020, sorgfältig geprüft. Die Entsprechenserklärung wurde am 23./27. Dezember 2020 durch Vorstand und Aufsichtsrat der Hypoport SE abgegeben. Sie wird im Folgenden nochmals dokumentiert. Die Entsprechenserklärung wurde dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht und ist unter <https://www.hypoport.de/investor-relations/corporate-governance/> einzusehen.

## Entsprechenserklärung zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG

Vorstand und Aufsichtsrat der Hypoport SE, Berlin, erklären:

Seit der Abgabe der letzten turnusmäßigen Entsprechenserklärung am 13. Dezember 2019 hat die Hypoport SE den vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 07. Februar 2017, veröffentlicht im Bundesanzeiger am 24. April 2017 („Kodex 2017“), mit Ausnahme der nachfolgend aufgeführten Empfehlungen entsprochen:

1. Ziffer 3.8 Abs. 3 des Kodex 2017 empfahl, beim Abschluss einer D&O-Versicherung für Aufsichtsratsmitglieder einen entsprechenden Selbstbehalt vorzusehen. Bei der von der Hypoport SE für ihre Aufsichtsratsmitglieder abgeschlossenen D&O-Versicherung wurde bislang kein Selbstbehalt vereinbart. Die Hypoport SE ist grundsätzlich nicht der Ansicht, dass Motivation und Verantwortung, mit der die Aufsichtsratsmitglieder ihre Aufgabe wahrnehmen, durch einen solchen Selbstbehalt verbessert werden könnten. Die Hypoport SE hat deshalb insoweit keine Änderung ihrer D&O-Versicherungsverträge für Aufsichtsratsmitglieder vorgenommen.

2. Ziffer 4.2.3 Abs. 2 des Kodex 2017 empfahl, dass die Vergütung der Vorstandsmitglieder insgesamt und hinsichtlich ihrer variablen Vergütungsbestandteile betragsmäßige Höchstgrenzen aufweisen soll. Die bestehenden Vorstandsansetzungsverträge bei der Hypoport SE enthielten bislang keine solchen betragsmäßigen Höchstgrenzen, weil die Hypoport SE der Auffassung ist, dass die bestehende und auf eine nachhaltige Unternehmenskultur ausgerichtete Vergütungsstruktur der Vorstandmitglieder, die sowohl fixe als auch variable Bestandteile umfassen sollte, wobei variable Vergütungsbestandteile eine mehrjährige Bemessungsgrundlage haben sollten und bei der sowohl positiven als auch negativen Entwicklungen Rechnung getragen werden sollte, auch ohne betragsmäßige Höchstgrenzen insgesamt angemessen war und diese auch in der bestehenden Form nicht zum Eingehen unangemessener Risiken verleitet hat. Darüber hinaus hatte sich die bestehende Vergütungsstruktur aus Sicht der Gesellschaft seit mehreren Jahren als angemessen und geeignet erwiesen, den Unternehmensinteressen zu dienen. Aufgrund der konkreten Ausgestaltung stand auch ohne die Festlegung betragsmäßiger Höchstgrenzen gerade nicht zu befürchten, dass durch die bestehende Vergütungsstruktur Anreize geschaffen worden wären, die im Widerspruch zu oder nicht in Einklang mit der nachhaltigen Unternehmenskultur der Hypoport SE gestanden hätten. Aus diesen Gründen bestand aus Sicht der Gesellschaft keine Notwendigkeit, die bestehenden Vorstandsansetzungsverträge zu ändern. Fortlaufend und insbesondere im Zusammenhang mit der Verlängerung bestehender Vorstandsansetzungsverträge wollte der Aufsichtsrat der Hypoport SE jedoch eingehend und sachgerecht prüfen und entscheiden, ob zukünftig der Empfehlung von Ziffer 4.2.3 Abs. 2 des Kodex 2017 auch in Bezug auf die Festlegung einer betragsmäßigen Höchstgrenze entsprochen werden oder ob die bestehende Vergütungsstruktur ohne Festlegung einer betragsmäßigen Höchstgrenze beibehalten werden sollte.

3. In Ziffer 5.1.2 empfahl der Kodex 2017 u.a. die Festlegung einer Altersgrenze für Vorstandsmitglieder. Eine entsprechende Empfehlung enthielt Ziffer 5.4.1 in Bezug auf die Aufsichtsratsmitglieder. Die Hypoport SE sieht in einer solchen Festlegung eine unangebrachte Einschränkung, die den Aufsichtsrat pauschal in seiner Auswahl geeigneter Vorstandsmitglieder bzw. die Aktionäre bei der Wahl der Mitglieder des Aufsichtsrats einschränken würde, denn entscheidend für die Besetzung einer Vorstands- bzw. Aufsichtsratsposition ist nicht das Alter, sondern die Erfahrung sowie die persönliche und fachliche Kompetenz des jeweiligen Organmitglieds.

4. Ziffer 5.3.1 des Kodex 2017 empfahl die Bildung fachlich qualifizierter Ausschüsse. Entsprechend hatte der Kodex 2017 in Ziffer 5.3.2 die Einrichtung eines Prüfungsausschusses und in Ziffer 5.3.3 die Bildung eines Nominierungsausschusses empfohlen. Da der Aufsichtsrat satzungsgemäß aus drei Mitgliedern besteht, wurden bislang alle Themen der Aufsichtsratsarbeit durch den Gesamtaufichtsrat erarbeitet. Die Hypoport SE hält daher die Bildung von

Ausschüssen für nicht erforderlich. Insbesondere war der Aufsichtsrat der Auffassung, dass bei dieser Mitgliederzahl durch die Bildung von Ausschüssen die Arbeit des Aufsichtsrats unnötig erschwert werden würde.

5. In Ziffer 5.4.1 Abs. 2 empfahl der Kodex 2017, dass der Aufsichtsrat für seine Zusammensetzung konkrete Ziele benennt und ein Kompetenzprofil für das Gesamtgremium erarbeitet. Der Aufsichtsrat der Hypoport SE hat solche Ziele für seine Zusammensetzung bislang nicht festgelegt und ein Kompetenzprofil nicht erarbeitet. Die zum Zeitpunkt der Abgabe der letzten Entsprechenserklärung aktuellen Mitglieder des Aufsichtsrats der Gesellschaft wurden von der ordentlichen Hauptversammlung im Jahr 2015 bzw. 2018 sowie 2019 entsprechend den Vorschlägen des Aufsichtsrats jeweils mit großer Mehrheit gewählt. Der Aufsichtsrat war deshalb der Auffassung, dass die seinerzeitige Zusammensetzung der unternehmensspezifischen Situation vollumfänglich und sachgerecht Rechnung trägt und sah sich durch die Wahlergebnisse der von ihm vorgeschlagenen Aufsichtsratskandidaten bestätigt. Auch erfüllte das Gesamtgremium durch die Expertise und Kompetenz seiner Mitglieder in jeder Hinsicht die fachlichen Anforderungen, die sich aus der Geschäftstätigkeit und den unternehmensspezifischen Anforderungen der Hypoport SE ergaben. Der Aufsichtsrat war daher der Auffassung, dass eine schriftliche Fixierung von konkreten Zielen für seine Zusammensetzung oder der Entwicklung eines gesonderten Kompetenzprofils unzweckmäßig war und keinen Mehrwert bot. So hätte durch eine solche Fixierung insbesondere die Gefahr bestanden, die Flexibilität bei der Auswahl geeigneter Kandidatinnen und Kandidaten unangemessen einzuschränken. Der Aufsichtsrat meinte darüber hinaus, dass aufgrund der Größe des Aufsichtsrats die Besetzung vakanter Positionen im Einzelfall unter Berücksichtigung von unternehmensspezifischen Besonderheiten in erster Linie anhand der fachlichen Eignung und Kompetenzen der Kandidaten erfolgen sollte. Bislang bestand daher aus Sicht des Aufsichtsrats keine Notwendigkeit, die seinerzeit durch Ziffer 5.4.1 Abs. 2 des Kodex 2017 vorgegebene Zielsetzung für die Zusammensetzung des Aufsichtsrats zu benennen oder ein gesondertes Kompetenzprofil zu erarbeiten. Der Aufsichtsrat wollte jedoch fortlaufend sachgerecht prüfen, ob zukünftig der Empfehlung von Ziffer 5.4.1 Abs. 2 und Abs. 3 des Kodex 2017 entsprochen werden soll oder ob das bestehende Modell beibehalten wird.

6. Ziffer 7.1.2 Satz 2 des Kodex 2017 empfahl, dass der Vorstand unterjährige Finanzinformationen vor deren Veröffentlichung mit dem Aufsichtsrat erörtern soll. Aus Sicht der Hypoport SE stand bei der unterjährigen Finanzberichterstattung die unverzügliche und vollständige Kapitalmarktinformation im Vordergrund. Eine vorherige Erörterung der Berichte mit dem Aufsichtsrat hätte insoweit zu zeitlichen Verzögerungen führen können. Der Aufsichtsrat wurde selbstverständlich zu den turnusgemäßen Sitzungen durch den Vorstand vollumfänglich über die wirtschaftliche Entwicklung der Hypoport SE informiert.

Die Hypoport SE entspricht sämtlichen vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ in der Fassung vom 16. Dezember 2019, die mit Veröffentlichung im Bundesanzeiger am 20. März 2020 veröffentlicht und in Kraft getreten ist („Kodex 2020“) und wird ihnen auch zukünftig entsprechen, mit folgenden Ausnahmen:

1. In Ziffer B.5 empfiehlt der Kodex 2020, dass eine Altersgrenze für Vorstandsmitglieder festgelegt werden und diese in der Erklärung zur Unternehmensführung angegeben werden soll. Eine entsprechende Empfehlung enthält Ziff. C.2 des Kodex 2020 in Bezug auf die Aufsichtsratsmitglieder. Bei der Hypoport SE ist eine Altersgrenze bislang weder für Vorstandsmitglieder noch für Aufsichtsratsmitglieder festgelegt worden. Die Hypoport SE sieht in einer solchen Festlegung eine unangebrachte Einschränkung, die den Aufsichtsrat pauschal in seiner Auswahl geeigneter Vorstandsmitglieder bzw. die Aktionäre bei der Wahl der Mitglieder des Aufsichtsrats einschränken würde, denn entscheidend für die Besetzung einer Vorstands- bzw. Aufsichtsratsposition ist nicht das Alter, sondern die Erfahrung sowie die persönliche und fachliche Kompetenz des jeweiligen Organmitglieds. Die Erklärung zur Unternehmensführung wird deshalb auch keine Angaben zu etwaigen Altersgrenzen von Vorstands- oder Aufsichtsratsmitgliedern enthalten.

2. In Ziffer C.1 empfiehlt der Kodex 2020, dass der Aufsichtsrat für seine Zusammensetzung konkrete Ziele benennt und ein Kompetenzprofil für das Gesamtgremium erarbeitet. Für seine Zusammensetzung soll der Aufsichtsrat auf Diversität achten und diese Ziele bei seinen Vorschlägen an die Hauptversammlung berücksichtigen sowie gleichzeitig die Ausfüllung des Kompetenzprofils für das Gesamtgremium anstreben. Der Stand der Umsetzung soll in der Erklärung zur Unternehmensführung veröffentlicht werden. Der Aufsichtsrat der Hypoport SE hat solche Ziele für seine Zusammensetzung nicht festgelegt und ein Kompetenzprofil nicht erarbeitet. Die aktuellen Mitglieder des Aufsichtsrats der Gesellschaft wurden von der außerordentlichen Hauptversammlung am 15. Januar 2020 erneut im Rahmen der Umwandlung der Hypoport AG in eine Europäische Gesellschaft (Societas Europaea, SE) zu den ersten Mitgliedern des Aufsichtsrats der Hypoport SE gewählt. Der Aufsichtsrat ist der Auffassung, dass die derzeitige Zusammensetzung der unternehmensspezifischen Situation weiterhin vollumfänglich und sachgerecht Rechnung trägt und sieht sich durch die erneute Wahl der von ihm vorgeschlagenen Aufsichtsratskandidaten bestätigt. Auch erfüllt das Gesamtgremium durch die Expertise und Kompetenz seiner Mitglieder in jeder Hinsicht die fachlichen Anforderungen, die sich aus der Geschäftstätigkeit und den unternehmensspezifischen Anforderungen der Hypoport SE ergeben. Der Aufsichtsrat ist daher der Auffassung, dass eine schriftliche Fixierung von konkreten Zielen für seine Zusammensetzung oder der Entwicklung eines gesonderten Kompetenzprofils zum jetzigen Zeitpunkt unzweckmäßig ist und keinen Mehrwert bietet. So besteht durch eine solche Fixierung insbesondere die Gefahr, die Flexibilität bei der Auswahl geeigneter Kandidatinnen und Kandidaten unangemessen einzuschränken. Der Aufsichtsrat meint darüber hinaus, dass aufgrund der Größe des Aufsichtsrats die Besetzung vakanter Positionen im Einzelfall unter Berücksichtigung von unternehmensspezifischen Besonderheiten in erster Linie anhand der fachlichen Eignung und Kompetenzen der Kandidaten erfolgen sollte. Daher besteht aus Sicht des Aufsichtsrats derzeit weiterhin keine Notwendigkeit, die in Ziff. C.1 vorgegebene Zielsetzung für die Zusammensetzung des Aufsichtsrats zu benennen oder ein gesondertes Kompetenzprofil zu erarbeiten. Der Aufsichtsrat wird jedoch fortlaufend sachgerecht prüfen, ob zukünftig der Empfehlung von C.1 des Kodex 2020 entsprochen werden soll oder ob das bestehende Modell beibehalten wird. Vor diesem Hintergrund wird die Erklärung zur Unternehmensführung bis auf weiteres auch keine Angaben zu einem Kompetenzprofil enthalten.

3. In Ziffer D.2 empfiehlt der Kodex 2020, dass der Aufsichtsrat abhängig von den spezifischen Gegebenheiten des Unternehmens und der Anzahl seiner Mitglieder fachlich qualifizierte Ausschüsse bilden soll sowie die jeweiligen Ausschussmitglieder und der Ausschussvorsitzende namentlich in der Erklärung zur Unternehmensführung genannt werden sollen. Ziffern D.3 bis D.5 des Kodex 2020 enthalten weitere Empfehlungen zur Ausgestaltung und Besetzung der Ausschüsse. Bei der Hypoport SE sind keine Ausschüsse des Aufsichtsrats gebildet worden. Da der Aufsichtsrat satzungsgemäß aus drei Mitgliedern besteht, werden alle Themen der Aufsichtsratsarbeit weiterhin durch den Gesamtaufichtsrat erarbeitet. Die Hypoport SE hält daher die Bildung von Ausschüssen für nicht erforderlich. Insbesondere ist der Aufsichtsrat der Auffassung, dass bei dieser Mitgliederzahl durch die Bildung von Ausschüssen die Arbeit des Aufsichtsrats unnötig erschwert werden würde. Obwohl der Aufsichtsrat keinen Prüfungsausschuss gebildet hat, verfügt mindestens ein Mitglied des Gesamtremiums über die nach Ziff. D.4 des Kodex 2020 erforderlichen besonderen Kenntnisse und Erfahrungen in der Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen und internen Kontrollverfahren.

Das derzeit gültige Vorstandsvergütungssystem wurde vor der Bekanntmachung des Kodex 2020 vom Aufsichtsrat beschlossen und die laufenden Vorstandsansetzungsverträge vor dessen Inkrafttreten geschlossen. Die Struktur des Vergütungssystems beruht auf den unternehmensspezifischen Besonderheiten der Gesellschaft, sodass nicht alle Empfehlungen des Kodex 2017 umgesetzt sind. Soweit den neuen Empfehlungen des Kodex 2020 noch nicht entsprochen wird, ist keine Abweichungserklärung notwendig, da der Kodex 2020 im Sinne eines Bestandsschutzes keine Anpassung von laufenden Verträgen verlangt. Der Aufsichtsrat überprüft zurzeit das Vorstandsvergütungssystem in Bezug auf neu in Kraft getretene Regelungen und wird der Hauptversammlung 2021 ein ggf. angepasstes Vergütungssystem vorschlagen, wobei auch hier Bestandsschutz für bereits abgeschlossene Vorstandsverträge besteht. Dabei wird der Aufsichtsrat jedoch weiterhin darauf achten, den spezifischen Bedürfnissen der Gesellschaft als Wachstumsunternehmen gerecht zu werden.

Im Sinne größtmöglicher Transparenz legt die Hypoport SE derzeit bestehende bzw. im Rahmen der Überarbeitung des Vergütungssystems ggf. beabsichtigte Abweichungen in der Vorstandsvergütung von den Empfehlungen des Kodex 2020 im Folgenden vorsorglich offen:

Gemäß Ziffer G.1 Spiegelstrich 1, Hs. 2 des Kodex 2020 soll im Vorstandsvergütungssystem insbesondere festgelegt werden, welche Höhe die Gesamtvergütung nicht übersteigen darf (Maximalvergütung). Gemäß Ziffer G.2 soll der Aufsichtsrat für jedes Vorstandsmitglied zunächst dessen konkrete Ziel-Gesamtvergütung festlegen, die in einem angemessenen Verhältnis zu den Aufgaben und Leistungen des Vorstandsmitglieds sowie zur Lage des Unternehmens stehen und die übliche Vergütung nicht ohne besondere Gründe übersteigen. Aktuell ist aus den oben zur Abweichung von Ziffer 4.2.3 Abs. 2 S. 6 des Kodex 2017 aufgeführten Gründen keine Maximalvergütung festgelegt. Der Aufsichtsrat beabsichtigt jedoch, im Rahmen der Überarbeitung des Vergütungssystems eine Maximalvergütung festzulegen. Aufgrund der besonderen Vergütungsausgestaltung entfällt bei der Gesellschaft die Festlegung einer konkreten Ziel-Gesamtvergütung, wobei jedoch die Vergütung nach Ansicht des Aufsichtsrats in einem angemessenen Verhältnis zu den Aufgaben und Leistungen des Vorstandsmitglieds sowie zur Lage des Unternehmens stehen und die übliche Vergütung nicht ohne besondere Gründe übersteigen wird.

– Gemäß Ziffer G.3 des Kodex 2020 soll zur Beurteilung der Üblichkeit der konkreten Gesamtvergütung der Vorstandsmitglieder im Vergleich zu anderen Unternehmen der Aufsichtsrat eine geeignete Vergleichsgruppe anderer Unternehmen heranziehen, deren Zusammensetzung er offenlegt. Nach Einschätzung des Aufsichtsrats ist der hiermit verbundene Nutzen gemessen am erforderlichen Aufwand zu gering, da die derzeitige Vorstandsvergütung nach Ansicht des Aufsichtsrats angemessen ist.

- Gemäß Ziffer G.6 des Kodex 2020 soll die variable Vergütung, die sich aus dem Erreichen langfristig orientierter Ziele ergibt, den Anteil aus kurzfristig orientierten Zielen übersteigen. Die Regelungen in den bestehenden Vorstandsansetzungsverträgen sehen die Berücksichtigung mehrjähriger Bemessungsgrundlagen für alle Vergütungsbestandteile (einschließlich der Festgehaltskomponente vor).

- Gemäß Ziffer G.7 des Kodex 2020 soll der Aufsichtsrat für das bevorstehende Geschäftsjahr für jedes Vorstandsmitglied für alle variablen Vergütungsbestandteile die Leistungskriterien festlegen, die sich – neben operativen – vor allem an strategischen Zielsetzungen orientieren sollen. Der Aufsichtsrat soll festlegen, in welchem Umfang individuelle Ziele der einzelnen Vorstandsmitglieder oder Ziele für alle Vorstandsmitglieder zusammen maßgebend sind. Die derzeitigen Vorstandsvergütung ist auf die Erreichung kurz- und mehrjähriger Finanzkennzahlen ausgerichtet, weil dies den Belangen der Hypoport SE als Wachstumsunternehmen nach Einschätzung des Aufsichtsrats besser gerecht wird.

- Gemäß Ziffer G.10 des Kodex 2020 soll die dem Vorstandsmitglied gewährten variablen Vergütungsbeträge von ihm unter Berücksichtigung der jeweiligen Steuerbelastung überwiegend in Aktien der Gesellschaft angelegt oder entsprechend aktienbasiert gewährt werden. Über die langfristig variablen Gewährungsbeträge soll das Vorstandsmitglied erst nach vier Jahren verfügen können. Bei der Hypoport SE besteht eine solche Verpflichtung nicht, da diese angesichts des bereits bestehenden Aktienbestandes der Mitglieder des Vorstands für nicht erforderlich gehalten wird.

## Angaben zu Unternehmensführungspraktiken

### Vorstand und Aufsichtsrat

Der Vorstand leitet die Gesellschaft in eigener Verantwortung. Zu seinen Aufgaben zählt die Festlegung der Unternehmensziele und der strategischen Ausrichtung, die Steuerung und Überwachung der Geschäftstätigkeit sowie die Einrichtung und Überwachung eines effizienten Risikomanagements. Der Vorstand der Hypoport SE soll satzungsgemäß aus mindestens zwei Personen bestehen. Im Übrigen kann der Aufsichtsrat eine höhere Anzahl von Vorstandsmitgliedern bestimmen. Das Gremium besteht zurzeit aus zwei Mitgliedern. Der Vorstand unterrichtet den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über die Unternehmensplanung, die Entwicklung der Geschäfts- und Finanzlage, die strategische Weiterentwicklung, das Risikomanagement, die aktuelle Lage der Gesellschaft und des Konzerns sowie über wichtige Geschäftsvorfälle.

Der Aufsichtsrat der Hypoport SE besteht aus drei Mitgliedern. Die aktuellen Mitglieder des Aufsichtsrats der Gesellschaft wurden von der außerordentlichen Hauptversammlung am 15. Januar 2020 im Rahmen Formwechsels der Gesellschaft in eine Europäische Gesellschaft (Societas Europaea, SE) zu den ersten Mitgliedern des Aufsichtsrats der Hypoport SE gewählt. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats, Herr Dieter Pfeiffenberger, wurde aus der Mitte des Aufsichtsratsgremiums gewählt. Sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrats, namentlich Herr Dieter Pfeiffenberger, Herr Roland Adams sowie Herr Martin Krebs, sind nach Einschätzung des Aufsichtsrats, der ausschließlich aus Anteilseignervertretern besteht, als unabhängig im Sinne von Ziff. C.6 bis C.12 des Deutschen Corporate Governance Kodex anzusehen. Sie sind für die Zeit bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das erste Voll- oder Rumpfgeschäftsjahr nach dem Formwechsel der Gesellschaft in eine SE beschließt, gewählt. Der Aufsichtsrat der Hypoport SE hat bislang keine Ziele für seine Zusammensetzung festgelegt oder ein Kompetenzprofil erarbeitet (vgl. Entsprechenserklärung).

Der Aufsichtsrat bestellt die Mitglieder des Vorstands. Er überwacht und berät den Vorstand bei der Führung der Gesellschaft. Neben den gesetzlich vorgeschriebenen Fällen bedürfen wesentliche Entscheidungen des Vorstands, die sich aus der Satzung der Gesellschaft und der Geschäftsordnung des Vorstands der Gesellschaft ergeben, der Zustimmung des Aufsichtsrats. Der Aufsichtsrat tritt mindestens viermal jährlich zusammen und tagt bei Bedarf auch ohne den Gesamtvorstand oder einzelne Vorstandsmitglieder. Der Aufsichtsrat prüft und billigt den durch den Vorstand aufgestellten Jahres- und Konzernabschluss. Der Jahresabschluss wird hierdurch festgestellt.

Der Aufsichtsrat überprüft einmal jährlich die Effizienz seiner Tätigkeit sowie die ordnungsgemäße Erfüllung seiner Pflichten aus Gesetz, Satzung oder Geschäftsordnung. Dies erfolgt anhand eines dafür empfohlenen, standardisierten Fragebogens. Gegenstand der Effizienzprüfung sind neben qualitativen Kriterien insbesondere die Verfahrensabläufe im Aufsichtsrat sowie die rechtzeitige und inhaltlich ausreichende Informationsversorgung des Aufsichtsrats. Zudem bewertet der Aufsichtsrat gemeinsam mit dem Vorstand mindestens einmal jährlich Struktur, Größe, Zusammensetzung und Leistung des Vorstands und des Aufsichtsrats und spricht, sofern erforderlich, diesbezügliche Empfehlungen aus.

### **Transparente Unternehmenskommunikation**

Eine offene, transparente Unternehmenskommunikation ist ein wesentlicher Bestandteil guter Corporate Governance. Neben klaren und verständlichen Inhalten erfordert dies insbesondere auch einen gleichberechtigten Zugang aller Zielgruppen zu den Informationen des Unternehmens. Die Hypoport SE misst einer einheitlichen, umfassenden und zeitnahen Informationserteilung daher einen hohen Stellenwert bei. Die Berichterstattung über die Geschäftslage und die Ergebnisse der Hypoport SE erfolgt im Geschäftsbericht, in den Quartalsberichten und im Halbjahresbericht. Darüber hinaus werden Informationen als Adhoc-Mitteilungen und Pressemitteilungen veröffentlicht. Ferner sind sämtliche Meldungen, Präsentationen und Mitteilungen dauerhaft auf der Internetseite der Gesellschaft unter den Rubriken Presse bzw. Investor Relations zugänglich. Die geplanten Termine der wesentlichen wiederkehrenden Ereignisse, d. h. die Veröffentlichungstermine des Geschäftsberichts

und der Zwischenberichte sowie der Termin der Hauptversammlung, sind in einem Finanzkalender zusammengestellt. Dieser wird mit ausreichend zeitlichem Vorlauf veröffentlicht und auf der Internetseite der Hypoport SE zugänglich gemacht.

Ferner führt die Hypoport SE bei Bedarf ein Insiderverzeichnis in der gemäß Art. 18 der Verordnung (EU) 596/2014 (Marktmissbrauchsrichtlinie, MAR) vorgesehenen Weise. Die betreffenden Personen wurden bzw. werden über die gesetzlichen Pflichten und mögliche Sanktionen im Zusammenhang hiermit informiert.

Der integrierte Vergütungsbericht des letzten Geschäftsjahrs sowie der Vermerk des Abschlussprüfers sind unter <https://www.hypoport.de/investor-relations/publikationen/> zugänglich. Das geltende Vergütungssystem und der letzte Vergütungsbeschluss werden zukünftig unter <https://www.hypoport.de/investor-relations/corporate-governance/> zugänglich sein.

### Rechnungslegung und Abschlussprüfung

Der Konzernabschluss wird seit dem Geschäftsjahr 2005 nach den internationalen Rechnungslegungsstandards (IFRS) aufgestellt. Nach Erstellung durch den Vorstand wird der Konzernabschluss vom Abschlussprüfer geprüft und vom Aufsichtsrat geprüft und gebilligt. Ferner prüft und billigt der Aufsichtsrat den durch den Vorstand aufgestellten Jahresabschluss, der dadurch festgestellt wird. Der Konzernabschluss wird innerhalb von 90 Tagen nach dem Geschäftsjahresende veröffentlicht.

Mit dem Abschlussprüfer wurde vereinbart, dass der Aufsichtsrat über Ausschluss- oder Befreiungsgründe bzw. über Unrichtigkeiten der Entsprechenserklärung, die während der Prüfung festgestellt werden, unverzüglich informiert wird. Der Abschlussprüfer berichtet über alle für die Aufgabe des Aufsichtsrats wesentlichen Fragestellungen und Vorkommnisse, die sich während der Abschlussprüfung ergeben, unverzüglich an den Aufsichtsrat.

### Aktienbesitz und Aktiengeschäfte von Vorstand und Aufsichtsrat

Die Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat halten eine wesentliche Anzahl von Aktien der Hypoport SE. Zum 31. Dezember 2020 hielten die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats Aktien der Hypoport SE (direkt oder indirekt) wie folgt:

<b>Konzernvorstand</b>	<b>Anzahl der Aktien</b>
Ronald Slabke	2.240.381
Stephan Gawarecki	101.800
<b>Aufsichtsrat</b>	
Dieter Pfeiffenberger	1.000
Roland Adams	0
Martin Krebs	115

Meldepflichtige Wertpapiergeschäfte werden nach Art. 19 Abs. 3 MAR umgehend nach Eingang der Mitteilung unter <https://www.hypoport.de/investor-relations/corporate-governance/> veröffentlicht. Eine Aufstellung aller Meldungen, die im Jahr 2020 veröffentlicht wurden, ist ebenfalls auf der Internetseite der Gesellschaft unter <https://www.hypoport.de/investor-relations/corporate-governance/> zu finden.

#### **Die Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat**

Der Aufsichtsrat hat einen Vorsitzenden des Vorstands ernannt. Er hat zur Regelung der vorstandsinternen Zusammenarbeit, zur Verteilung der Geschäfte und zur Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat am 15. Januar 2020 die derzeit gültige Fassung der Geschäftsordnung für den Vorstand erlassen, die mit Wirksamwerden des Formwechsels der Gesellschaft am 24. März 2020 in Kraft getreten ist.

Entsprechend der Geschäftsordnung sowie des Geschäftsverteilungsplans des Vorstands ist jedes Mitglied des Vorstands für seinen Zuständigkeitsbereich verantwortlich. Die Mitglieder des Vorstands haben jedoch eine gemeinschaftliche Verantwortung für die Geschäftsleitung des Hypoport-Konzerns. Zudem unterliegen bestimmte wesentliche Maßnahmen zwingend der Entscheidung des Gesamtvorstands. Der Vorstand ist beschlussfähig, wenn sämtliche Mitglieder des Vorstands sich an der Abstimmung beteiligen. Beschlüsse werden mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. In der Praxis trifft der Vorstand seine Entscheidungen regelmäßig im Konsens.

Die Hypoport SE wird entsprechend ihrer Satzung gerichtlich und außergerichtlich durch zwei Vorstandsmitglieder gemeinschaftlich oder durch ein Vorstandsmitglied in Gemeinschaft mit einem Prokuristen vertreten. Wird die Bestellung eines Vorstandsmitglieds vorzeitig aus wichtigem Grund widerrufen oder verstirbt ein Vorstandsmitglied und verbleibt in der Folge nur noch ein Vorstandsmitglied, ist dieses allein vertretungsberechtigt bis ein weiteres Vorstandsmitglied bestellt ist. Sind zwei oder mehr Vorstandsmitglieder bestellt, kann der Aufsichtsrat einem oder mehreren Mitgliedern des Vorstands die Befugnis zur Einzelvertretung erteilen. Der Aufsichtsrat kann Vorstandsmitglieder von den Beschränkungen des § 181 BGB in den durch § 112 AktG gezogenen Grenzen befreien. Der Aufsichtsrat hat bisher keinem der Vorstandsmitglieder Einzelvertretungsbefugnis erteilt.

Der Aufsichtsrat nimmt die ihm nach Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung und Deutschem Corporate Governance Kodex obliegenden Aufgaben wahr. Der Aufsichtsrat berät den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig und überwacht seine Tätigkeit. Grundlage hierfür sind ausführliche, in schriftlicher und mündlicher Form erstattete Berichte des Vorstands, in denen der Aufsichtsrat regelmäßig, umfassend und zeitnah über die Unternehmensplanung, die Geschäftsentwicklung, die strategische Weiterentwicklung, das Risikomanagement, die aktuelle Lage der Gesellschaft und des Konzerns sowie über wichtige Geschäftsvorfälle unterrichtet wird. Entscheidungen von grundlegender Bedeutung werden mit dem Aufsichtsrat besprochen und ihm zur Zustimmung vorgelegt.

Nach den Vorschriften des § 12 Absatz 3 der Satzung ist der Aufsichtsrat beschlussfähig, wenn sämtliche Mitglieder an der Beschlussfassung teilnehmen. Der Aufsichtsrat gibt sich gemäß § 10 Absatz 3 der Satzung eine Geschäftsordnung. Die derzeit gültige Geschäftsordnung hat sich der Aufsichtsrat mit Beschluss vom 15. Januar 2020 gegeben. Sie ist mit Wirksamwerden des Formwechsels der Gesellschaft am 24. März 2020 in Kraft getreten. Da er nur aus drei Mitgliedern besteht, hat der Aufsichtsrat derzeit keine Ausschüsse gebildet (vgl. Entsprechenserklärung).

Die Mitglieder des Aufsichtsrats werden in der Regel für die Zeit bis zur Beendigung der Hauptversammlung gewählt, die über die Entlastung für das vierte Geschäftsjahr nach dem Beginn der Amtszeit beschließt. Die Hauptversammlung kann eine kürzere Amtszeit bestimmen. Die aktuellen Mitglieder des Aufsichtsrats wurden von der außerordentlichen Hauptversammlung am 15. Januar 2020 im Rahmen Formwechsels der Gesellschaft in eine Europäische Gesellschaft (Societas Europaea, SE) zu den ersten Mitgliedern des Aufsichtsrats der Hypoport SE für die Zeit bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das erste Voll- oder Rumpfgeschäftsjahr nach dem Formwechsel der Gesellschaft in eine SE gewählt. Die nächsten Wahlen zum Aufsichtsrat finden also auf der ordentlichen Hauptversammlung im Mai 2021 statt.

Die langfristige Nachfolgeplanung im Sinne des Deutschen Corporate Governance Kodex erfolgt durch regelmäßige Gespräche des Aufsichtsrats mit dem Vorstand. Dabei werden die Vertragslaufzeiten und Verlängerungsmöglichkeiten der aktuellen Vorstandsmitglieder besprochen und sofern erforderlich über die Notwendigkeit möglicher Nachfolger beraten.

### **Festlegung von Zielgrößen für den Frauenanteil in Vorstand, Aufsichtsrat und in Führungspositionen**

Nach Maßgabe von § 111 Abs. 5 AktG hat der Aufsichtsrat und nach Maßgabe von § 76 Abs. 4 AktG hat der Vorstand die nachstehenden Zielsetzungen für den Frauenanteil im Aufsichtsrat und im Vorstand bzw. in den beiden Führungsebenen unterhalb des Vorstands beschlossen:

#### **Zielgrößen in Vorstand und Aufsichtsrat**

Der Aufsichtsrat hat die Geschlechterquoten für beide Gremien mit Beschluss vom 30.01.2018 auf eine Zielgröße von 0 Prozent festgelegt. Die neue Erreichensfrist wurde auf den 30.06.2022 festgelegt.

#### **Zielgrößen in den oberen Führungsebenen**

Der Vorstand hat mit Beschluss vom 29.01.2018 die Geschlechterquoten für die beiden Ebenen unterhalb des Vorstands auf 14 Prozent in der ersten Führungsebene unterhalb des Vorstands und auf 33 Prozent in der zweiten Ebene unterhalb des Vorstands festgelegt. Zudem wurde die erste Ebene unterhalb des Vorstands neu definiert und beinhaltet nunmehr die Funktionen Leiter People & Organisation sowie Head of Hypoport Solutions. Die zweite Ebene erfasst die Gruppe der Teamleiter. Die neue Erreichensfrist wurde auf den 30.06.2022 festgelegt.

### **Diversitätskonzept im Hinblick auf die Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat**

Die Hypoport SE verfolgt hinsichtlich der Zusammensetzung des Vorstands und des Aufsichtsrats ein Konzept, wonach jeweils die individuell für eine Position geeignetste Person für ein Vorstands- oder Aufsichtsratsmandat gewonnen werden soll. Dabei verfolgt die Gesellschaft nicht die Einhaltung strenger Altersgrenzen oder fixer Quoten. Maßgeblich ist vielmehr jeweils die fachliche und persönliche Eignung der Kandidatin bzw. des Kandidaten. Nähere Informationen zum Konzept der Gremienbesetzung können der vorstehend wiedergegebenen Entsprechenserklärung nach § 161 AktG sowie den Ausführungen zur Festlegung von Zielgrößen für den Frauenanteil in Vorstand, Aufsichtsrat und in Führungspositionen entnommen werden.

### **Aktionäre und Hauptversammlung**

Die Aktionäre der Hypoport SE nehmen ihre Rechte in der Hauptversammlung der Gesellschaft wahr. Die Hauptversammlung ist die Plattform für die Aktionäre der Hypoport SE zur Stimmrechtsausübung, zur Informationsbeschaffung und zum Dialog mit Vorstand und Aufsichtsrat. Die jährliche ordentliche Hauptversammlung findet in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres statt. Den Vorsitz der Hauptversammlung führt der Aufsichtsratsvorsitzende. Die Hauptversammlung entscheidet über alle ihr durch das Gesetz zugewiesenen Aufgaben.

Organisation und Durchführung der jährlichen Hauptversammlung erfolgen bei Hypoport mit dem Ziel, sämtliche Aktionäre vor und während der Versammlung zügig, umfassend und effektiv zu informieren. Ziel ist es, den Aktionären die Teilnahme an der Hauptversammlung so leicht wie möglich zu machen. So werden alle zugänglich zu machenden Unterlagen entsprechend den gesetzlichen Regelungen auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlicht. Sollten Aktionäre an der Hauptversammlung nicht persönlich teilnehmen können, so besteht neben der Möglichkeit zur Bevollmächtigung eines Intermediärs, von Aktionärsvereinigungen oder anderen Personen, das Angebot, einen Mitarbeiter der Hypoport SE als von der Gesellschaft benannten Stimmrechtsvertreter auf schriftlichem oder elektronischem Weg mit der weisungsgebundenen Ausübung des Stimmrechts zu beauftragen. Ferner ist der Vorstand ermächtigt, vorzusehen, dass Aktionäre ihre Stimme auch ohne an der Hauptversammlung teilzunehmen, schriftlich oder im Wege elektronischer Kommunikation abgeben dürfen (Briefwahl).

Berlin und Barsbüttel, März 2021

Hypoport SE  
Vorstand und Aufsichtsrat

# Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

## Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

### Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der Hypoport SE, Lübeck, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) — bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2020, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden — geprüft.

Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der Hypoport SE für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 geprüft. Die unter „SONSTIGE INFORMATIONEN“ genannten Bestandteile des Konzernlageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2020 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Konzernlagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der unter „SONSTIGE INFORMATIONEN“ genannten Bestandteile des Konzernlageberichts.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts geführt hat.

### Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „VERANTWORTUNG DES KONZERNABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES KONZERNLAGEBERICHTS“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den

Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

#### **Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Konzernabschlusses**

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Wir haben folgende Sachverhalte als besonders wichtige Prüfungssachverhalte identifiziert:

1. IT-Risiken bei der Umsatzrealisierung
2. Erstkonsolidierung der in 2020 erworbenen ePension
3. Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte

## **1. IT-Risiken bei der Umsatzrealisierung**

### **Sachverhalt**

Der Hypoport-Konzern ist ein technologiebasierter Finanzdienstleister, dessen Bereiche sich mit dem Vertrieb von Finanzdienstleistungen befassen, ermöglicht oder unterstützt durch IT-Technologie. Den von der Hypoport SE im Konzernabschluss ausgewiesenen Umsätzen liegt ein hohes Volumen an IT-basierten Transaktionen zugrunde. Aufgrund des sehr hohen zu verarbeitenden Datenvolumens sowie der hohen Komplexität der eingesetzten IT-Systeme sehen wir hier ein besonderes Risiko bezüglich der zutreffenden Realisierung und Periodenabgrenzung der Umsatzerlöse.

Die Angaben der Hypoport SE zu den Umsatzerlösen sind im Abschnitt 2.17 des Konzernanhangs enthalten.

### **Prüferische Reaktion**

Wir haben die bei der Umsatzrealisierung eingesetzten IT-Systeme dahingehend beurteilt, ob sie geeignet sind, die Geschäftsvorfälle unter Beachtung der Konzernregelungen zur Umsatzrealisierung ordnungsgemäß abzubilden. Unser Prüfungsansatz umfasste neben der Aufbauprüfung auch Funktionsprüfungen relevanter Kontrollen sowie Einzelfall- und analytische Prüfungshandlungen. Insbesondere haben wir bei den eingesetzten IT-Systemen, mittels derer die Rechnungsstellung durchgeführt wird, sowie deren Schnittstellen zum jeweiligen Hauptbuch die angemessene Ausgestaltung des IT-Kontrollsystems beurteilt. Zur Prüfung von dessen Funktionsfähigkeit haben wir Kontrolltests der in den Prozessen implementierten Kontrollaktivitäten durchgeführt. Bei diesen Prüfungshandlungen haben wir interne IT-Spezialisten hinzugezogen. In Stichproben haben wir uns von der korrekten Periodenabgrenzung der Umsatzerlöse überzeugt.

## **2. Erstkonsolidierung der in 2020 erworbenen Epension Holding GmbH und der Epension GmbH & Co. KG**

### **Sachverhalt**

Die Hypoport SE hat im März 2020 mittelbar 49 % und im August 2020 weitere 2 % der Anteile an der ePension GmbH & Co. KG („ePension“), Hamburg, erworben. Zum 31. Dezember 2023 ist der Kauf der restlichen 49 % über ein unbedingtes Termingeschäft fest vereinbart. Die Hypoport hat sich in der Gesamtwürdigung der vertraglichen Regelungen dafür entschieden, bereits zum Erwerbszeitpunkt die antizipative Erwerbsmethode für die in 2023 zu erwerbenden restlichen 49 % Anteile anzuwenden. Die Vollkonsolidierung erfolgt daher ohne den Ausweis von nicht beherrschenden Anteilen.

Insgesamt betrug der Kaufpreis für den Gesamterwerb rd. € 42 Mio., worin eine variable Gegenleistung, abhängig vom ePension-Ergebnis des Jahres 2023 enthalten ist, für die eine finanzielle Verbindlichkeit erfasst wurde. Die erworbenen Vermögenswerte und Schulden werden mit Ausnahme der latenten Steuern zum Fair Value am Tag des Erwerbs angesetzt. Unter Berücksichtigung des erworbenen Nettovermögens von € 6,7 Mio. ergibt sich ein Geschäfts- oder Firmenwert von € 35,4 Mio. Aufgrund der Vielzahl an erforderlichen Ermessensentscheidungen bei der Bewertung der variablen Gegenleistung sowie der erworbenen Vermögenswerte und Schulden und insbesondere der im Rahmen der Kaufpreisallokation nach IFRS 3 erstmals identifizierten und bewerteten immateriellen Vermögenswerte (im Wesentlichen Software von € 6,5 Mio. und Versicherungsbestand von € 1,2 Mio.) war die Erstkonsolidierung der erworbenen Unternehmen ein besonders wichtiger Prüfungssachverhalt.

Die Angaben der Hypoport SE zu den Akquisitionen des Geschäftsjahres sind im Abschnitt 1.7 des Konzernanhangs enthalten.

### Prüferische Reaktion

Im Rahmen unserer Prüfung der bilanziellen Abbildung der Erstkonsolidierungen haben wir zunächst die jeweiligen vertraglichen Vereinbarungen der Unternehmenserwerbe eingesehen, nachvollzogen und die gezahlten Kaufpreise als Gegenleistung für die erhaltenen Anteile mit den uns vorgelegten Nachweisen über die geleisteten Zahlungen abgestimmt. Wir haben die Vollständigkeit der im Rahmen der Kaufpreisallokation identifizierten Vermögenswerte und Schulden überprüft. Hierbei haben wir auch die Kompetenz, Fähigkeiten und Objektivität des von den gesetzlichen Vertretern für die Bewertung der variablen Gegenleistung und für die Identifikation und Bewertung der immateriellen Vermögenswerte im Rahmen der Kaufpreisallokation beauftragten Sachverständigen gewürdigt.

Dabei haben wir uns unter Einsatz unserer Bewertungsspezialisten die Auswahl und Anwendung der Methoden, bedeutsamen Annahmen und Daten beurteilt, die bei der Bewertung der variablen Kaufpreisbestandteile sowie insbesondere der im Rahmen der Kaufpreisallokation identifizierten und bewerteten immateriellen Vermögenswerte (im Wesentlichen Software und Versicherungsbestand) zugrunde gelegt wurden und die Ermittlung der jeweiligen Fair Values nachvollzogen. Wir haben uns hierbei von der Angemessenheit der der Bewertung zugrunde liegenden Annahmen, Methoden und Daten überzeugt, die verwendeten Parameter, u. a. erwartete Ein- und Auszahlungen, verwendeter Kapitalisierungszins, beurteilt und erforderliche Annahmen plausibilisiert. Des Weiteren haben wir die rechnerische Richtigkeit der Bewertungsmodelle überprüft.

Darüber hinaus wurde durch die Verwendung von Checklisten die Vollständigkeit der nach IFRS 3 geforderten Anhangangaben nachvollzogen.

## 3. Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte

### Sachverhalt

Zum 31. Dezember 2020 weist die Gesellschaft im Konzernabschluss unter dem Bilanzposten „Immaterielle Vermögenswerte“ insgesamt Geschäfts- oder Firmenwerte in Höhe von € 226 Mio. (40 % der Bilanzsumme) aus. Diese Firmenwerte sind jährlich bzw. anlassbezogen einem Werthaltigkeitstest (Impairmenttest) zu unterziehen. Die Beurteilung der Werthaltigkeit verlangt eine Vielzahl von Ermessensentscheidungen der gesetzlichen Vertreter. Grundlage der Beurteilung sind die Barwerte der künftigen Zahlungsströme der zahlungsmittelgenerierenden Einheit, der der jeweilige Geschäfts- oder Firmenwert zugeordnet wurde. Die künftigen Zahlungsströme ergeben sich aus den von den gesetzlichen Vertretern erstellten Planungsrechnungen. Hierbei werden auch Erwartungen über die zukünftige Marktentwicklung sowie über Umsatzsteigerungen und Kostenentwicklungen berücksichtigt. Die Barwerte werden unter Verwendung von Discounted-Cashflow-Modellen ermittelt. Sie sind in hohem Maße abhängig davon, wie die gesetzlichen Vertreter die künftigen Zahlungsmittelzuflüsse einschätzen, sowie von dem verwendeten Diskontierungszinssatz. Aufgrund der mit Ermessensentscheidungen und Schätzungen verbundenen Unsicherheit und der betragsmäßigen Höhe des Bilanzpostens,

war die Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte für uns im Rahmen unserer Prüfung ein besonders wichtiger Sachverhalt. Die Angaben der Hypoport SE zu den Geschäfts- oder Firmenwerten sind im Abschnitt 4.1 des Konzernanhangs enthalten.

### **Prüferische Reaktion**

Wir haben die Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter zur Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte überprüft. Zunächst haben wir die Angemessenheit des für die Werthaltigkeitstests angewendeten Bewertungsverfahrens beurteilt. Anschließend haben wir die den Planungen zugrunde liegenden Annahmen kritisch hinterfragt und plausibilisiert. Dazu haben wir den Planungsprozess aufgenommen, die Planungstreue beurteilt und die vorliegenden Planungen unter Berücksichtigung des wirtschaftlichen Marktumfeldes auf Konsistenz hin überprüft. Da bereits geringe Veränderungen des verwendeten Diskontierungszinssatzes wesentliche Auswirkungen auf die Höhe des ermittelten erzielbaren Betrags der jeweiligen zahlungsmittelgenerierenden Einheit haben können, haben wir zur Beurteilung des Diskontierungszinssatzes unsere Bewertungsspezialisten hinzugezogen, die die Angemessenheit der verwendeten Parameter, u. a. Marktrisikoprämien und Betafaktoren, anhand von Marktdaten überprüft haben. Darüber hinaus wurde mittels Verwendung von Checklisten die Vollständigkeit der nach IAS 36 geforderten Anhangangaben einschließlich der Sensitivitätsanalysen geprüft.

## **Sonstige Informationen**

Die gesetzlichen Vertreter bzw. der Aufsichtsrat sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen:

- auf die in Abschnitt I.11 des Konzernlageberichts verwiesene, gesondert veröffentlichte nichtfinanzielle Konzernklärung,
- auf die in Abschnitt I.11 des Konzernlageberichts verwiesene, gesondert veröffentlichte Konzernklärung zur Unternehmensführung,
- die übrigen Teile des Geschäftsberichts, mit Ausnahme des geprüften Konzernabschlusses und Konzernlageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks.

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, zum Konzernlagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

## Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

## Verantwortung des Abschlußprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie

mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und Konzernlageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen

sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und die hierzu getroffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Konzernabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

## Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

### Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts nach § 317 Abs. 3b HGB

#### Prüfungsurteil

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3b HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der beigefügten Datei [Hypoport\_KA20\_ESEF.zip: 8e230af7c07326197506e2f667922867e-d5e16439c44aadd38948c2f95a3b553] enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten beigefügten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES KONZERNLAGEBERICHTS“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Konzernabschluss und zum beigefügten Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

#### Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten beigefügten Datei enthaltenen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3b HGB unter Beachtung des Entwurfs des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3b HGB (IDW EPS 410) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Konzernabschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unter-

lagen“ weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des IDW Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1) angewendet.

#### **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für die ESEF-Unterlagen**

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB und für die Auszeichnung des Konzernabschlusses nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 2 HGB.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Erstellung der ESEF-Unterlagen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen — beabsichtigten oder unbeabsichtigten — Verstößen gegen die Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat sind.

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind zudem verantwortlich für die Einreichung der ESEF-Unterlagen zusammen mit dem Bestätigungsvermerk und dem beigefügten geprüften Konzernabschluss und geprüften Konzernlagebericht sowie weiteren offenzulegenden Unterlagen beim Betreiber des Bundesanzeigers.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung der Erstellung der ESEF-Unterlagen als Teil des Rechnungslegungsprozesses.

#### **Verantwortung des Konzernabschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die ESEF-Unterlagen frei von wesentlichen — beabsichtigten oder unbeabsichtigten — Verstößen gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB sind. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher — beabsichtigter oder unbeabsichtigter — Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.
- gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der ESEF-Unterlagen relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben.
- beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, d. h. ob die die ESEF-Unterlagen enthaltende Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt.

- beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften Konzernlageberichts ermöglichen.
- beurteilen wir, ob die Auszeichnung der ESEF-Unterlagen mit Inline XBRL-Technologie (iXBRL) eine angemessene und vollständige maschinenlesbare XBRL-Kopie der XHTML-Wiedergabe ermöglicht.

#### **Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO**

Wir wurden von der Hauptversammlung am 9. Juni 2020 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 19. Juni 2020 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2008 als Konzernabschlussprüfer der Hypoport SE tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Aufsichtsrat nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

#### **Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer**

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Dr. Ralf Wißmann.

Lübeck, 23. März 2021

BDO AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Dr. Faßhauer  
Wirtschaftsprüfer

gez. Dr. Wißmann  
Wirtschaftsprüfer



# Jahresabschluss der Hypoport SE

## (Kurzfassung)

Der Jahresabschluss und Lagebericht der Hypoport SE wurden nach handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften und den aktienrechtlichen Vorschriften aufgestellt.

Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung entsprechen den Gliederungsvorschriften der §§ 266 und 275 HGB, wobei die Gewinn- und Verlustrechnung gemäß § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert ist.

Der vollständige, mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers der Hypoport SE versehene Jahresabschluss wird im elektronischen Bundesanzeiger unter HRB 19859 HL veröffentlicht. Er kann in einer gedruckten Version bei der Hypoport SE angefordert werden.

### Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020

	<b>2020</b> <b>in TEUR</b>	<b>2019</b> <b>in TEUR</b>
Umsatzerlöse	18.161	13.898
Sonstige betriebliche Erträge	824	378
Materialaufwand	- 6.749	- 5.000
Personalaufwand	- 15.794	- 9.839
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 1.143	- 517
Erträge aus Beteiligungen	- 16.051	- 11.375
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	8.480	5.698
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	39.755	38.297
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.630	1.208
Abschreibungen auf Finanzanlagen	250	201
Aufwendungen aus Verlustübernahmen	- 4.898	- 10.965
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 1.957	- 1.645
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>22.508</b>	<b>20.339</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	- 4.614	- 5.318
Sonstige Steuern	- 6	- 5
Latente Steuern	- 608	- 2.726
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>17.280</b>	<b>12.290</b>
Gewinnvortrag	93.301	80.967
Verrechnung Kauf eigener Aktien	446	44
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>111.027</b>	<b>93.301</b>

**Bilanz zum 31. Dezember 2020**

<b>Aktiva</b>	<b>31.12.2020 in TEUR</b>	<b>31.12.2019 in TEUR</b>
<b>Anlagevermögen</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände	486	493
Sachanlagen	4.244	1.367
Finanzanlagen	239.067	211.465
	<b>243.797</b>	<b>213.325</b>
<b>Umlaufvermögen</b>		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	32	0
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	63.348	51.525
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.280	1.238
Sonstige Vermögensgegenstände	619	570
Flüssige Mittel	5.328	1.131
	<b>70.607</b>	<b>54.464</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>304</b>	<b>182</b>
	<b>314.708</b>	<b>267.971</b>
<b>Passiva</b>		
<b>Eigenkapital</b>		
Ausgegebenes Kapital	6.300	6.252
davon eigene Anteile	- 193	- 241
davon gezeichnetes Kapital	6.493	6.493
Kapitalrücklage	65.773	51.111
Gewinnrücklagen	7	7
Bilanzgewinn	111.027	93.301
	<b>183.107</b>	<b>150.671</b>
<b>Rückstellungen</b>	<b>4.189</b>	<b>3.776</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	107.008	90.869
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	460	606
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	14.460	17.842
Sonstige Verbindlichkeiten	865	195
	<b>122.793</b>	<b>109.512</b>
<b>Passive latente Steuern</b>	<b>4.619</b>	<b>4.012</b>
	<b>314.708</b>	<b>267.971</b>

**Hypoport SE**

Heidestraße 8 · 10557 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)

