

2021 Q3

QUARTALSMITTEILUNG Q3
INSTONE REAL ESTATE GROUP
30. SEPTEMBER 2021

► Kennzahlenübersicht

Bericht zur Lage des Konzerns

Konzernabschluss

Sonstige Informationen

Kennzahlenübersicht		TABELLE 001	
In Mio. Euro			
		9M 2021	9M 2020
Leistungskennzahlen			
Vermarktungsvolumen		378,4	218,4
Neugenehmigungsvolumen ¹		1.333,4	296,2
Umsatzerlöse bereinigt		405,6	291,3
Ergebniskennzahlen			
Rohergebnis bereinigt		121,0	94,1
Rohergebnismarge bereinigt	In %	29,8	32,3
EBIT bereinigt		65,3	50,0
EBIT-Marge bereinigt	In %	16,1	17,2
EBT bereinigt		55,2	34,4
EBT-Marge bereinigt	In %	13,6	11,8
EAT bereinigt		40,3	24,9
EAT-Marge bereinigt	In %	9,9	8,5
Liquiditätskennzahlen			
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		112,0	26,4
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ohne Neuinvestitionen		185,1	98,6
Free Cashflow		178,2	-84,6
Liquide Mittel und Termingeldanlagen ²		231,5	241,5

¹ Exklusive Genehmigungsvolumen aus at Equity konsolidierten Gemeinschaftsunternehmen.

² Die Termingeldanlagen umfassen Geldanlagen von mehr als drei Monaten.

Kennzahlenübersicht		TABELLE 001	
In Mio. Euro			
		30.09.2021	31.12.2020
Leistungskennzahlen			
Projektportfolio		7.154,9	6.053,6
Bilanzkennzahlen			
Bilanzsumme		1.407,3	1.283,1
Eigenkapital		539,1	521,0
Nettofinanzschulden ¹		168,9	249,7
Verschuldungsgrad ²		1,6	2,8
Loan-to-Cost ³	In %	15,6	25,7
ROCE ⁴ bereinigt	In %	14,3	10,3
Mitarbeiter			
Anzahl		441	413
FTE ⁵		364,7	342,5

¹ Nettofinanzschulden = Finanzverbindlichkeiten abzgl. liquider Mittel und Termingeldanlagen.

² Verschuldungsgrad = Nettofinanzschulden / EBITDA bereinigt auf Zwölfmonats-Basis.

³ Loan-to-Cost = Nettofinanzschulden / (Vorräte + Vertragsvermögenswerte).

⁴ Return on Capital Employed = LZM EBIT bereinigt / (Vierquartals-Durchschnitt Eigenkapital + Nettofinanzschulden).

⁵ Full Time Employees.



ÜBERBLICK

3. QUARTAL 2021

VERMARKTUNGSVOLUMEN (9M)

erhöht auf

378,4 MIO. €

Vorjahr: 218,4 Mio. €

BEREINIGTER UMSATZ (9M)

gesteigert auf

405,6 MIO. €

Vorjahr: 291,3 Mio. €

PROJEKTPORTFOLIO

von

7,2 MRD. €

31.12.2020: 6,1 Mrd. €

BEREINIGTES EAT (9M)

deutlich gestiegen auf

40,3 MIO. €

Vorjahr: 24,9 Mio. €

BEREINIGTE ROHERGEBNISMARGE (9M)

von

29,8 %

Vorjahr: 32,3 %

VERSCHULDUNGSGRAD

liegt bei

1,6

31.12.2020: 2,8



INHALTS- VERZEICHNIS

1	Bericht zur Lage des Konzerns	5
	Geschäftsmodell und Organisationsstruktur	6
	Strategie	7
	Steuerungskennzahlen	8
	Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage	9
	Projektgeschäft im Überblick	19
	Risiko- und Chancenbericht	24
	Prognosebericht	25
2	Konzernabschluss	26
	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	27
	Konzerngesamtergebnisrechnung	28
	Konzernbilanz	29
	Konzernkapitalflussrechnung	31
	Segmentberichterstattung	33
3	Sonstige Informationen	37
	Haftungsausschluss	38
	Kontakt / Impressum / Finanzkalender	39
	Mehrjahresübersicht	40



BERICHT ZUR LAGE DES KONZERNS

- 5 Bericht zur Lage des Konzerns**
- 6 Geschäftsmodell und Organisationsstruktur
- 7 Strategie
- 8 Steuerungskennzahlen
- 9 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
- 19 Projektgeschäft im Überblick
- 24 Risiko- und Chancenbericht
- 25 Prognosebericht

Kennzahlenübersicht

► Bericht zur Lage des Konzerns

► Geschäftsmodell und Organisationsstruktur

Unternehmensstrategie und -Steuerung

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Sonstige Informationen

Geschäftsmodell und Organisationsstruktur

Instone Real Estate zählt zu den deutschlandweit führenden Wohnimmobilienentwicklern. Die Aktie ist im SDAX an der Frankfurter Wertpapierbörse notiert. Wie von den Aktionären auf der diesjährigen Hauptversammlung beschlossen, fand im September 2021 die Umwandlung der Instone Real Estate in eine Europäische Aktiengesellschaft (Societas Europaea – SE) statt. Der Instone-Konzern entwickelt attraktive Wohn- und Mehrfamilienhäuser sowie öffentlich geförderten Wohnungsbau, konzipiert moderne Stadtquartiere und saniert denkmalgeschützte Objekte. Die Vermarktung erfolgt an Eigennutzer, private Kapitalanleger mit Vermietungsabsicht und institutionelle Investoren. In 30 Jahren konnten so über 1 Mio. Quadratmeter realisiert werden. Bundesweit sind 441 Mitarbeiter an neun Standorten tätig. Zum 30. September 2021 umfasste das Projektportfolio von Instone Real Estate 53 Entwicklungsprojekte mit einem erwarteten Gesamtvermarktungsvolumen von etwa 7,2 Mrd. Euro und 15.913 Einheiten.

Zum 30. September 2021 befanden sich circa 86 % unseres Portfolios (ausgehend vom erwarteten Umsatzvolumen nach Abschluss der Entwicklung) in den wichtigsten Ballungs- und Metropolregionen Deutschlands (Berlin, Bonn, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, Leipzig, München, Nürnberg und Stuttgart) und rund 14 % in anderen prosperierenden mittelgroßen Städten. Gut angebundene Vororte und Mittelstädte in den Metropolregionen gewinnen zunehmend an Attraktivität und können so dazu beitragen, der generell hohen Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden.

Abdeckung der gesamten Wertschöpfungskette

Instone Real Estate ist der einzige börsennotierte Entwickler mit ausschließlichem Fokus auf Wohnimmobilien in Deutschland, der zudem die gesamte Wertschöpfungskette abdeckt. Der Instone-Konzern bietet eine vollintegrier-

te deutschlandweite Plattform vom Grundstückserwerb und der Grundstücksentwicklung über die Konzeptplanung und Baubetreuung bis hin zu Marketing und Verkauf.



Kennzahlenübersicht

► Bericht zur Lage des Konzerns

Geschäftsmodell und Organisationsstruktur

► Unternehmensstrategie und -Steuerung

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Sonstige Informationen

Strategie

Als einer der führenden Entwickler für Wohnimmobilien in Deutschland verfolgt Instone Real Estate konsequent eine Strategie des profitablen Wachstums. Diese Strategie setzt darauf, die hochattraktiven Chancen des deutschen Markts zu nutzen und gleichzeitig Mehrwert für alle Stakeholder zu schaffen. Dazu zählen insbesondere unsere Kunden, Mitarbeiter, Aktionäre, Kommunen und das soziale Umfeld, in dem wir tätig sind. Die Strategie umfasst die folgenden wesentlichen Elemente:

- Anhaltender Fokus auf die attraktivsten Metropolregionen und Ballungsräume Deutschlands
- Wachstum durch Ausbau unserer Produktinnovation „Bezahlbares Wohnen“
- Nutzung kurzfristiger Marktopportunitäten insbesondere im Hinblick auf Grundstücksakquisitionen
- Nutzung der Wettbewerbsvorteile auf Grundlage einer umfangreichen Expertise auf allen Stufen der Wertschöpfungskette
- Erschließung von Effizienzgewinnen durch Digitalisierung
- Implementierung einer Nachhaltigkeitsstrategie und eines Nachhaltigkeitsmanagements



Kennzahlenübersicht

► Bericht zur Lage des Konzerns

Geschäftsmodell und Organisationsstruktur

► Unternehmensstrategie und -Steuerung

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Sonstige Informationen

Steuerungskennzahlen

Finanz- und immobilienwirtschaftliche Kennzahlen

Wichtige Steuerungskennzahlen

Zur Steuerung unseres nachhaltigen wirtschaftlichen Erfolgs nutzen wir zum einen die ergebnisbasierten Kennzahlen (Key Performance Indicators, KPIs) bereinigter Umsatz, bereinigte Rohergebnismarge und bereinigtes Ergebnis nach Steuern als finanzielle Leistungsindikatoren sowie die immobilienwirtschaftliche Kennzahl Vermarktungsvolumen als nicht finanziellen Leistungsindikator.

Weitere wichtige Kennzahlen

Darüber hinaus verwendet die Geschäftsleitung von Instone Real Estate zur Analyse und Berichterstattung folgende Kennzahlen: aktuelles Verkaufsangebot, Projektportfolio, Neugenehmigungsvolumen sowie Projekt-Rohergebnis und Projekt-Rohergebnismarge.

Weiterführende Informationen zu den Steuerungskennzahlen, insbesondere zu deren Berechnung, sind auf den [Seiten 93–94](#) im Geschäftsbericht 2020 zu finden.



Kennzahlenübersicht

► Bericht zur Lage des Konzerns

Geschäftsmodell und Organisationsstruktur

Unternehmensstrategie und -Steuerung

► Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Sonstige Informationen

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Finanzkennzahlen kumuliert

TABELLE 002

In Mio. Euro

	9M 2021	9M 2020	Veränderung
Umsatzerlöse bereinigt ¹	405,6	291,3	39,2 %
Rohergebnis bereinigt	121,0	94,1	28,6 %
Rohergebnismarge bereinigt ¹	29,8 %	32,3 %	
EBIT bereinigt	65,3	50,0	30,6 %
EBT bereinigt	55,2	34,4	60,5 %
EAT bereinigt ¹	40,3	24,9	61,8 %

¹Finanzielle Leistungsindikatoren.

Ertragslage

Zur Darstellung der Ertragslage werden einige Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung in neuen Positionen zusammengefasst:

- Materialaufwand und Bestandsveränderungen bilden die Position Projektaufwand.
- Die Position Rohergebnis ergibt sich aus dem Saldo von Umsatzerlösen und Projektaufwand.
- Sonstige betriebliche Erträge, Personalaufwand sowie sonstige betriebliche Aufwendungen und Abschreibungen werden zur Position Plattformaufwand zusammengefasst.

- Das Konzernergebnis der operativen Tätigkeit und das Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen bilden das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT).

Aus der Ertragslage wird durch folgende Anpassungen die aus Sicht des Managements des Instone-Konzerns maßgebliche bereinigte Ertragslage abgebildet:

Die Umsatzrealisierung im Rahmen der bereinigten Ertragslage des Instone-Konzerns spiegelt weiterhin Share Deals und Asset Deals in gleicher Weise sowie in analoger Anwendung des IFRS 15 wider, unabhängig von der Entscheidung des IFRS IC, Share Deals von der zeitraumbezogenen Umsatzrealisierung nach IFRS 15 auszunehmen.

Das bereinigte Ergebnis nach Steuern soll die nachhaltige Ertragskraft reflektieren und ist damit um periodenfremde Einmal- und Sondereffekte bereinigt. Insbesondere werden wesentliche nachstehende Aufwendungen für Veräußerungsverluste aus Verkäufen von Sach- oder Finanzanlagen oder Wertpapieren, außerplanmäßige Abschreibungen auf Sach- und Finanzanlagen, Kosten für Akquisitionen, Verschmelzungsverluste, Konventionalstrafen, Nachforderungen von Steuern aus Vorjahren (zum Beispiel aufgrund von Betriebsprüfungen), Abfindungen an den Vorstand sowie Personalabbau und Restrukturierungen in größerem Umfang, soweit diese nicht die strengen Kriterien des IAS 37 erfüllen, bereinigt. Unter die Bereinigung von wesentlichen Erträgen fallen insbesondere Erträge aus Veräußerungsgewinnen aus Verkäufen von Anlagevermögen, Schadensersatzleistungen, Zuschreibungen beim Anlagevermögen, Erstattungen von Steuern aus Vorjahren aufgrund von Betriebsprüfungen, Auflösungen von Rückstellungen für außergewöhnliche Ereignisse sowie Verschmelzungsgewinne.

Die laufenden Effekte aus Kaufpreisallokationen aufgrund der Erweiterung des Konsolidierungskreises in den Vorjahren sind in den bereinigten Ertragszahlen ebenfalls eliminiert.

Die Berechnung der einzelnen bereinigten Positionen ergibt sich aus folgenden Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung sowie den zuvor genannten zusammengefassten Positionen:



Kennzahlenübersicht

► Bericht zur Lage des Konzerns

Geschäftsmodell und Organisationsstruktur

Unternehmensstrategie und -Steuerung

► Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Sonstige Informationen

- Bereinigte Umsatzerlöse sind die Umsatzerlöse bereinigt um die Effekte aus Kaufpreisallokationen und unter Einbezug von Effekten aus Share-Deal-Verträgen.
- Der bereinigte Projektaufwand enthält den Projektaufwand bereinigt um die materialaufwandsinduzierten sonstigen betrieblichen Erträge (Erträge, denen ein direkt zuordenbarer Posten im Materialaufwand gegenübersteht), die indirekten Vertriebsaufwendungen und die aktivierten Zinsen. Er bildet damit den externen, den Projektentwicklungen zugeordneten Aufwand ab.
- Das bereinigte Rohergebnis ist das Ergebnis aus den bereinigten Umsatzerlösen abzüglich des bereinigten Projektaufwands.
- Der bereinigte Plattformaufwand ist der Plattformaufwand abzüglich der dem Projektaufwand zugeordneten materialaufwandsinduzierten sonstigen betrieblichen Erträge und indirekten Vertriebsaufwendungen sowie bereinigt um Einmal- und Sondereffekte.
- Die Ergebnisse von assoziierten Unternehmen sind die anteiligen Ergebnisbeiträge von Tochtergesellschaften, die nach der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen werden.
- Das bereinigte Ergebnis vor Zinsen und Steuern ist das bereinigte Rohergebnis reduziert um den bereinigten Plattformaufwand und unter Hinzurechnung der Ergebnisse von at Equity konsolidierten Unternehmen.
- Das bereinigte Beteiligungs- und Finanzergebnis ist die Summe aus übrigem Beteiligungsergebnis, Finanzertrag, Finanzaufwand sowie Abschreibungen auf Wertpapiere des Finanzanlagevermögens abzüglich der aktivierten Zinsen.

Bereinigte Ertragslage

TABELLE 003

In Mio. Euro

	9M 2021	9M 2020	Veränderung
Umsatzerlöse bereinigt	405,6	291,3	39,2 %
Projektaufwand bereinigt	-284,6	-197,2	44,3 %
Rohergebnis bereinigt	121,0	94,1	28,6 %
Rohergebnismarge bereinigt	29,8 %	32,3 %	
Plattformaufwand bereinigt	-58,3	-44,8	30,1 %
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen bereinigt	2,6	0,7	k.A.
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) bereinigt	65,3	50,0	30,6 %
EBIT-Marge bereinigt	16,1 %	17,2 %	
Beteiligungsergebnis bereinigt	0,1	-1,2	k.A.
Finanzergebnis bereinigt	-10,2	-14,3	-28,7 %
Ergebnis vor Steuern (EBT) bereinigt	55,2	34,4	60,5 %
EBT-Marge bereinigt	13,6 %	11,8 %	
Ertragsteuern bereinigt	-14,9	-9,6	-55,2 %
Ergebnis nach Steuern (EAT) bereinigt	40,3	24,9	61,8 %
EAT-Marge bereinigt	9,9 %	8,5 %	

- Das bereinigte Ergebnis vor Steuern ergibt sich aus dem bereinigten Ergebnis vor Zinsen und Steuern abzüglich des bereinigten Beteiligungs- und Finanzergebnisses.
- Die bereinigten Ertragsteuern entsprechen den Ertragsteuern bereinigt um die Steuereffekte aus Kaufpreisallokationen, aus Share-Deal-Verträgen sowie aus Einmal- und Sondereffekten.
- Das bereinigte Ergebnis nach Steuern ist das bereinigte Ergebnis vor Steuern abzüglich der bereinigten Ertragsteuern.



Kennzahlenübersicht

► **Bericht zur Lage des Konzerns**

Geschäftsmodell und Organisationsstruktur

Unternehmensstrategie und -Steuerung

► **Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage**

Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Sonstige Informationen

Umsatzerlöse

In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2021 stieg der bereinigte Umsatz um rund 40 % auf 405,6 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 291,3 Mio. Euro). Diese Umsatzsteigerung beruht auf der erfolgreichen Vermarktung und dem Baufortschritt der laufenden Projektentwicklungen. Sie reflektiert außerdem die anhaltend starke Nachfrage nach Wohnimmobilien im Gegensatz zu dem erheblichen coronabedingten Einbruch des Vertriebs im Vorjahreszeitraum.

Effekte aus Kaufpreisallokationen haben die berichteten Umsatzerlöse mit 0,5 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 0,7 Mio. Euro) beeinflusst. Durch die gesonderte Bewertung der Share Deals (Projekt „Westville“) wurden die bereinigten Umsatzerlöse um 32,7 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 14,8 Mio. Euro) erhöht.

Umsatzerlöse TABELLE 004

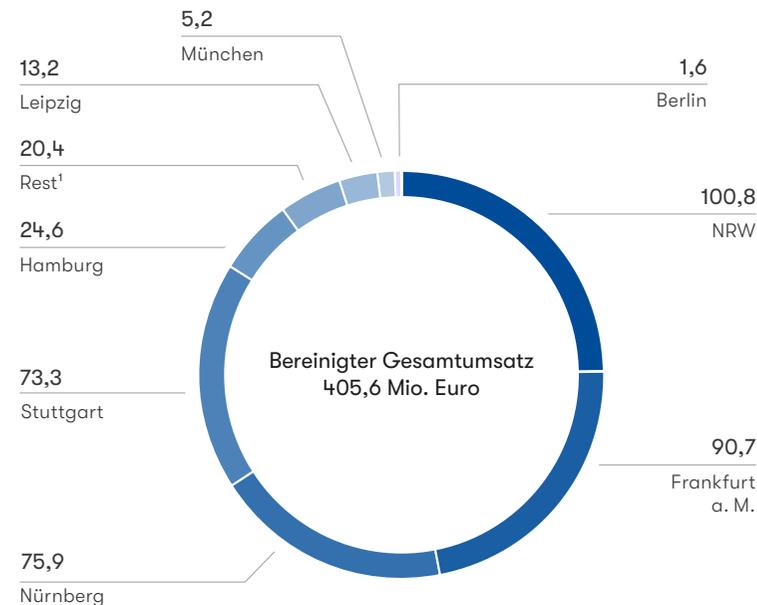
In Mio. Euro

	9M 2021	9M 2020	Veränderung
Umsatzerlöse	372,4	275,9	35,0 %
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	0,5	0,7	- 28,6 %
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	32,7	14,8	120,9 %
Umsatzerlöse bereinigt	405,6	291,3	39,2 %

Die bereinigten Umsatzerlöse des Instone-Konzerns werden beinahe ausschließlich in Deutschland erzielt und verteilen sich auf die Regionen wie folgt:

Umsatz (bereinigt) nach Regionen

In Mio. Euro



¹Beinhaltet u.a. Potsdam (15,8 Mio. Euro) und Wiesbaden (4,3 Mio. Euro).



Kennzahlenübersicht

► Bericht zur Lage des Konzerns

Geschäftsmodell und Organisationsstruktur

Unternehmensstrategie und -Steuerung

► Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Sonstige Informationen

Projektaufwand

Der bereinigte Projektaufwand, wesentlich beeinflusst vom Materialaufwand und von den Bestandsveränderungen, stieg im Neunmonatszeitraum 2021 auf 284,6 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 197,2 Mio. Euro).

Der leicht über dem Niveau des Vorjahreszeitraums liegende Aufwand aus Ankäufen von Grundstücken in Höhe von 67,3 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 60,8 Mio. Euro) und die im Vergleich zum Vorjahreszeitraum gesteigerte Bautätigkeit führten zu einem Anstieg des Materialaufwands auf 323,1 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 251,4 Mio. Euro). Die Bestandsveränderungen sanken auf 62,0 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 73,3 Mio. Euro) im Wesentlichen aufgrund der höheren Bestandsminderungen durch die Verkäufe der Projektentwicklungen.

Indirekte Vertriebsaufwendungen wurden zum 30. September 2021 in Höhe von 2,0 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 1,8 Mio. Euro) dem Projektaufwand zugeordnet. Die Bereinigung der aktivierten Zinsen in den Bestandsveränderungen in Höhe von 2,1 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 3,7 Mio. Euro) belastete den Projektaufwand. Die Eliminierung von Effekten aus Kaufpreisallokationen reduzierte den bereinigten Projektaufwand um -6,9 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -0,3 Mio. Euro). Durch die gesonderte Bewertung der Share Deals stieg der Projektaufwand wiederum um 26,3 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 13,9 Mio. Euro).

Projektaufwand

TABELLE 005

In Mio. Euro

	9M 2021	9M 2020	Veränderung
Projektaufwand	261,1	178,1	46,6 %
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	- 6,9	- 0,3	k.A.
+ Effekte aus Umgliederungen	4,1	5,6	- 26,8 %
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	26,3	13,9	89,2 %
Projektaufwand bereinigt	284,6	197,2	44,3 %

Rohergebnis

Das bereinigte Rohergebnis verbesserte sich durch das Umsatzplus in den ersten neun Monaten mit 121,0 Mio. Euro um etwa 29 % gegenüber dem Vorjahreswert von 94,1 Mio. Euro.

Rohergebnis

TABELLE 006

In Mio. Euro

	9M 2021	9M 2020	Veränderung
Rohergebnis	111,3	97,8	13,8 %
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	7,3	1,0	k.A.
+ Effekte aus Umgliederungen	- 4,1	- 5,6	- 26,8 %
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	6,4	0,9	k.A.
Rohergebnis bereinigt	121,0	94,1	28,6 %
Rohergebnismarge bereinigt	29,8 %	32,3 %	

Die bereinigte Rohergebnismarge - ermittelt aus dem bereinigten Rohergebnis in Bezug auf die bereinigten Umsatzerlöse - betrug 29,8 % (Vorjahreszeitraum: 32,3 %). Die bereinigte Rohergebnismarge fiel erwartungsgemäß im Neunmonatszeitraum 2021 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum.

Plattformaufwand

Der bereinigte Plattformaufwand hat sich auf 58,3 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 44,8 Mio. Euro) erhöht. Im Neunmonatszeitraum 2021 sind die indirekten Vertriebskosten in Höhe von 2,0 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 1,8 Mio. Euro) in den Projektaufwand umgegliedert.

Plattformaufwand

TABELLE 007

In Mio. Euro

	9M 2021	9M 2020	Veränderung
Plattformaufwand	60,3	46,6	29,4 %
+ Effekte aus Umgliederungen	- 2,0	- 1,8	11,1 %
Plattformaufwand bereinigt	58,3	44,8	30,1 %



Kennzahlenübersicht

► Bericht zur Lage des Konzerns

Geschäftsmodell und Organisationsstruktur

Unternehmensstrategie und -Steuerung

► Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Sonstige Informationen

Der Personalaufwand ist in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2021 mit 38,1 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 30,8 Mio. Euro) gegenüber Vorjahr angestiegen. Dies ist hauptsächlich auf die zum Stichtag höhere Mitarbeiterzahl von 441 (30. September 2020: 408) sowie die korrespondierend gestiegene FTE-Zahl von 364,7 (30. September 2020: 333,7) zurückzuführen. Die sonstigen betrieblichen Erträge sanken im Wesentlichen aufgrund geringerer Erträge aus Vergleichen im Zusammenhang mit Rechtsstreitigkeiten auf 2,6 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 5,6 Mio. Euro). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen im Berichtszeitraum auf 21,3 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 18,4 Mio. Euro) an. Die Abschreibungen lagen mit 3,5 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 3,0 Mio. Euro) leicht über Vorjahresniveau.

Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen

Die bereinigten Ergebnisse aus at Equity bilanzierten Beteiligungen in Höhe von 2,6 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 0,7 Mio. Euro) wurden im Wesentlichen aus einer erfolgreich vermarkteten Projektentwicklung eines Gemeinschaftsunternehmens erzielt.

Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)

Das bereinigte Ergebnis vor Zinsen und Steuern stieg im Wesentlichen aufgrund des höheren Umsatzvolumens und des verbesserten Rohergebnisses im ersten Halbjahr 2021 deutlich um rund 30,6 % auf 65,3 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 50,0 Mio. Euro).

EBIT		TABELLE 008		
In Mio. Euro				
	9M 2021	9M 2020	Veränderung	
EBIT	53,6	51,8	3,5 %	
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	7,3	1,0	k.A.	
+ Effekte aus Umgliederungen	-2,1	-3,8	-44,7 %	
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	6,4	0,9	k.A.	
EBIT bereinigt	65,3	50,0	30,6 %	
EBIT-Marge bereinigt	16,1 %	17,2 %		

Beteiligungs- und Finanzergebnis

Das bereinigte Ergebnis aus Beteiligungen belief sich im Neunmonatszeitraum 2021 auf 0,1 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -1,2 Mio. Euro) und hatte damit keinen wesentlichen Einfluss auf die Ertragslage.

Das Finanzergebnis verringerte sich in den ersten neun Monaten 2021 auf -12,3 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -18,1 Mio. Euro). Die planmäßige Reduzierung des Zinsaufwands ist im Wesentlichen auf die im Jahr 2020 erfolgreich durchgeführte Neufinanzierung zu besseren Konditionen und die im aktuellen Berichtszeitraum gegenüber dem Vorjahreszeitraum geringere Ausnutzung von Projektfinanzierungen zurückzuführen.

Das um die in den Bestandsveränderungen aktivierten Zinsen aus Projektfinanzierungen vor Verkaufsstart in Höhe von 2,1 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 3,8 Mio. Euro) bereinigte Finanzergebnis verbesserte sich auf -10,2 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -14,3 Mio. Euro).

Ergebnis vor Steuern (EBT)

Das bereinigte Ergebnis vor Steuern stieg deutlich um rund 61 % auf 55,2 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 34,4 Mio. Euro) im Wesentlichen aufgrund der Umsatzsteigerung, des verbesserten Rohergebnisses sowie des reduzierten Zinsaufwands an.

EBT		TABELLE 009		
In Mio. Euro				
	9M 2021	9M 2020	Veränderung	
EBT	41,4	32,5	27,4 %	
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	7,3	1,0	k.A.	
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	6,4	0,9	k.A.	
EBT bereinigt	55,2	34,4	60,5 %	
EBT-Marge bereinigt	13,6 %	11,8 %		



Kennzahlenübersicht

► Bericht zur Lage des Konzerns

Geschäftsmodell und Organisationsstruktur

Unternehmensstrategie und -Steuerung

► Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Sonstige Informationen

Ertragsteuern

Die bereinigten Ertragsteuern betragen im Neunmonatszeitraum 14,9 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 9,6 Mio. Euro). Die Steuerquote in der bereinigten Ertragslage lag im Berichtszeitraum bei rund 27 % (Vorjahreszeitraum: rund 28 %).

Die Ertragsteuern im berichteten Ergebnis beliefen sich auf einen Aufwand von 12,6 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 9,3 Mio. Euro).

Ergebnis nach Steuern (EAT)

Das bereinigte Ergebnis nach Steuern des Instone-Konzerns belief sich durch die vorgenannten Effekte insgesamt auf 40,3 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 24,9 Mio. Euro). Vor Bereinigung um Effekte aus Kaufpreisallokationen sowie Effekte aus Share-Deal-Verträgen betrug das berichtete Ergebnis nach Steuern 28,8 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 23,3 Mio. Euro).

EAT TABELLE 010

In Mio. Euro

	9M 2021	9M 2020	Veränderung
EAT	28,8	23,3	23,6 %
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	5,1	0,7	k.A.
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	6,3	0,9	k.A.
EAT bereinigt	40,3	24,9	61,8 %
EAT-Marge bereinigt	9,9 %	8,5 %	

Ergebnis nach Steuern und nach Minderheiten

Der Anteil anderer Gesellschafter am berichteten und bereinigten Ergebnis nach Steuern betrug -2,5 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 0,0 Mio. Euro).

Ergebnis nach Steuern und nach Minderheiten TABELLE 011

In Mio. Euro

	9M 2021	9M 2020	Veränderung
EAT nach Minderheiten	31,3	23,3	34,3 %
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	5,1	0,7	k.A.
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	6,3	0,9	k.A.
EAT nach Minderheiten bereinigt	42,8	24,9	71,9 %

Ergebnis je Aktie

Das bereinigte Ergebnis je Aktie nach Minderheiten fiel in den ersten neun Monaten 2021 mit 0,91 Euro (Vorjahreszeitraum: 0,63 Euro) deutlich höher aus. Im zweiten Halbjahr 2020 sind im Rahmen einer Kapitalerhöhung 10 Mio. neue Aktien ausgegeben worden.

Ergebnis je Aktie TABELLE 012

In Mio. Euro

	9M 2021	9M 2020	Veränderung
Aktien (in Tsd. Stück) ¹	46.988,3	39.726,7	18,3 %
Anteile des Konzerns	31,3	23,3	34,3 %
Ergebnis je Aktie (in Euro)	0,67	0,59	13,6 %
Anteile des Konzerns bereinigt	42,8	24,9	71,9 %
Ergebnis je Aktie bereinigt (in Euro)	0,91	0,63	45,3 %

¹ Durchschnittlich gewichtete Aktienanzahl per 30.09.2020 aufgrund der Ausgabe von Bonusaktien angepasst.

Kennzahlenübersicht

► Bericht zur Lage des Konzerns

Geschäftsmodell und Organisationsstruktur

Unternehmensstrategie und -Steuerung

► Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Sonstige Informationen

Vermögenslage

Verkürzte Bilanz¹

TABELLE 013

In Mio. Euro

	30.09.2021	31.12.2020	Veränderung
Langfristige Vermögenswerte	57,9	52,9	9,5 %
Vorräte	839,8	777,8	8,0 %
Vertragsvermögenswerte	245,3	194,2	26,3 %
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	32,9	26,3	25,1 %
Liquide Mittel und Termingeldanlagen	231,5	232,0	-0,2 %
Aktiva	1.407,4	1.283,1	9,7 %
Eigenkapital	539,1	521,0	3,5 %
Verbindlichkeiten aus Unternehmensfinanzierungen	197,4	207,2	-4,7 %
Verbindlichkeiten aus Projektfinanzierungen	203,0	274,5	-26,0 %
Rückstellungen und übrige Verbindlichkeiten	467,9	280,4	66,9 %
Passiva	1.407,4	1.283,1	9,7 %

¹ Positionen sind angepasst: Termingeldanlagen sind aufgrund der kurz- bis mittelfristigen Verfügbarkeit den liquiden Mitteln zugeordnet, Finanzverbindlichkeiten sind auf Basis der Verwendung in Unternehmens- bzw. Projektfinanzierungen aufgeteilt.

Die Summe der Vermögenswerte des Instone-Konzerns stieg zum 30. September 2021 auf 1.407,4 Mio. Euro (31. Dezember 2020: 1.283,1 Mio. Euro). Dies ist insbesondere auf die Erhöhung des Bestands an Vorräten und Vertragsvermögenswerten zurückzuführen.

Das Vorratsvermögen ist zum 30. September 2021 auf 839,8 Mio. Euro (31. Dezember 2020: 777,8 Mio. Euro) gestiegen. Diese Bestandsmehrung resultiert aus den Zugängen aus dem Ankauf neuer Grundstücke für zukünftige wohnwirtschaftliche Projektentwicklungen sowie den aktivierten Bauleistungen einerseits und den Abgängen im Zusammenhang mit abgeschlossenen Verkaufsverträgen andererseits. Zum 30. September 2021 sind historische Anschaffungs- und Anschaffungsnebenkosten für Grundstücke in Höhe von 618,0 Mio. Euro (31. Dezember 2020: 583,7 Mio. Euro) im Vorratsvermögen enthalten.

Die Forderungen an Kunden für bereits verkaufte unfertige Erzeugnisse (Vertragsvermögenswerte, brutto), bewertet zum aktuellen Erfüllungsstand der Projektentwicklung, haben sich zum 30. September 2021 auf 703,9 Mio. Euro (31. Dezember 2020: 573,1 Mio. Euro) bedingt durch die gestiegene Fertigstellungsleistung und Verkäufe erhöht. Die erhaltenen Anzahlungen von Kunden beliefen sich zum 30. September 2021 auf 463,1 Mio. Euro (31. Dezember 2020: 383,5 Mio. Euro). Die aktivierten direkten Vertriebskosten lagen mit 4,5 Mio. Euro (31. Dezember 2020: 4,6 Mio. Euro) auf Vorjahresniveau. Aus dem Saldo dieser Positionen ergibt sich eine Steigerung der bilanziell ausgewiesenen Vertragsvermögenswerte auf 245,3 Mio. Euro (31. Dezember 2020: 194,2 Mio. Euro).

Vertragsvermögenswerte

TABELLE 014

In Mio. Euro

	30.09.2021	31.12.2020	Veränderung
Vertragsvermögenswerte (brutto)	703,9	573,1	22,8 %
Erhaltene Anzahlungen	-463,1	-383,5	20,8 %
	240,8	189,6	27,0 %
Aktiviertete Vertragsanbahnungskosten	4,5	4,6	-2,2 %
Vertragsvermögenswerte (netto)	245,3	194,2	26,3 %

Aufgrund der erstmaligen Konsolidierung der Instone Real Estate Development GmbH im Jahr 2014 und der Instone Real Estate Leipzig GmbH im Jahr 2015 sowie der Geschäftsaktivitäten der S&P Stadtbau GmbH im Geschäftsjahr 2019 waren in den Vorräten und den Vertragsvermögenswerten zum 30. September 2021 noch Zuschreibungen in Höhe von 35,7 Mio. Euro (31. Dezember 2020: 43,0 Mio. Euro) aus Kaufpreiszuweisungen enthalten. Aufgrund aktueller Schätzungen geht der Instone-Konzern davon aus, dass diese Effekte im Jahr 2024 auslaufen werden.

Die nach der Equity-Methode bilanzierten Anteile, die auch Beteiligungen an Projektgesellschaften enthalten, stiegen im Neunmonatszeitraum 2021 auf 13,4 Mio. Euro (31. Dezember 2020: 10,9 Mio. Euro), bedingt durch die begonnene Realisierung von Projektentwicklungen in Gemeinschaftsunternehmen.



Kennzahlenübersicht

► Bericht zur Lage des Konzerns

Geschäftsmodell und Organisationsstruktur

Unternehmensstrategie und -Steuerung

► Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Sonstige Informationen

Die langfristigen Finanzforderungen ohne Termingeldanlagen in Höhe von 24,2 Mio. Euro (31. Dezember 2020: 21,5 Mio. Euro) enthalten Ausleihungen an at Equity bilanzierte Gemeinschaftsunternehmen und wuchsen in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres aufgrund weiterer Auszahlungen an Gemeinschaftsunternehmen.

Der Bestand der flüssigen Mittel sowie lang- und kurzfristiger Termingeldanlagen in Höhe von 231,5 Mio. Euro (31. Dezember 2020: 232,0 Mio. Euro) veränderte sich nur leicht, da dem positiven operativen Mittelzufluss Rückführungen von Projektfinanzierungen gegenüberstanden. Die Termingeldanlagen betragen zum Stichtag insgesamt 75,0 Mio. Euro (31. Dezember 2020: 145,0 Mio. Euro) und haben eine Laufzeit von mehr als drei Monaten. Es wird in diesem Zusammenhang auf die Konzernkapitalflussrechnung verwiesen

☰ Seite 31 f.

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten sanken zum 30. September 2021 auf 205,5 Mio. Euro (31. Dezember 2020: 313,7 Mio. Euro). Im selben Zeitraum stiegen die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten auf 194,9 Mio. Euro (31. Dezember 2020: 168,0 Mio. Euro).

Die Verbindlichkeiten aus den Minderheitsgesellschaftern zuzurechnendem Nettovermögen in Höhe von 0,0 Mio. Euro (31. Dezember 2020: 10,3 Mio. Euro) betrafen Anteile des Minderheitsgesellschafters der „Projekt Wilhelmstraße Wiesbaden GmbH & Co. KG“. Die Minderung resultiert aus der planmäßigen Entnahme der Gesellschafter aus dem Gesellschaftsvermögen.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen stiegen im Neunmonatszeitraum 2021 auf 103,1 Mio. Euro (31. Dezember 2020: 68,9 Mio. Euro) und beinhalten im Wesentlichen die zum Stichtag noch nicht ausgeglichenen erbrachten Leistungen der Auftragnehmer.

In den kurzfristigen sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 253,2 Mio. Euro (31. Dezember 2020: 88,7 Mio. Euro) sind im Wesentlichen erhaltene Anzahlungen auf unfertige Erzeugnisse enthalten.

Nettofinanzschulden und Verschuldungsgrad

TABELLE 015

In Mio. Euro

	30.09.2021	31.12.2020	Veränderung
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	205,5	313,7	- 34,5 %
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	194,9	168,0	16,0 %
Finanzverbindlichkeiten	400,4	481,7	- 16,9 %
- Liquide Mittel und Termingeldanlagen	- 231,5	- 232,0	- 0,2 %
Nettofinanzschulden (NFS)	168,9	249,7	- 32,4 %
Vorräte und Vertragsvermögenswerte	1.085,1	971,9	11,6 %
Loan-to-Cost¹	15,6 %	25,7 %	
EBIT bereinigt (LZM ²)	99,1	83,8	18,3 %
Abschreibungen (LZM ²)	4,5	4,1	9,8 %
EBITDA bereinigt (LZM²)	103,6	87,9	17,9 %
Verschuldungsgrad (NFS / EBITDA bereinigt (LZM ²))	1,6	2,8	

¹ Loan-to-Cost = Nettofinanzschulden / (Vorräte + Vertragsvermögenswerte).

² LZM = letzte zwölf Monate.

Die Eigenkapitalquote lag zum 30. September 2021 bei 38,3 % (31. Dezember 2020: 40,6 %).

Der Verschuldungsgrad ist im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreswert gesunken. Die überproportional verminderte Nettoverschuldung von 168,9 Mio. Euro (31. Dezember 2020: 249,7 Mio. Euro) durch den positiven operativen Mittelzufluss hat den Verschuldungsgrad auf das 1,6-Fache (31. Dezember 2020: 2,8-Faches) des bereinigten EBITDA gemindert. Das Verhältnis der Nettoverschuldung zu den bilanzierten Vorräten und Vertragsvermögenswerten verbesserte sich gleichzeitig auf 15,6 % (31. Dezember 2020: 25,7 %).



Kennzahlenübersicht

► Bericht zur Lage des Konzerns

Geschäftsmodell und Organisationsstruktur

Unternehmensstrategie und -Steuerung

► Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Sonstige Informationen

Finanzlage

Die in Anspruch genommenen Unternehmensfinanzierungslinien beliefen sich auf 197,5 Mio. Euro (31. Dezember 2020: 206,0 Mio. Euro). Die Ausnutzung der Projektfinanzierungslinien reduzierte sich auf 202,5 Mio. Euro (31. Dezember 2020: 275,9 Mio. Euro). Der insgesamt zur Verfügung stehende Finanzierungsrahmen in Höhe von nunmehr 642,3 Mio. Euro (31. Dezember 2020: 798,7 Mio. Euro) hat sich im Berichtszeitraum vermindert, da mehr Projektfinanzierungen beendet als neu abgeschlossen wurden. Zum 30. September 2021 standen Instone Real Estate ungenutzte Kreditlinien von insgesamt 113,8 Mio. Euro (31. Dezember 2020: 163,7 Mio. Euro) aus Projektfinanzierungen und 119,0 Mio. Euro (31. Dezember 2020: 119,0 Mio. Euro) aus Unternehmensfinanzierungen zur Verfügung.

Im Neunmonatszeitraum 2021 stiegen die bilanziellen Verbindlichkeiten aus Unternehmensfinanzierungen auf 197,4 Mio. Euro (31. Dezember 2020: 206,9 Mio. Euro). Die bilanziellen Verbindlichkeiten aus Projektfinanzierungen reduzierten sich auf 185,9 Mio. Euro (31. Dezember 2020: 274,5 Mio. Euro). Erhaltene Darlehen von Minderheitsgesellschaftern beliefen sich auf 17,1 Mio. Euro (31. Dezember 2020: 0 Mio. Euro). Die bilanzierten gesamten Verbindlichkeiten aus Finanzierungen sanken somit zum Stichtag auf 400,4 Mio. Euro (31. Dezember 2020: 481,5 Mio. Euro). Die darin enthaltenen kurzfristigen Projektfinanzierungen enthalten Optionsvereinbarungen zur Verlängerung.

Die Fälligkeiten der nicht abgezinsten Rückzahlungsbeträge stellen sich wie folgt dar:

Finanzverbindlichkeiten

TABELLE 016

In Mio. Euro

	Fällig bis	Kreditlinie	Ausnutzung 30.09.2021
Unternehmensfinanzierungen			
Schuldscheindarlehen	31.08.2022	69,5	69,5
Schuldscheindarlehen	31.08.2024	28,0	28,0
Schuldscheindarlehen	31.08.2025	100,0	100,0
Syndizierter Konsortialkredit	31.12.2023	94,0	0,0
Kontokorrentkredite < 1 Jahr	30.09.2022	5,0	0,0
Kontokorrentkredite > 1 und < 2 Jahre	30.09.2023	20,0	0,0
		316,5	197,5
Projektfinanzierungen			
Laufzeit < 1 Jahr	30.09.2022	136,1	124,3
Laufzeit > 1 und < 2 Jahre	30.09.2023	19,5	12,6
Laufzeit > 2 und < 3 Jahre	30.09.2024	155,3	51,3
Laufzeit > 3 Jahre	30.09.2024	14,9	14,4
		325,8	202,5



Kennzahlenübersicht

► Bericht zur Lage des Konzerns

Geschäftsmodell und Organisationsstruktur

Unternehmensstrategie und -Steuerung

► Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Sonstige Informationen

Verkürzte Kapitalflussrechnung

TABELLE 017

In Mio. Euro

	9M 2021	9M 2020	Veränderung
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	112,0	26,4	k.A.
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	66,3	-111,0	k.A.
Free Cashflow	178,2	-84,6	k.A.
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-108,7	109,0	k.A.
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	69,5	24,4	k.A.
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	87,0	117,1	-25,7 %
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	156,5	141,5	10,6 %

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit des Instone-Konzerns in Höhe von 112,0 Mio. Euro im Neunmonatszeitraum 2021 (Vorjahreszeitraum: 26,4 Mio. Euro) war im Wesentlichen durch die gestiegenen Zahlungszuflüsse aus Kundenzahlungen für laufende Projekte bei gleichzeitigen Kaufpreiszahlungen und Grunderwerbsteuerzahlungen für Grundstücke im Gesamtwert von 73,1 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 72,2 Mio. Euro) bedingt.

Der Instone-Konzern konnte in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2021 einen insgesamt positiven Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit erzielen und somit den Finanzmittelbestand stärken. Der operative Cashflow bereinigt um die Auszahlungen für Grundstücke im Berichtszeitraum war mit 185,1 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 98,6 Mio. Euro) deutlich positiv. Dies untermauert die nachhaltig positiven Liquiditätsrückflüsse des Instone-Konzerns aus den laufenden wohnwirtschaftlichen Projektentwicklungen trotz der noch anhaltenden Einschränkungen durch die Corona-Pandemie.

Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit

TABELLE 018

In Mio. Euro

	9M 2021	9M 2020	Veränderung
EBITDA bereinigt	68,7	53,0	29,6 %
Andere nicht zahlungswirksame Posten	-11,5	-5,5	109,1 %
Gezahlte Steuern	-8,0	-13,3	-39,8 %
Working-Capital-Veränderung	62,8	-7,8	k.A.
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	112,0	26,4	-324,2 %
Auszahlungen für Grundstücke	73,1	72,2	1,2 %
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ohne Neuinvestitionen	185,1	98,6	87,8 %

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit belief sich im Berichtszeitraum auf 66,3 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -111,0 Mio. Euro). Er war im Wesentlichen durch die Veränderung der lang- und kurzfristigen Finanzanlagen freier Liquidität in Höhe von 70,0 Mio. Euro sowie die Ausreichung von Darlehen an Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von 1,7 Mio. Euro beeinflusst.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit lag zum 30. September 2021 bei -108,7 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 109,0 Mio. Euro). Er war im Wesentlichen geprägt von der Rückführung von Darlehen in Höhe von 141,8 Mio. Euro, Mittelzuflüssen aus neu aufgenommenen Darlehen in Höhe von 35,7 Mio. Euro, der gezahlten Dividende von 12,2 Mio. Euro und Einzahlungen von einem Minderheitsgesellschafter in Höhe von 16,6 Mio. Euro als Darlehen sowie in Höhe von 0,2 Mio. Euro als Eigenkapital.

Der Bestand an Finanzmitteln erhöhte sich zum 30. September 2021 auf 156,5 Mio. Euro (31. Dezember 2020: 87,0 Mio. Euro). Darin enthalten sind gebundene Mittel in Höhe von 13,4 Mio. Euro (31. Dezember 2020: 8,3 Mio. Euro) zur Sicherung laufender Projektfinanzierungen.

Zum 30. September 2021 konnten die Avalrahmen der Kreditversicherer erfolgreich auf 385,0 Mio. Euro (31. Dezember 2020: 272,4 Mio. Euro) weiter aufgestockt werden.



Kennzahlenübersicht

► Bericht zur Lage des Konzerns

Geschäftsmodell und Organisationsstruktur

Unternehmensstrategie und -Steuerung

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

► Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Sonstige Informationen

Projektgeschäft im Überblick

Immobilienwirtschaftliche Kennzahlen

TABELLE 019

In Mio. Euro

		9M 2021	9M 2020
Vermarktungsvolumen		378,4	218,4
Vermarktungsvolumen	In Stück	1.009	584
		30.09.2021	31.12.2020
Projektportfolio (Bestand)		7.154,9	5.937,5
davon bereits verkauft		2.308,7	2.108,6
Projektportfolio (Bestand)	In Stück	15.913	13.374
davon bereits verkauft		5.401	4.770

Die hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien am Markt zeigt sich in der auch bei uns anhaltenden positiven Vermarktungsentwicklung im Jahresverlauf 2021. In den ersten neun Monaten konnte ein Vermarktungserfolg von in Summe 378,4 Mio. Euro und 1.009 Einheiten erzielt werden. Dies ist insbesondere auf den guten Abverkauf bei den am Markt befindlichen Stückvertriebsprojekten zurückzuführen. Im Berichtszeitraum wurden in dieser Vertriebsvariante 413 Wohneinheiten mit einem Vermarktungsvolumen von 233,6 Mio. Euro verkauft. Bei zwei Projekten der Niederlassung in Baden-Württemberg haben wir im dritten Quartal die vollständige Vermarktung der Wohneinheiten erreicht. Zusätzlich ergänzten geplante Paket- sowie Liegenschaftsverkäufe den Verkaufserfolg im Jahr 2021 um weitere 144,8 Mio.

Euro. Dazu gehörte im dritten Quartal 2021 der Verkauf des Projekts „Düsseldorfer Landstraße“ in Duisburg an eine dänische Pensionskasse. Hier entsteht durch die Realisierung von ca. 80 Wohneinheiten, aufgeteilt auf einen breiten Wohnungsmix von 1,5-Zimmer-Apartments bis zur 5-Zimmer-Maisonette-Wohnung, unter unserer Marke „nyoo“ bezahlbarer Wohnraum für eine breite Zielgruppe. Darüber hinaus erfolgte der schlüsselfertige Verkauf von 13 Mehrfamilienhäusern mit rund 250 Wohneinheiten und einer Kita im neu entstehenden 5,75 Hektar großen Wohngebiet „Lange Seegewann“ in Wiesbaden an die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte.

Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (218,4 Mio. Euro und 584 Einheiten) wird ein deutlicher Anstieg im Vermarktungsvolumen (378,4 Mio. Euro und 1.009 Einheiten) erkennbar. Pandemiebedingt war 2020 von unterschiedlichen Phasen in der Verkaufsentwicklung geprägt – von einer temporären Kaufzurückhaltung bis hin zum anschließenden Verkaufsschub mit Aufhol-effekten. Aufgrund der Angebotsausweitung bei weiterhin hoher Attraktivität unserer Produkte und der fortgeführten Digitalisierung unseres Verkaufsprozesses, die sowohl die Interessentenansprache als auch die Kundenbegleitung unter erschwerten Rahmenbedingungen unterstützt, konnte die hohe Verkaufsgeschwindigkeit im gesamten Jahresverlauf 2021 konstant gehalten werden. Weder neuerliche Lockdown-Maßnahmen noch weitere coronabedingte Einflüsse haben zu einer Beeinträchtigung im Vertriebsprozess bzw. zur Zurückhaltung an Interessenbeurkundungen geführt.



Kennzahlenübersicht

► **Bericht zur Lage des Konzerns**

Geschäftsmodell und Organisationsstruktur

Unternehmensstrategie und -Steuerung

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

► **Projektgeschäft im Überblick**

Risiko- und Chancenbericht

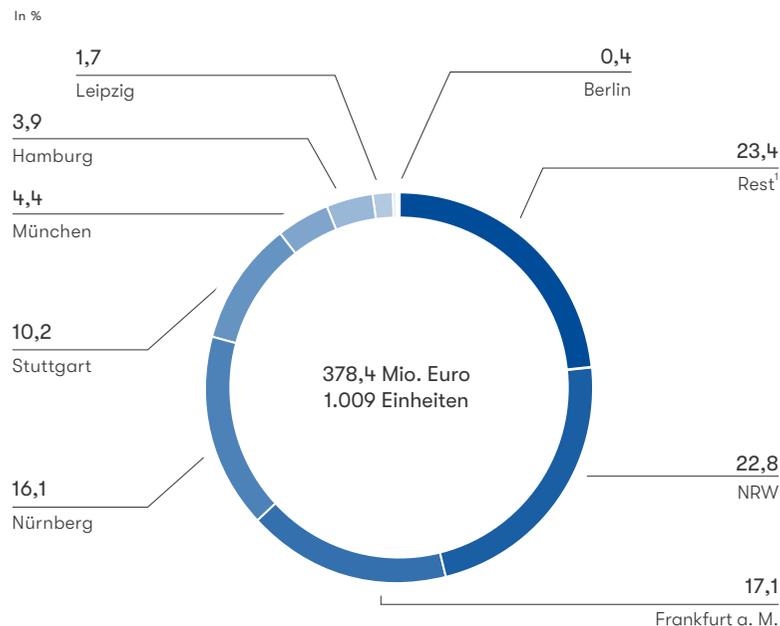
Prognosebericht

Konzernabschluss

Sonstige Informationen

Das realisierte Verkaufsvolumen zum 30. September 2021 konzentriert sich mit circa 77 % nahezu ausschließlich auf die wichtigsten Metropolregionen Deutschlands. Rund 23 % entfallen auf die anderen prosperierenden mittelgroßen Städte. [Grafik](#)

Vermarktung 9M 2021 nach Regionen



¹ Beinhaltet i.W. Potsdam und Wiesbaden.

Im Wesentlichen trugen nachstehende Projekte zur erfolgreichen Vermarktung im Berichtszeitraum 2021 bei:

Immobilienwirtschaftliche Kennzahlen – Vermarktungsvolumen 9M 2021 TABELLE 020

In Mio. Euro

		Volumen	Einheiten
Wiesbaden-Delkenheim, Lange Seegewann	Wiesbaden	k.A.	251
„Wohnen im Hochfeld“ Unterbach	Düsseldorf	58,8	98
St. Marienkrankenhaus	Frankfurt a. M.	32,2	24
„Neckar.Au Viertel“	Rottenburg	31,9	92
Seetor „City Campus“	Nürnberg	31,1	63
Düsseldorfer Landstraße	Duisburg-Buchholz	k.A.	78
Rote Kaserne West – „Fontane Gärten“	Potsdam	23,0	38
„Schönhof-Viertel“ ¹	Frankfurt a. M.	21,6	201
„Carlina Park“, Schopenhauerstraße	Nürnberg	20,2	29
„Lokhöfe“, Bahnhofsareal Nord	Rosenheim	15,4	91

¹ U.a. gestiegene Anzahl an Einheiten im Zuge der Planungskonkretisierung.

Zum 30. September 2021 konnte das Verkaufsangebot am Markt im Vergleich zum Halbjahreswert 2021 (334 Einheiten) stark ausgebaut werden. In Summe wurden 556 Wohneinheiten mit einem erwarteten Erlösvolumen von rund 305 Mio. Euro von unseren zwölf im Stückvertrieb befindlichen Projekten am Markt angeboten. Dies ist insbesondere auf Vertriebsstarts bei vier Projekten mit insgesamt 359 Wohneinheiten und einem erwarteten Verkaufsvolumen von rund 200 Mio. Euro zurückzuführen. Für die ersten Baufelder bei dem Projekt „Parkresidenz“ in Leipzig hat für 168 Einheiten mit einem erwarteten Erlösvolumen von rund 65 Mio. Euro der Verkaufsprozess begonnen. Zudem sind die geplanten Vertriebsstarts für das letzte Teilprojekt mit 59 Einheiten im Projekt „Wohnen im Hochfeld“ in Düsseldorf und bei dem Quartier „Schönhof-Viertel“ in Frankfurt am Main für ein Baufeld mit 132 Wohneinheiten erfolgt. Gleichzeitig wurde das Angebot durch den Abverkauf bei den im Vertrieb befindlichen Projekten reduziert. Bei dem bereits zum ersten Quartal 2021 im Vertrieb befindlichen Teilprojekt des Quartiers „Wohnen im Hochfeld“ in Düsseldorf konnte die nahezu vollständige Vermarktung aller Einheiten erreicht werden. Zudem wurden bei den vier Projekten, die im dritten Quartal neu in die Vermarktungen gestartet sind, fast 10 % der Einheiten innerhalb des Quartals bereits veräußert.



Kennzahlenübersicht

► **Bericht zur Lage des Konzerns**

Geschäftsmodell und Organisationsstruktur

Unternehmensstrategie und -Steuerung

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

► **Projektgeschäft im Überblick**

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

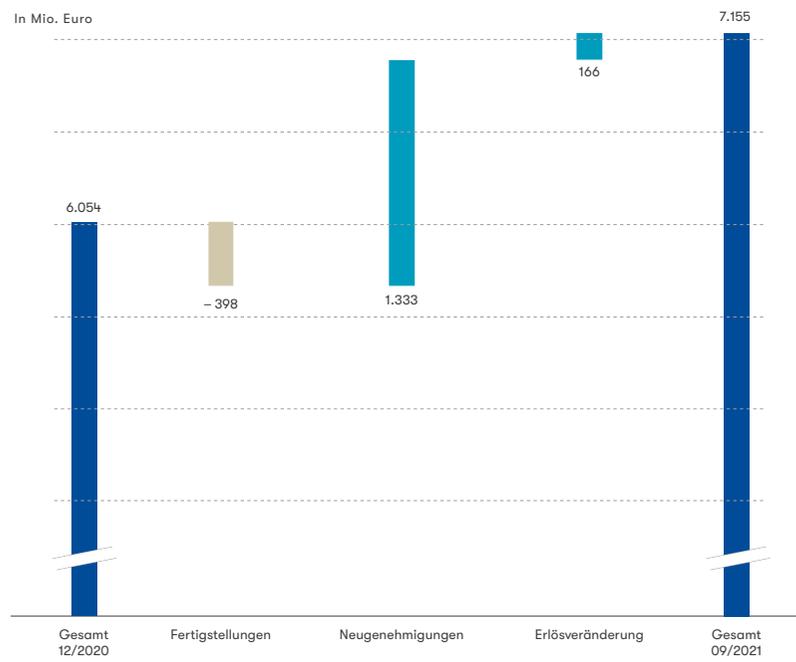
Sonstige Informationen

Der Vergleich zwischen dem Verkaufsangebot zum dritten Quartal 2020 mit 259 Einheiten (202 Mio. Euro) und der aktuellen Angebotsbasis (556 Einheiten) zeigt, dass sich die angebotenen Wohneinheiten mehr als verdoppelt haben. Dazu hat insbesondere die Anzahl der erfolgten Vertriebsstarts beigetragen. Die zeitliche Verschiebung der Neuplatzierung von einzelnen Vertriebsabschnitten im Jahr 2020 aufgrund der Corona-Pandemie hat dazu geführt, dass im Jahr 2021 bereits acht Projekte mit 626 Wohneinheiten in die Vermarktung gegangen sind. Im Jahr 2020 hatte in den ersten neun Monaten für drei Projekte mit 229 Einheiten der Vertrieb begonnen.

Für das letzte Quartal 2021 bieten somit die sehr breite Angebotsbasis, die anhaltend hohe Verkaufsgeschwindigkeit sowie die weiteren geplanten Vertriebsstarts und die hohe Anzahl an Interessenbeurkundungen bei institutionellen Investoren eine gute Basis für das Erreichen der Vermarktungsziele im Geschäftsjahr 2021.

Zum 30. September 2021 umfasste das Projektportfolio von Instone Real Estate 53 Projekte mit einem derzeit erwarteten Gesamterlösvolumen von 7.154,9 Mio. Euro. Es konnte somit im Vergleich zum 30. Juni 2021 (6.268,1 Mio. Euro) deutlich ausgeweitet werden. Der Anstieg ist insbesondere auf die erfolgreiche Akquisition und Genehmigung von vier Projekten im dritten Quartal mit einem erwarteten Erlösvolumen von 1.098 Mio. Euro zurückzuführen. Damit wurde das Neugenehmigungsvolumen im Jahr 2021 auf 1.333 Mio. Euro und 2.728 Einheiten gesteigert. Gleichzeitig wurden die Projekte „Schumanns Höhe“ in Bonn und „Quartier Stallschreiber Straße“ in Berlin aufgrund der erfolgreichen Fertigstellung und Übergabe aller Wohneinheiten an die Erwerber aus dem Portfolio herausgenommen (ca. 306 Mio. Euro). In Summe lagen die Portfolioabgänge für den Berichtszeitraum bei 398 Mio. Euro. Die weiteren Planungskonkretisierungen und Änderungen in Vertriebskonzepten bei den Bestandsprojekten führten zu realisierten und erwarteten Erlössteigerungen von rund 166 Mio. Euro.

Entwicklung Projektportfolio zum 30.09.2021



Unter Berücksichtigung einer angenommenen Preisentwicklung bei noch nicht im Vertrieb befindlichen Projekten von erlösseitig 1,5 % pro Jahr und baukostenseitig 3,5 % pro Jahr ergibt sich zum Stichtag eine erwartete Projekt-Rohergebnismarge auf das Projektportfolio exklusive des Großprojekts „Westville“ in Frankfurt am Main von rund 25 %.¹

¹Mit Berücksichtigung des Großprojekts „Westville“ liegt die erwartete Projekt-Rohergebnismarge für das Projektportfolio bei rund 24 %.



Kennzahlenübersicht

► **Bericht zur Lage des Konzerns**

Geschäftsmodell und Organisationsstruktur

Unternehmensstrategie und -Steuerung

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

► **Projektgeschäft im Überblick**

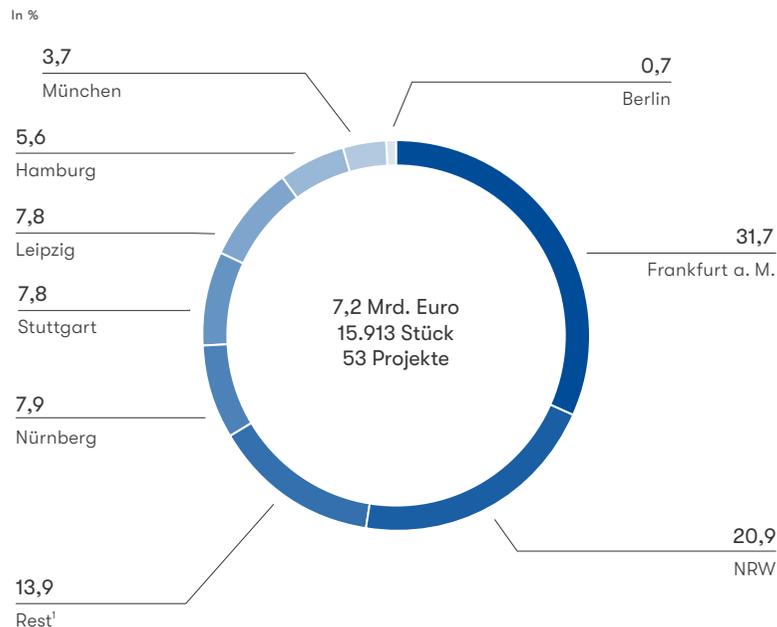
Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Sonstige Informationen

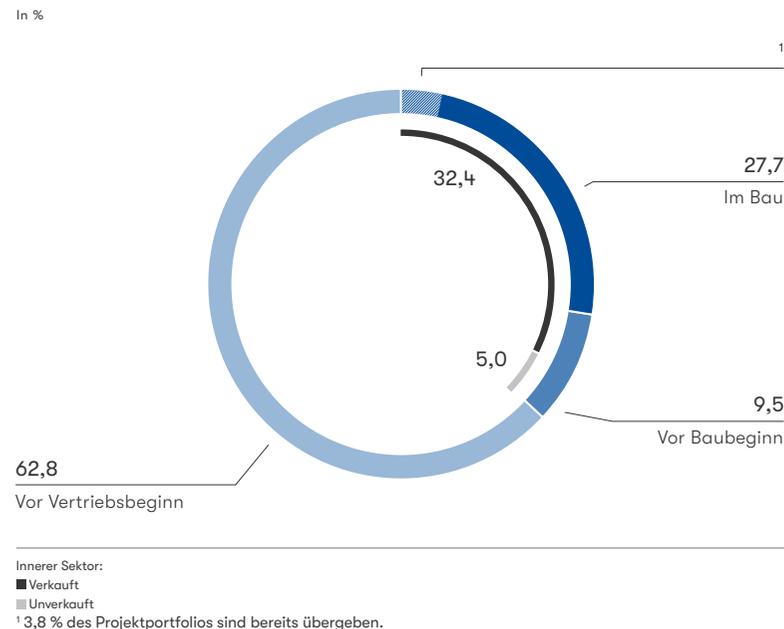
Projektportfolio nach Regionen



¹ Beinhaltet Wiesbaden, Hannover, Potsdam, Bamberg.

Der wesentliche Anteil – circa 86 % – am erwarteten Gesamterlösvolumen des Projektportfolios zum 30. September 2021 befindet sich in den wichtigsten Metropolregionen Deutschlands: Berlin, Bonn, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, Leipzig, München, Nürnberg und Stuttgart. Rund 14 % entfallen auf andere prosperierende mittelgroße Städte.

Projektportfolio nach Gruppen; Basis: Verkaufserlöse



Ausgehend von dem kontinuierlichen Wachstum unseres Projektportfolios in den letzten Jahren befindet sich der Großteil unserer laufenden Projekte im Entwicklungsstadium „vor Vertriebsbeginn“. Im Abgleich zum 30. Juni 2021 zeigen sich zum 30. September 2021 der starke Anstieg unseres Neugenehmigungsvolumens und die weitere Fertigstellung von Projekten im dritten Quartal bei der Entwicklung der drei Kategorien. Der Anteil der Projekte „vor Vertriebsbeginn“ von 62,8 % (57,7 %) liegt über dem Niveau des Halbjahreswerts, die Werte der beiden anderen Kategorien „vor Baubeginn“ mit 9,5% (13,7%) und „im Bau“ mit 27,7% (28,6%) liegen unter dem Niveau zum 30. Juni 2021.

Darüber hinaus verdeutlicht die vorangehende Grafik, dass wir zum 30. September 2021 etwa 32 % des erwarteten Gesamterlösvolumens des Projektportfolios bereits verkauft haben. Bezogen auf das erwartete Erlösvolumen waren circa 87 % der Projekte „im Bau“ und „vor Baubeginn“ zum 30. September 2021 verkauft.



Kennzahlenübersicht

► Bericht zur Lage des Konzerns

Geschäftsmodell und Organisationsstruktur

Unternehmensstrategie und -Steuerung

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

► Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Sonstige Informationen

Das Projektportfolio von Instone Real Estate wird zusätzlich zu den 53 Projekten um zwei weitere Projekte, die in at Equity bilanzierten Gesellschaften realisiert werden, ergänzt. In Berlin und der Region Frankfurt am Main entstehen zwei Quartiere mit einem erwarteten Erlösvolumen von rund 620 Mio. Euro (Anteil Instone ca. 310 Mio. Euro) und 1.416 Einheiten. Das Projekt „Friedenauer Höhe“ in Berlin ist bereits mit einem Bauabschnitt mit 537 Mietwohnungen im ersten Quartal 2021 vollständig an die Quantum Immobilien KVG veräußert worden und befindet sich in der Baurealisierung.

Bereinigte Umsatzerlöse

Der bereinigte Umsatz lag zum 30. September 2021 bei 405,6 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum 291,3 Mio. Euro). Zu den bereinigten Umsatzerlösen im Berichtszeitraum haben insbesondere die nachfolgend aufgeführten Projekte beigetragen:

Wesentliche Projekte Umsatzrealisierung (bereinigt) 9M 2021

TABELLE 021

In Mio. Euro

		Umsatzvolumen (bereinigt)
St. Marienkrankenhaus	Frankfurt a. M.	49,6
„Wohnen im Hochfeld“ Unterbach	Düsseldorf	41,4
Westville	Frankfurt a. M.	32,7
west.side	Bonn	30,6
„Carlina Park“, Schopenhauerstraße	Nürnberg	26,5
Schulterblatt „Amanda“	Hamburg	24,5
City-Prag - Wohnen im Theaterviertel	Stuttgart	21,8
S'LEDERER	Schorndorf	20,0
Stephanstraße	Nürnberg	20,0
Schwarzwaldstraße	Herrenberg	18,0

Mit Beginn der zweiten Jahreshälfte 2021 konnte erwartungsgemäß die Anzahl der Baustarts deutlich erhöht werden. Nachdem im ersten Halbjahr 2021 jeweils der erste Bauabschnitt bei dem Großprojekt „Westville“ in Frankfurt am Main und dem Projekt „Fontane Gärten“ in Berlin in die Realisierung gegangen sind, folgten für diese beiden Projekte im dritten Quartal weitere Baufelder mit ca. 650 Wohneinheiten („Westville“) bzw. 54 Einheiten („Fontane Gärten“). Zudem hat im Quartier „Wohnen im Hochfeld“ in Düsseldorf-Unterbach für zwei weitere Projektteile der Bau von 136 Wohneinheiten begonnen. Hier entstehen auf einem Baufeld 52 öffentlich geförderte und 14 frei-finanzierte Wohneinheiten im KfW55-Standard, die bereits 2020 an die LEG veräußert wurden. Die 70 Wohnungen auf dem zweiten Baufeld sind bereits nahezu vollständig an Eigennutzer und Kapitalanleger veräußert worden. Auch bei dem im Einzelvertrieb befindlichen Projekt „Lokhöfe“ in Rosenheim, das bereits zu ca. 60 % verkauft ist, hat die bautechnische Realisierung im dritten Quartal 2021 begonnen. Weitere Baustarts fanden für das im ersten Quartal 2021 verkaufte Teilprojekt im Quartier „Neckar.Au Viertel“ mit 77 Mietwohnungen und das im dritten Quartal 2021 verkaufte Projekt in der Düsseldorfer Landstraße in Duisburg mit rund 80 Wohneinheiten statt.

Bei Fertigstellung weisen die Projekte von Instone Real Estate in nahezu allen Fällen eine Vermarktungsquote von 100 % auf. Unser Portfolio umfasst bei vollständig fertiggestellten Projekten nicht mehr als 1 % unverkaufte Einheiten.



Kennzahlenübersicht

► Bericht zur Lage des Konzerns

Geschäftsmodell und Organisationsstruktur

Unternehmensstrategie und -Steuerung

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Projektgeschäft im Überblick

► Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Sonstige Informationen

Risiko- und Chancenbericht

Das Risiko- und Chancenmanagement ist bei Instone Real Estate ein wesentlicher Bestandteil des konzernweiten Systems der Unternehmensführung. Für eine ausführliche Darstellung unserer Risiko- und Chancenmanagementprozesse sowie der Risiko- und Chancenlage verweisen wir auf den Geschäftsbericht 2020, [↗ Seite 123 – 138](#), „Risiko- und Chancenbericht“.

Im Vergleich zu unserer Darstellung im Geschäftsbericht 2020 hat sich keine wesentliche Veränderung der Risiko- und Chancenlage ergeben. Aus heutiger Sicht sind keine Risiken erkennbar, die den Fortbestand des Instone-Konzerns gefährden.



Kennzahlenübersicht

► Bericht zur Lage des Konzerns

Geschäftsmodell und Organisationsstruktur

Unternehmensstrategie und -Steuerung

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

► Prognosebericht

Konzernabschluss

Sonstige Informationen

Prognosebericht

Unsere Prognose zur Geschäftsentwicklung für das Geschäftsjahr 2021, die wir im Geschäftsbericht 2020 veröffentlicht haben, haben wir am 17. November 2021 angepasst und dies entsprechend veröffentlicht. Die Anpassung der Prognose für 2021 berücksichtigt die nachteilige Wirkung von Bauverzögerungen infolge von Lieferengpässen bei Baumaterialien für unsere Baustellen auf die Umsatzrealisierung. Darüber hinaus erwartet das Management nun, dass sich die realisierten und erwarteten Steigerungen der Verkaufspreise günstig auf die Margen auswirken werden. Schließlich erwarten wir infolge der hohen Nachfrage und der starken Verkaufsaktivitäten ein höheres Vermarktungsvolumen.

So geht der Vorstand nunmehr von folgender Entwicklung der finanziellen und operativen Kennzahlen aus:

Prognose TABELLE 022

In Mio. Euro

	Angepasste Prognose 2021	Ausgangsprognose 2021
Umsatzerlöse (bereinigt)	780 bis 800	820 bis 900
Rohergebnismarge (bereinigt)	rund 28 %	26 bis 27 %
Ergebnis nach Steuern (bereinigt)	93 bis 96	90 bis 95
Vermarktungsvolumen	> 1.000	> 900

Zusätzlich gibt der Vorstand nachstehend erstmals einen Ausblick für das Geschäftsjahr 2022.

Ausblick

TABELLE 023

In Mio. Euro

	2022
Umsatzerlöse (bereinigt)	900 bis 1.000
Ergebnis nach Steuern (bereinigt)	90 bis 100



KONZERN- ABSCHLUSS

26	Konzernabschluss
27	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
28	Konzerngesamtergebnisrechnung
29	Konzernbilanz
31	Konzernkapitalflussrechnung
33	Segmentberichterstattung

Kennzahlenübersicht

Bericht zur Lage des Konzerns

► Konzernabschluss

► Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapitalflussrechnung

Segmentberichterstattung

Sonstige Informationen

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

TABELLE 024

In Tsd. Euro

	01.01.–30.09.2021	01.01.–30.09.2020
Umsatzerlöse	372.389	275.897
Bestandsveränderungen der Erzeugnisse	61.996	73.265
	434.385	349.162
Sonstige betriebliche Erträge	2.580	5.575
Materialaufwand	-323.074	-251.386
Personalaufwand	-38.109	-30.761
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-21.280	-18.407
Abschreibungen	-3.451	-3.024
Konzernergebnis der operativen Tätigkeit	51.052	51.159
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen	2.572	678
Übriges Beteiligungsergebnis	99	-1.184
Finanzertrag	118	46
Finanzaufwand	-12.326	-18.223
Übriges Finanzergebnis	-83	57
Konzernergebnis vor Steuern (EBT)	41.431	32.533
Ertragsteuern	-12.608	-9.269
Konzernergebnis nach Steuern (EAT)	28.823	23.264
Zurechenbar zu:		
Anteilen des Konzerns	31.329	23.254
Anteilen anderer Gesellschafter	-2.506	10
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien (in Stück)	46.988.336	39.299.574
Unverwässertes und verwässertes Ergebnis je Aktie (in Euro) ¹	0,67	0,59

¹ Die gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien wurde rückwirkend aufgrund der Ausgabe neuer Aktien mit Bezugsrechten im Geschäftsjahr 2020 angepasst.

Kennzahlenübersicht

Bericht zur Lage des Konzerns

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

► Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapitalflussrechnung

Segmentberichterstattung

Sonstige Informationen

Konzerngesamtergebnisrechnung

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

TABELLE 025

In Tsd. Euro

	01.01.–30.09.2021	01.01.–30.09.2020
Konzernergebnis nach Steuern	28.823	23.264
Posten, die in künftigen Perioden nicht in das Konzernergebnis umgegliedert werden		
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste	1.778	16
Ertragsteuereffekte	- 569	- 5
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen nach Steuern	1.209	11
Gesamtergebnis des Geschäftsjahres nach Steuern	30.032	23.275
Zurechenbar zu:		
Anteilen des Konzerns	32.538	23.265
Anteilen anderer Gesellschafter	- 2.506	10
	30.032	23.275



Kennzahlenübersicht

Bericht zur Lage des Konzerns

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

► Konzernbilanz

Konzernkapitalflussrechnung

Segmentberichterstattung

Sonstige Informationen

Konzernbilanz

KONZERNBILANZ

In Tsd. Euro

TABELLE 026

	30.09.2021	31.12.2020
AKTIVA		
Langfristige Vermögenswerte		
Geschäfts- oder Firmenwert	6.056	6.056
Immaterielle Vermögenswerte	1.401	932
Leasingvermögen	9.813	10.535
Sachanlagen	2.217	2.273
At Equity bewertete Finanzanlagen	13.443	10.871
Übrige Finanzanlagen	455	445
Finanzforderungen	44.193	21.467
Latente Steuern	297	297
	77.875	52.876
Kurzfristige Vermögenswerte		
Vorräte	839.758	777.761
Finanzforderungen	55.673	155.750
Vertragsvermögenswerte	245.312	194.158
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.460	1.080
Sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	24.064	12.065
Ertragsteueransprüche	2.660	2.359
Flüssige Mittel	156.539	87.044
	1.329.465	1.230.218
SUMME AKTIVA	1.407.340	1.283.093



Kennzahlenübersicht

Bericht zur Lage des Konzerns

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

► Konzernbilanz

Konzernkapitalflussrechnung

Segmentberichterstattung

Sonstige Informationen

Konzernbilanz (Fortsetzung)

KONZERNBILANZ

In Tsd. Euro

TABELLE 026

	30.09.2021	31.12.2020
PASSIVA		
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	46.988	46.988
Kapitalrücklage	358.983	358.983
Erwirtschaftetes Konzern-Eigenkapital	134.655	115.544
Erfolgsneutrale Eigenkapitalveränderungen	- 871	- 2.080
Den Aktionären zurechenbares Eigenkapital	539.756	519.435
Anteile anderer Gesellschafter	- 669	1.598
	539.087	521.033
Langfristige Schulden		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	3.863	4.718
Andere Rückstellungen	6.739	4.971
Finanzverbindlichkeiten	205.464	313.665
Verbindlichkeiten aus den Minderheitsgesellschaftern zuzurechnendem Nettovermögen	1	10.337
Leasingverbindlichkeiten	6.928	7.704
Sonstige Verbindlichkeiten	4.984	4.977
Latente Steuern	31.559	22.941
	259.538	369.313
Kurzfristige Schulden		
Andere Rückstellungen	24.813	24.141
Finanzverbindlichkeiten	194.910	168.037
Leasingverbindlichkeiten	3.165	3.036
Vertragsverbindlichkeiten	18.864	25.554
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	103.100	68.895
Sonstige Verbindlichkeiten	253.219	88.726
Ertragsteuerverbindlichkeiten	10.643	14.359
	608.715	392.748
SUMME PASSIVA	1.407.340	1.283.093



Kennzahlenübersicht

Bericht zur Lage des Konzerns

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

► Konzernkapitalfluss-
rechnung

Segmentberichterstattung

Sonstige Informationen

Konzernkapitalflussrechnung

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

TABELLE 027

In Tsd. Euro

	01.01.–30.09.2021	01.01.–30.09.2020
Konzernergebnis nach Steuern	28.823	23.264
(+) Abschreibungen / (-) Zuschreibungen auf das Anlagevermögen	3.451	682
(+) Verlust / (-) Gewinn aus dem Abgang von Sachanlagevermögen	0	4
(+) Zunahme / (-) Abnahme der Rückstellungen	3.195	-1.162
(+) laufender Ertragsteueraufwand / (-) laufender Ertragsteuerertrag	3.991	2.815
(+) latenter Ertragsteueraufwand / (-) latenter Ertragsteuerertrag	8.049	2.494
(+) Aufwendungen / (-) Erträge Equitywertfortschreibung	-2.572	-236
(+) Aufwand / (-) Ertrag aus Beteiligungsergebnis von Minderheiten	-7	1.193
(+) Zinsaufwendungen / (-) Zinserträge	12.291	18.083
(+) Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen / (-) Erträge	0	267
(+/-) Veränderung Leasingvermögen / Leasingverbindlichkeiten	0	120
(+/-) Veränderung Net Working Capital ¹	62.761	-7.791
(+) Ertragsteuererstattungen / (-) Ertragsteuerzahlungen	-8.007	-13.330
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	111.974	26.404
(-) Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-495	0
(-) Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-690	-534
(+) Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögens	111	450
(-) Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-22.736	-1.100
(+) Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	90.000	0
(-) Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	0	-109.895
(+) Erhaltene Zinsen	78	118
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	66.267	-110.961



Kennzahlenübersicht

Bericht zur Lage des Konzerns

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

► Konzernkapitalfluss-
rechnung

Segmentberichterstattung

Sonstige Informationen

Konzernkapitalflussrechnung (Fortsetzung)

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

TABELLE 027

In Tsd. Euro

	01.01.–30.09.2021	01.01.–30.09.2020
(+) Einzahlungen von Minderheitsgesellschaftern	16.849	0
(-) Auszahlungen an Minderheitsgesellschafter	-363	-390
(+) Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	35.718	686.205
(-) Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und der Rückführung von (Finanz-)Krediten	-141.792	-746.254
(-) Auszahlungen von Leasingnehmern zur Tilgung von Verbindlichkeiten aus Leasingverträgen	-2.837	0
(-) Gezahlte Zinsen	-4.104	-5.317
(-) Gezahlte Dividenden	-12.217	0
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-108.746	108.966
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	87.044	117.090
(+/-) Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	69.495	24.408
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	156.539	141.498

¹ Net Working Capital setzt sich zusammen aus Vorräten, Vertragsvermögenswerten, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen abzüglich Vertragsverbindlichkeiten sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.



Kennzahlenübersicht

Bericht zur Lage des Konzerns

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapitalflussrechnung

► Segmentberichterstattung

Sonstige Informationen

Segmentberichterstattung

Die Segmentberichterstattung gemäß IFRS 8 basiert auf dem Managementansatz und entspricht somit dem Management- und Reporting-System, das Instone Real Estate für ihre Segmente verwendet. Instone Real Estate ist in nur einem Geschäftssegment und in einem geografischen Segment tätig und generiert ihre Umsatzerlöse und hält ihre Vermögenswerte hauptsächlich in Deutschland.

Die interne Berichterstattung für das eine Geschäftssegment weicht allerdings von den Zahlen aus der IFRS-Rechnungslegung ab. Instone Real Estate fokussiert die interne Berichterstattung insbesondere auf die wohnwirtschaftlichen Projektentwicklungen. Aus diesem Grund führt Instone Real Estate für dieses eine Geschäftssegment die folgende Segmentberichterstattung durch.

Die interne Unternehmenssteuerung des Geschäftssegments baut insbesondere auf dem internen Berichtswesen zur Darstellung der wesentlichen Entwicklungen im Hinblick auf die immobilienwirtschaftlichen und finanzwirtschaftlichen Kennzahlen auf, die um eine Betrachtung der wesentlichen Projektmeilensteine und der Liquiditätsentwicklung ergänzt werden.

Instone Real Estate steuert ihr Segment über die bereinigte Ertragslage mit den wichtigen Steuerungskennziffern bereinigte Umsatzerlöse, bereinigtes Rohergebnis und bereinigtes Ergebnis nach Zinsen und Steuern.

Bereinigter Umsatz

Die Leistungserbringung des Geschäftssegments wird über den bereinigten Umsatz auf Basis der zeitraumbezogenen Erlösrealisierung berichtet. Der bereinigte Umsatz wird unter Hinzurechnung von Umsatzrealisierung aus Share Deals in gleicher Weise wie aus Asset Deals ohne die Effekte aus Kaufpreisallokationen ermittelt.

Bereinigtes Rohergebnis

Das bereinigte Rohergebnis dient zur Analyse des projektbasierten Unternehmenserfolgs und wird ermittelt aus den bereinigten Umsatzerlösen abzüglich des Materialaufwands, der Bestandsveränderungen, der materialaufwandsindu-

zierten sonstigen betrieblichen Erträge, der indirekten Vertriebskosten sowie der aktivierten Zinsen, jedoch ohne Berücksichtigung von Effekten aus Kaufpreisallokationen und Share Deals.

Bereinigtes Ergebnis nach Steuern

Das bereinigte Ergebnis nach Steuern ermittelt sich aus dem bereinigten Rohergebnis abzüglich des Plattformaufwands, bestehend aus Personalaufwand, sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen, Abschreibungen, Beteiligungs- und sonstigem Ergebnis, Finanzergebnis sowie Ertragsteuern, jedoch zusätzlich bereinigt um Effekte aus Kaufpreisallokationen und Share Deals sowie gegebenenfalls um Einmal- und Sondereffekte. Ergebnisse von Gemeinschaftsunternehmen werden in das bereinigte Ergebnis vor Zinsen und Steuern einbezogen, da in dieser Position zu erfassende künftige Ergebnisse von Projektgesellschaften dem operativen Ergebnis zuzurechnen sind.

Die Effekte zur bereinigten Ertragslage ergeben sich aus folgenden Sachverhalten:

Share-Deal-Effekte

Die Projektgesellschaften Westville 2 GmbH, Westville 3 GmbH, Westville 4 GmbH und Westville 5 GmbH sind handelsrechtlich als vermögensverwaltende Gesellschaften konzipiert und stellen ein Großprojekt in Frankfurt am Main dar. Instone Real Estate hat diese Projektgesellschaften in Form eines Share Deals mit der Verpflichtung zur Errichtung einer Wohnanlage bereits veräußert. In der bereinigten Ertragslage wird das Gesamtprojekt „Westville“ analog zu den anderen Projekten im Instone-Konzern in einer zeitraumbezogenen Erlösrealisierung gemäß IFRS 15 geführt. Im Konzernabschluss werden diese Gesellschaften gemäß IAS 2 bewertet und einbezogen. Die Effekte aus dieser unterschiedlichen Bewertung bilden sich in den Umsatzerlösen mit -32.724 Tsd. Euro (Vorjahreszeitraum: -14.751 Tsd. Euro), dem Projektaufwand mit 26.301 Tsd. Euro (Vorjahreszeitraum: 13.853 Tsd. Euro) und den Ertragsteuern mit 103 Tsd. Euro (Vorjahreszeitraum: 0 Tsd. Euro) ab. Im Berichtszeitraum erfolgte eine Anpassung zur Ermittlung des Steueraufwands bei Share-Deal-Effekten auf die zu erwartende Mindestbesteuerung der Verkaufserlöse der Gesellschaften.



Kennzahlenübersicht

Bericht zur Lage des Konzerns

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapitalflussrechnung

► Segmentbericht- erstattung

Sonstige Informationen

Effekte aus Kaufpreisallokationen

Durch die erstmalige Konsolidierung der Instone Real Estate Development GmbH im Jahr 2014 und der Instone Real Estate Leipzig GmbH im Jahr 2015 sowie der Geschäftsaktivitäten der S&P Stadtbau GmbH im Geschäftsjahr 2020 waren in den Vorräten und den Vertragsvermögenswerten zum 30. September 2021 noch Zuschreibungen in Höhe von 35.686 Tsd. Euro (31. Dezember 2020: 43.013 Tsd. Euro) aus Kaufpreisuweisungen enthalten. Die laufenden Amortisationen dieser Kaufpreisallokationen auf Basis der fortschreitenden Realisierung der in diesen Erstkonsolidierungen enthaltenen Projekte werden für die interne Berichterstattung bereinigt. Die Bereinigung der Amortisation von Kaufpreisuweisungen entfiel mit -470 Tsd. Euro (Vorjahreszeitraum: -679 Tsd. Euro) auf Umsatzerlöse, mit 0 Tsd. Euro (Vorjahreszeitraum: 222 Tsd. Euro) auf Materialaufwand, mit -6.857 Tsd. Euro (Vorjahreszeitraum: -546 Tsd. Euro) auf Bestandsveränderungen und mit 2.197 Tsd. Euro (Vorjahreszeitraum: 303 Tsd. Euro) auf Ertragsteuern. Aufgrund aktueller Schätzungen geht der Instone-Konzern davon aus, dass diese Effekte im Jahr 2024 auslaufen werden.

Umgliederungen sowie Einmal- und Sondereffekte

Indirekte Vertriebsaufwendungen wurden zum 30. September 2021 in Höhe von 1.956 Tsd. Euro (Vorjahreszeitraum: 1.799 Tsd. Euro) dem Projektaufwand zugeordnet. Die Bereinigung der aktivierten Zinsen in den Bestandsveränderungen in Höhe von 2.100 Tsd. Euro (Vorjahreszeitraum: 3.787 Tsd. Euro) belastete den Projektaufwand.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Unterschiede aus der Bewertung der einzelnen Sachverhalte von der bereinigten Ertragslage in die Konzernberichterstattung übergeleitet:



Kennzahlenübersicht

Bericht zur Lage des Konzerns

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapitalflussrechnung

► Segmentbericht-
erstattung

Sonstige Informationen

ÜBERLEITUNG BEREINIGTE ERTRAGSLAGE 01.01.-30.09.2021

TABELLE 028

In Tsd. Euro

	Bereinigte Ertragslage	Share-Deal-Effekte	Umgliederungen	Effekte aus PPA	Berichtete Ertragslage
Umsatzerlöse	405.584	- 32.724	0	- 470	372.389
Projektaufwand	- 284.578	26.301	4.056	- 6.857	- 261.078
Materialaufwand	- 325.030	0	1.956	0	- 323.074
Bestandsveränderungen	40.452	26.301	2.100	- 6.857	61.996
Rohergebnis	121.006	- 6.423	4.056	- 7.327	111.312
Plattformaufwand	- 58.304	0	- 1.956	0	- 60.260
Personalaufwand	- 38.109	0	0	0	- 38.109
Sonstige betriebliche Erträge	2.580	0	0	0	2.580
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 19.323	0	- 1.956	0	- 21.280
Abschreibungen	- 3.451	0	0	0	- 3.451
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen	2.572	0	0	0	2.572
EBIT	65.274	- 6.423	2.100	- 7.327	53.624
Übriges Beteiligungsergebnis	99	0	0	0	99
Finanzergebnis	- 10.191	0	- 2.100	0	- 12.291
EBT	55.182	- 6.423	0	- 7.327	41.431
Steuern	- 14.908	103	0	2.197	- 12.608
EAT	40.274	- 6.320	0	- 5.131	28.823



Kennzahlenübersicht

Bericht zur Lage des Konzerns

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapitalflussrechnung

► Segmentbericht-
erstattung

Sonstige Informationen

ÜBERLEITUNG BEREINIGTE ERTRAGSLAGE 01.01.-30.09.2020

TABELLE 029

In Tsd. Euro

	Bereinigte Ertragslage	Share-Deal-Effekte	Umgliederungen	Effekte aus PPA	Berichtete Ertragslage
Umsatzerlöse	291.326	- 14.751	0	- 679	275.897
Projektaufwand	- 197.236	13.853	5.587	- 324	- 178.121
Materialaufwand	- 253.407	0	1.799	222	- 251.386
Bestandsveränderungen	56.171	13.853	3.787	- 546	73.265
Rohergebnis	94.090	- 898	5.587	- 1.003	97.776
Plattformaufwand	- 44.818	0	- 1.799	0	- 46.617
Personalaufwand	- 30.761	0	0	0	- 30.761
Sonstige betriebliche Erträge	5.575	0	0	0	5.575
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 16.608	0	- 1.799	0	- 18.407
Abschreibungen	- 3.024	0	0	0	- 3.024
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen	678	0	0	0	678
EBIT	49.950	- 898	3.787	- 1.003	51.837
Übriges Beteiligungsergebnis	- 1.184	0	0	0	- 1.184
Finanzergebnis	- 14.332	0	- 3.787	0	- 18.119
EBT	34.434	- 898	0	- 1.003	32.533
Steuern	- 9.572	0	0	303	- 9.269
EAT	24.862	- 898	0	- 700	23.264



SONSTIGE INFORMATIONEN

- 37 Sonstige Informationen**
- 38 Haftungsausschluss
- 39 Kontakt / Impressum / Finanzkalender
- 40 Mehrjahresübersicht

Kennzahlenübersicht

Bericht zur Lage des Konzerns

Konzernabschluss

► Sonstige Informationen

► Haftungsausschluss

Kontakt / Impressum /
Finanzkalender

Mehrjahresübersicht

Haftungsausschluss

Zukunftsbezogene Aussagen

In diesem verkürzten Konzernzwischenbericht finden sich zukunftsbezogene Aussagen, die auf aktuelle Planungen, Ziele und Prognosen des Managements zurückgehen. Diese Aussagen beziehen sich aber nur auf Erkenntnisse, die bis zum Tag der Erstellung dieses verkürzten Konzernzwischenberichts vorlagen. Das Management übernimmt keine Gewähr dafür, dass diese zukunftsbezogenen Aussagen auch eintreffen werden. Die reale zukünftige Entwicklung sowie die tatsächlich erreichten Ergebnisse unterliegen verschiedenen Risiken und können daher erheblich von den zukunftsbezogenen Aussagen abweichen. Mehrere der Risikofaktoren sind nicht von Instone Real Estate beeinflussbar und können daher im Voraus nicht abschließend beurteilt werden. Dazu zählen unter anderem Veränderungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und des Wettbewerbsumfelds, Gesetzesnovellen, Zins- oder Wechselkursschwankungen, Rechtsstreitigkeiten und Untersuchungsverfahren sowie die Verfügbarkeit finanzieller Mittel. Diese sowie weitere Risiken werden in dem mit dem Lagebericht der Gesellschaft zusammengefassten Konzernlagebericht 2020 sowie in diesem Konzernzwischenbericht ausgeführt. Darüber hinaus können die geschäftliche Entwicklung und die wirtschaftlichen Ergebnisse auch durch weitere Faktoren belastet werden. Nach dem Erscheinen dieses Konzernzwischenberichts ist es in keiner Weise vorgesehen, die getroffenen zukunftsbezogenen Aussagen zu aktualisieren oder an Ereignisse und Entwicklungen anzupassen.

Zahlenrundungen

Einige Zahlenangaben in diesem verkürzten Konzernzwischenbericht sind kaufmännisch gerundet. Daher kann es zu geringfügigen Abweichungen zwischen Zahlen in Tabellen und ihrer jeweiligen Analyse im Textteil des verkürzten Konzernzwischenberichts sowie zwischen Summen von Einzelbeträgen in Tabellen und den ebenfalls im Textteil angegebenen Gesamtgrößen kommen. Alle aufgeführten Kennziffern und prozentualen Veränderungen sind auf Basis der zugrunde liegenden Daten in der Einheit „Tsd. Euro“ (Tausend Euro) berechnet.



Kennzahlenübersicht**Bericht zur Lage des Konzerns****Konzernabschluss****► Sonstige Informationen**

Haftungsausschluss

► Kontakt / Impressum / Finanzkalender

Mehrjahresübersicht

Kontakt

Business Development & Communication

Burkhard Sawazki

Instone Real Estate Group SE
Grugaplatz 2 – 4, 45131 Essen

Telefon: +49 201 45355-137

Fax: +49 201 45355-904

E-Mail: burkhard.sawazki@instone.de

Impressum

Instone Real Estate Group SEGrugaplatz 2 – 4
45131 Essen
Deutschland

Telefon: +49 201 45355-0

Fax: +49 201 45355-934

E-Mail: info@instone.de

VorstandKruno Crepulja (Vorsitzender / CEO),
Dr. Foruhar Madjlessi,
Andreas Gräf**Vorsitzender des Aufsichtsrats**

Stefan Brendgen

HandelsregisterEingetragen im Handelsregister
des Amtsgerichts Essen unter HRB 29362Umsatzsteueridentifikationsnummer
DE 300512686**Konzept, Design und Umsetzung**MPM Corporate Communication Solutions,
Mainz
www.mpm.de

Finanzkalender

10.03.2022	Veröffentlichung Geschäftsbericht zum 31. Dezember 2021
12.05.2022	Veröffentlichung Quartalsmitteilung zum 31. März 2022
11.08.2022	Veröffentlichung Halbjahresfinanzbericht zum 30. Juni 2022
10.11.2022	Veröffentlichung Quartalsmitteilung zum 30. September 2022



Kennzahlenübersicht

Bericht zur Lage des Konzerns

Konzernabschluss

► Sonstige Informationen

Haftungsausschluss

Kontakt / Impressum / Finanzkalender

► Mehrjahresübersicht

	MEHRJAHRESÜBERSICHT				MEHRJAHRESÜBERSICHT				QUARTALSVERGLEICH	
	9M 2021	2020	2019	2018	9M 2021	2020	2019	2018	Q3 2021	Q3 2020
In Mio. Euro										
Liquiditätskennzahlen										
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	112,0	119,9	-205,1	-40,4	378,4	464,4	1.403,1	460,8	170,7	10,7
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ohne Neuinvestitionen	185,1	225,0	115,0	32,1	1.009	1.292	2.733	1.033	468	43
Free Cashflow	178,2	-64,2	-237,5	-39,9	7.154,9	6.053,6	5.845,7	4.763,2	886,8	-330,6
Liquide Mittel und Termingeldanlagen ¹	-231,5	232,0	117,1	88	2.308,7	2.328,8	2.174,0	998,2	-135,3	-335,4
Bilanzkennzahlen										
Bilanzsumme	1.407,4	1.283,1	1.123,4	686,6	15.913	13.561	13.715	11.041	1.575	-964
Vorräte	839,8	777,8	732,1	404,4	5.401	5.381	4.814	2.395	-278	-909
Vertragsvermögenswerte	245,3	194,2	219,0	158,5	1.333,4	489,9	1.284,2	1.298,0	1.097,6	60,4
Eigenkapital	539,1	521,0	310,2	246,9	2.728	1.171	3.857	3.314	2.292	253
Finanzverbindlichkeiten	400,4	481,7	595,5	265,6						
Davon aus Unternehmensfinanzierungen	203,0	207,2	180,8	66,1						
Davon aus Projektfinanzierungen	197,4	274,5	414,7	199,5						
Nettofinanzschulden ²	168,9	249,7	478,4	177,5						
Verschuldungsgrad	1,6	2,8	3,6	3,5						
Loan-to-Cost ³ In %	15,6	25,7	50,3	k.A.						
ROCE ⁴ bereinigt In %	14,3	10,3	22,8	11,9						
Mitarbeiter										
Anzahl	441	413	375	311						
FTE ⁵	364,7	342,5	307,7	258,7						
In Mio. Euro										
Immobilienwirtschaftliche Kennzahlen										
Vermarktungsvolumen	378,4	464,4	1.403,1	460,8	378,4	464,4	1.403,1	460,8	170,7	10,7
Vermarktungsvolumen In Stück	1.009	1.292	2.733	1.033	1.009	1.292	2.733	1.033	468	43
Projektportfolio (Bestand)	7.154,9	6.053,6	5.845,7	4.763,2	7.154,9	6.053,6	5.845,7	4.763,2	886,8	-330,6
Davon bereits verkauft	2.308,7	2.328,8	2.174,0	998,2	2.308,7	2.328,8	2.174,0	998,2	-135,3	-335,4
Projektportfolio (Bestand) In Stück	15.913	13.561	13.715	11.041	15.913	13.561	13.715	11.041	1.575	-964
Davon bereits verkauft In Stück	5.401	5.381	4.814	2.395	5.401	5.381	4.814	2.395	-278	-909
Neugenehmigungsvolumen ⁶	1.333,4	489,9	1.284,2	1.298,0	1.333,4	489,9	1.284,2	1.298,0	1.097,6	60,4
Neugenehmigungsvolumen In Stück	2.728	1.171	3.857	3.314	2.728	1.171	3.857	3.314	2.292	253
Bereinigte Ertragslage										
Umsatzerlöse bereinigt	405,6	480,1	736,7	372,8	405,6	480,1	736,7	372,8	145,1	111,7
Projektaufwand bereinigt	-284,6	-333,5	-548,8	-266,3	-284,6	-333,5	-548,8	-266,3	-100,8	-75,4
Rohergebnis bereinigt	121,0	146,6	187,8	106,4	121,0	146,6	187,8	106,4	44,3	36,3
Rohergebnismarge bereinigt	29,8 %	30,5 %	25,5 %	28,5 %	29,8 %	30,5 %	25,5 %	28,5 %	30,5 %	32,5 %
Plattformaufwand bereinigt	-58,3	-65,5	-59,0	-56,9	-58,3	-65,5	-59,0	-56,9	-20,2	-14,9
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen bereinigt	2,6	2,7	0,7	0,0	2,6	2,7	0,7	0,0	0,1	0,4
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) bereinigt	65,3	83,8	129,6	49,6	65,3	83,8	129,6	49,6	24,2	21,8
EBIT-Marge bereinigt	16,1 %	17,5 %	17,6 %	13,7 %	16,1 %	17,5 %	17,6 %	13,7 %	16,7 %	19,5 %
Beteiligungsergebnis bereinigt	0,1	-1,2	-5,7	-0,4	0,1	-1,2	-5,7	-0,4	0,0	-0,6
Finanzergebnis bereinigt	-10,2	-23,2	-16,1	-7,7	-10,2	-23,2	-16,1	-7,7	-2,6	-5,4
Ergebnis vor Steuern (EBT) bereinigt	55,2	59,4	107,8	41,5	55,2	59,4	107,8	41,5	21,7	15,7
EBT-Marge bereinigt	13,6 %	12,4 %	14,6 %	11,5 %	13,6 %	12,4 %	14,6 %	11,5 %	15,0 %	14,1 %
Ertragsteuern bereinigt	-14,9	-18,3	-2,2	-22,4	-14,9	-18,3	-2,2	-22,4	-4,8	-4,7
Ergebnis nach Steuern (EAT) bereinigt	40,3	41,1	105,6	19,1	40,3	41,1	105,6	19,1	16,9	11,2
EAT-Marge bereinigt	9,9 %	8,6 %	14,3 %	5,1 %	9,9 %	8,6 %	14,3 %	5,1 %	11,6 %	10,0 %
Ergebnis je Aktie (bereinigt) In Euro	0,91	0,99	2,69	0,44	0,91	0,99	2,69	0,44	0,36	0,28
Dividende je Aktie ⁷ In Euro		0,3				0,3				
Ausschüttungsbetrag ⁷		12,2				12,2				

¹Die Termingeldanlagen umfassen Geldanlagen von mehr als drei Monaten.²Nettofinanzschulden = Finanzverbindlichkeiten abzgl. Liquide Mittel und Termingeldanlagen³Loan-to-Cost = Nettofinanzschulden / (Vorräte + Vertragsvermögenswerte)⁴Return on Capital Employed = LZM EBIT bereinigt / (Vier-Quartals-Durchschnitt Eigenkapital + Nettofinanzschulden)⁵Full Time Employees⁶Exklusive Genehmigungsvolumen aus at Equity konsolidierten Gemeinschaftsunternehmen⁷Aktuelles Geschäftsjahr: vorgeschlagene Dividende / vorgeschlagene Ausschüttung

Instone Real Estate Group SE

Grugaplatz 2-4
45131 Essen
Deutschland

E-Mail: info@instone.de
www.instone.de