

Instone Real Estate Group SE

# Quartalsmitteilung

## Q3 2024

30. September 2024

► Kennzahlenübersicht

Bericht zur Lage  
 des Konzerns

Konzernabschluss

Sonstige Informationen

Kennzahlenübersicht

In Mio. Euro

|   | 9M 2024   | 9M 2023 |
|---|-----------|---------|
| <b>Leistungskennzahlen</b>                                      |           |         |
| Vermarktungsvolumen   | 156,6     | 91,3    |
| Neugenehmigungsvolumen <sup>1</sup>                             | 261,6     | 0,0     |
| Umsatzerlöse bereinigt  | 384,5     | 433,3   |
| <b>Ergebniskennzahlen</b>                                       |           |         |
| Rohergebnis bereinigt   | 92,9      | 110,7   |
| Rohergebnismarge bereinigt                                      | In % 24,2 | 25,5    |
| EBIT bereinigt  | 45,4      | 65,8    |
| EBIT-Marge bereinigt  | In % 11,8 | 15,2    |
| EBT bereinigt   | 39,7      | 53,2    |
| EBT-Marge bereinigt   | In % 10,3 | 12,3    |
| EAT bereinigt   | 29,0      | 37,1    |
| EAT-Marge bereinigt   | In % 7,5  | 8,6     |
| <b>Liquiditätskennzahlen</b>                                    |           |         |
| Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit                       | 127,1     | 18,7    |
| Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ohne Neuinvestitionen | 130,5     | 28,9    |
| Free Cashflow   | 132,4     | 23,1    |

<sup>1</sup> Ausgenommen Genehmigungsvolumen aus at Equity konsolidierten Gemeinschaftsunternehmen.

Kennzahlenübersicht

TABELLE 001

In Mio. Euro

|                                  | 30.09.2024 | 31.12.2023 |
|----------------------------------|------------|------------|
| <b>Leistungskennzahlen</b>       |            |            |
| Projektportfolio                 | 7.111,0    | 6.972,0    |
| <b>Bilanzkennzahlen</b>          |            |            |
| Bilanzsumme                      | 1.866,5    | 1.839,6    |
| Eigenkapital                     | 586,1      | 576,0      |
| Buchwert je Aktie <sup>1</sup>   | 13,39      | 13,29      |
| Liquide Mittel <sup>2</sup>      | 269,9      | 267,7      |
| Nettofinanzschulden <sup>3</sup> | 108,0      | 186,8      |
| Verschuldungsgrad <sup>4</sup>   | 1,5        | 2,1        |
| Loan-to-Cost <sup>5</sup>        | In % 8,8   | 15,1       |
| ROCE bereinigt <sup>6</sup>      | In % 9,2   | 10,3       |
| <b>Mitarbeiter</b>               |            |            |
| Anzahl <sup>7</sup>              | 418        | 468        |
| FTE <sup>8</sup>                 | 342,8      | 382,5      |

<sup>1</sup> Basierend auf einer Aktienanzahl von 43.322.575 zum 30. September 2024 sowie zum 31. Dezember 2023.

<sup>2</sup> Ausgenommen der verfügbarsbeschränkten liquiden Mittel aus den Förderdarlehen für das Projekt „Westville“ in Höhe von 160,0 Mio. Euro (31. Dezember 2023: 115,9 Mio. Euro).

<sup>3</sup> Nettofinanzschulden = Finanzverbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel und Termingeldanlagen. Exklusive der Förderdarlehen in Höhe von 111,8 Mio. Euro (31. Dezember 2023: 78,1 Mio. Euro).

<sup>4</sup> Verschuldungsgrad = Nettofinanzschulden/EBITDA bereinigt auf Zwölfmonatsbasis.

<sup>5</sup> Loan-to-Cost = Nettofinanzschulden/(Vorräte + Vertragsvermögenswerte).

<sup>6</sup> Return on Capital Employed = LZM EBIT bereinigt/(Vier-Quartals-Durchschnitt Eigenkapital + Nettofinanzschulden).

<sup>7</sup> Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter inklusive Auszubildenden, Praktikanten, Werkstudenten.

<sup>8</sup> Full Time Equivalent.



## INHALTSVERZEICHNIS

### 4 BERICHT ZUR LAGE DES KONZERNS

- 5 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
- 17 Projektgeschäft im Überblick
- 23 Risiko- und Chancenbericht
- 24 Prognosebericht

### 25 KONZERNABSCHLUSS

- 26 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 27 Konzerngesamtergebnisrechnung
- 28 Konzernbilanz
- 30 Konzernkapitalflussrechnung
- 32 Segmentberichterstattung
- 34 Appendix (Methoden, Nachtrag)

### 35 SONSTIGE INFORMATIONEN

- 36 Haftungsausschluss
- 37 Quartalsvergleich
- 38 Mehrjahresübersicht
- 40 Kontakt/Impressum/Finanzkalender



## BERICHT ZUR LAGE DES KONZERNS

- 5 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
- 17 Projektgeschäft im Überblick
- 23 Risiko- und Chancenbericht
- 24 Prognosebericht

**Kennzahlenübersicht**

► Bericht zur Lage des Konzerns

► 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 2024 | 9M 2023 | Veränderung<br>In % |
|--|---------|---------|---------------------|
| Umsatzerlöse bereinigt <sup>1</sup>          | 384,5   | 433,3   | -11,3               |
| Rohergebnis bereinigt                        | 92,9    | 110,7   | -16,1               |
| Rohergebnismarge bereinigt <sup>1</sup> In % | 24,2    | 25,5    |                     |
| EBIT bereinigt                               | 45,4    | 65,8    | -31,0               |
| EBT bereinigt                                | 39,7    | 53,2    | -25,4               |
| EAT bereinigt <sup>1</sup>                   | 29,0    | 37,1    | -21,8               |

<sup>1</sup> Finanzielle Leistungsindikatoren.

## Ertragslage

Zur Darstellung der Ertragslage werden einige Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung in folgenden 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).

Innerhalb der Ertragslage werden alle Erträge positiv und alle Aufwendungen negativ dargestellt.

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

Die Umsatzrealisierung im Rahmen der bereinigten Ertragslage der Instone Group 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 daher 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, einmalige Aufwendungen im Zusammenhang mit der Bewertung des Vorratsvermögens, Kosten für Unternehmensakquisitionen, 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.

**Kennzahlenübersicht**

► **Bericht zur Lage des Konzerns**

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

Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

**Konzernabschluss**

**Sonstige Informationen**

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:

- Bereinigte Umsatzerlöse sind die Umsatzerlöse, bereinigt um die Effekte aus Kaufpreisallokationen und unter Einbeziehung von Effekten aus Share-Deal-Verträgen.
- Der bereinigte Projektaufwand enthält den Projektaufwand, bereinigt um die Effekte aus Kaufpreisallokationen, die Effekte aus Share-Deal-Verträgen, 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 bereinigten Ergebnisse aus at Equity bilanzierten Beteiligungen sind die anteiligen Ergebnisbeiträge von assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, 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 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 2024     | 9M 2023      | Veränderung<br>In % |
|---|------|-------------|--------------|---------------------|
| Umsatzerlöse bereinigt                                      |      | 384,5       | 433,3        | -11,3               |
| Projektaufwand bereinigt                                    |      | -291,6      | -322,6       | -9,6                |
| <b>Rohergebnis bereinigt</b>                                |      | <b>92,9</b> | <b>110,7</b> | <b>-16,1</b>        |
| <b>Rohergebnismarge bereinigt</b>                           | In % | <b>24,2</b> | <b>25,5</b>  |                     |
| Plattformaufwand bereinigt                                  |      | -55,8       | -50,9        | 9,6                 |
| Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen bereinigt |      | 8,3         | 6,0          | 38,3                |
| <b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) bereinigt</b>     |      | <b>45,4</b> | <b>65,8</b>  | <b>-31,0</b>        |
| <b>EBIT-Marge bereinigt</b>                                 | In % | <b>11,8</b> | <b>15,2</b>  |                     |
| Finanzergebnis bereinigt                                    |      | -5,7        | -12,6        | -54,8               |
| <b>Ergebnis vor Steuern (EBT) bereinigt</b>                 |      | <b>39,7</b> | <b>53,2</b>  | <b>-25,4</b>        |
| <b>EBT-Marge bereinigt</b>                                  | In % | <b>10,3</b> | <b>12,3</b>  |                     |
| Ertragsteuern bereinigt                                     |      | -10,6       | -16,1        | -34,2               |
| <b>Ergebnis nach Steuern (EAT) bereinigt</b>                |      | <b>29,0</b> | <b>37,1</b>  | <b>-21,8</b>        |
| <b>EAT-Marge bereinigt</b>                                  | In % | <b>7,5</b>  | <b>8,6</b>   |                     |

- 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**

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

Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

**Konzernabschluss**

**Sonstige Informationen**

**Umsatzerlöse**

Der bereinigte Umsatz lag in den ersten drei Quartalen 2024 mit 384,5 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 433,3 Mio. Euro) rund -11,3 % unterhalb des Vorjahreswerts. Der Umsatzrückgang ist hauptsächlich auf eine im Vergleich zum Vorjahreszeitraum reduzierte Bauleistung zurückzuführen.

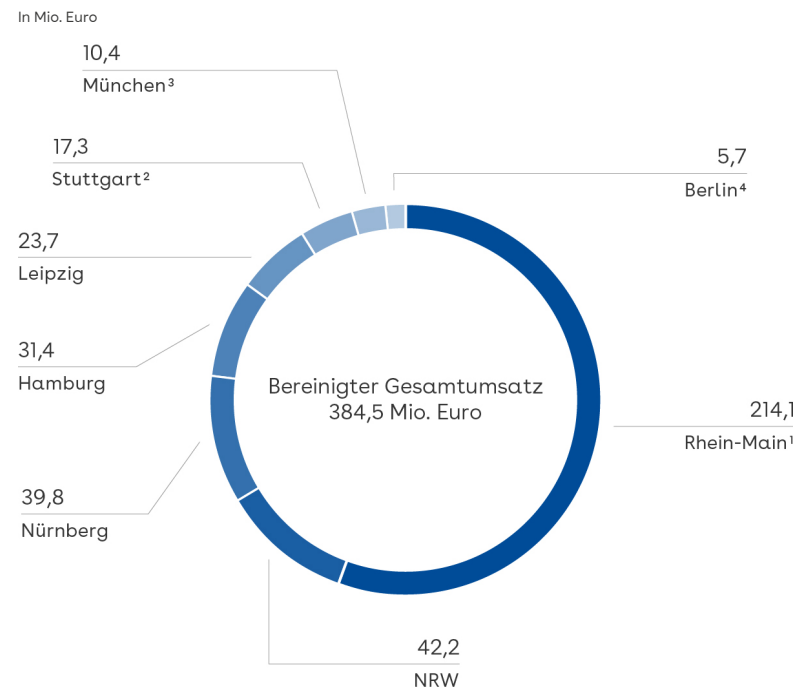
Die Bereinigung von Effekten aus Kaufpreisallokationen hat die bereinigten Umsatzerlöse leicht um -0,5 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 2,5 Mio. Euro) verringert. Infolge der gesonderten Bewertung der Share Deals (Projekt „Westville“) wurden die bereinigten Umsatzerlöse um 69,3 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 54,8 Mio. Euro) erhöht.

**Umsatzerlöse** TABELLE 004

|                                     | 9M 2024      | 9M 2023      | Veränderung<br>In % |
|-------------------------------------|--------------|--------------|---------------------|
| <b>Umsatzerlöse</b>                 | <b>315,8</b> | <b>376,0</b> | <b>-16,0</b>        |
| + Effekte aus Kaufpreisallokationen | -0,5         | 2,5          | k. A.               |
| + Effekte aus Share-Deal-Verträgen  | 69,3         | 54,8         | 26,5                |
| <b>Umsatzerlöse bereinigt</b>       | <b>384,5</b> | <b>433,3</b> | <b>-11,3</b>        |

Die bereinigten Umsatzerlöse der Instone Group werden nahezu ausschließlich in Deutschland erzielt und verteilen sich auf die Regionen wie folgt:

**Umsatz (bereinigt) nach Regionen 9M 2024** ABBILDUNG 001



<sup>1</sup> Beinhaltet Frankfurt a. M., Wiesbaden, Maintal und Heusenstamm.

<sup>2</sup> Beinhaltet Rottenburg und Schorndorf.

<sup>3</sup> Beinhaltet Augsburg und Rosenheim.

<sup>4</sup> Beinhaltet Potsdam.

Kennzahlenübersicht

► Bericht zur Lage des Konzerns

► Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Sonstige Informationen

Projektaufwand

Der bereinigte Projektaufwand, der im Wesentlichen aus Materialaufwand und Bestandsveränderungen besteht, sank in der Berichtsperiode ebenfalls auf -291,6 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -322,6 Mio. Euro). Das deutlich reduzierte Ankaufsvolumen von Grundstücken sowie eine im Vergleich zum Vorjahreszeitraum verringerte Bautätigkeit führten zu einer Minderung des Materialaufwands auf -307,8 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -402,8 Mio. Euro). Die auf 73,0 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 132,9 Mio. Euro) gesunkenen Bestandsveränderungen reflektieren zum einen den im Vergleich zum Vorjahreszeitraum geringeren Umfang von Grundstücksankäufen und zum anderen das gestiegene Vermarktungsvolumen in der Berichtsperiode.

Indirekte Vertriebsaufwendungen in Höhe von -1,3 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -1,7 Mio. Euro) sowie materialaufwandsinduzierte sonstige betriebliche Erträge in Höhe von 14,9 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 10,3 Mio. Euro), davon 13,0 Mio. Euro aus Fördermitteln, wurden im Berichtszeitraum dem bereinigten Projektaufwand zugeordnet. Die Bereinigung der aktivierten Zinsen in den Bestandsveränderungen in Höhe von -10,4 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -8,9 Mio. Euro) belastete den bereinigten Projektaufwand. Effekte aus der Amortisation der Kaufpreisallokationen reduzierten den bereinigten Projektaufwand um 7,8 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 1,9 Mio. Euro). Durch die gesonderte Bewertung der Share Deals erhöhte sich der bereinigte Projektaufwand wiederum um -67,9 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -54,3 Mio. Euro).

Projektaufwand

TABELLE 005

In Mio. Euro

|                                     | 9M 2024       | 9M 2023       | Veränderung<br>In % |
|-------------------------------------|---------------|---------------|---------------------|
| <b>Projektaufwand</b>               | <b>-234,8</b> | <b>-270,0</b> | <b>-13,0</b>        |
| + Effekte aus Kaufpreisallokationen | 7,8           | 1,9           | 310,5               |
| + Effekte aus Umgliederungen        | 3,2           | -0,3          | k. A.               |
| + Effekte aus Share-Deal-Verträgen  | -67,9         | -54,3         | 25,0                |
| <b>Projektaufwand bereinigt</b>     | <b>-291,6</b> | <b>-322,6</b> | <b>-9,6</b>         |

Rohergebnis

Das bereinigte Rohergebnis ging auf 92,9 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 110,7 Mio. Euro) gegenüber dem Vorjahreswert zurück.

Rohergebnis

TABELLE 006

In Mio. Euro

|                                     | 9M 2024     | 9M 2023      | Veränderung<br>In % |
|-------------------------------------|-------------|--------------|---------------------|
| <b>Rohergebnis</b>                  | <b>81,0</b> | <b>106,0</b> | <b>-23,6</b>        |
| + Effekte aus Kaufpreisallokationen | 7,2         | 4,5          | 60,0                |
| + Effekte aus Umgliederungen        | 3,2         | -0,3         | k. A.               |
| + Effekte aus Share-Deal-Verträgen  | 1,4         | 0,5          | 180,0               |
| <b>Rohergebnis bereinigt</b>        | <b>92,9</b> | <b>110,7</b> | <b>-16,1</b>        |

Die bereinigte Rohergebnismarge - ermittelt aus dem bereinigten Rohergebnis in Bezug auf die bereinigten Umsatzerlöse - betrug im Berichtszeitraum 24,2 % (Vorjahreszeitraum: 25,5 %).



**Kennzahlenübersicht**

► Bericht zur Lage des Konzerns

► Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

**Konzernabschluss**

**Sonstige Informationen**

**Plattformaufwand**

Der bereinigte Plattformaufwand verschlechterte sich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum auf -55,8 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -50,9 Mio. Euro). Dies resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der Aufwendungen für Gewährleistungen in Höhe von 2,5 Mio. Euro sowie aus den erhöhten Personalaufwendungen im Zusammenhang mit der Bewertung der Rückstellung für die anteilsbasierte Vergütung in Höhe von 2,4 Mio. Euro aufgrund des für die Bewertung anzuwendenden gestiegenen durchschnittlichen Aktienkurses. Im Berichtszeitraum sind die indirekten Vertriebskosten in Höhe von 1,3 Mio. Euro sowie materialaufwandsinduzierte sonstige betriebliche Erträge in Höhe von 14,9 Mio. Euro in den Projektaufwand umgegliedert sowie sonstige Einmaleffekte in Höhe von 0,5 Mio. Euro bereinigt.

**Plattformaufwand**

TABELLE 007

In Mio. Euro

|                                   | 9M 2024      | 9M 2023      | Veränderung<br>In % |
|-----------------------------------|--------------|--------------|---------------------|
| <b>Plattformaufwand</b>           | <b>-42,7</b> | <b>-45,4</b> | <b>-5,9</b>         |
| + Effekte aus Umgliederungen      | -13,6        | -8,6         | 58,1                |
| + Einmal- und Sondereffekte       | 0,5          | 3,1          | -83,9               |
| <b>Plattformaufwand bereinigt</b> | <b>-55,8</b> | <b>-50,9</b> | <b>9,6</b>          |

Der berichtete Personalaufwand ist in der Berichtsperiode mit -37,8 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -38,1 Mio. Euro) um etwa -1 % gegenüber dem Vorjahresniveau zurückgegangen. Der laufende Personalaufwand ist aufgrund der eingeleiteten strukturellen Reorganisationsmaßnahmen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 7,6 % zurückgegangen. Diese Entwicklung wurde im Wesentlichen durch die, aufgrund des für die Bewertung anzuwendenden gestiegenen durchschnittlichen Aktienkurses, erhöhte Rückstellung im Zusammenhang mit aktienbasierten Vergütungen kompensiert.

Die berichteten sonstigen betrieblichen Erträge liegen mit 20,7 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 20,4 Mio. Euro) nahezu auf dem Niveau des Vorjahreszeitraums. Sie enthalten materialaufwandsinduzierte sonstige betriebliche Erträge in Höhe von 14,9 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 10,3 Mio. Euro), die in den Projektaufwand umgegliedert wurden. Darin enthalten sind insbesondere Erträge aus der Realisierung von Zuschüssen in Höhe von 13,0 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 9,3 Mio. Euro). Des Weiteren

wurden im Berichtszeitraum Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen, von projektbezogenen frei gewordenen Verbindlichkeiten sowie von sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 3,7 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 3,0 Mio. Euro) realisiert. Im Vorjahreszeitraum wurde einmalig ein Ertrag in Höhe von 2,8 Mio. Euro aus der Entkonsolidierung eines Tochterunternehmens erfasst.

Die berichteten sonstigen betrieblichen Aufwendungen reduzierten sich im Berichtszeitraum auf -21,8 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -23,9 Mio. Euro). In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Wesentlichen Aufwendungen für Gewährleistungen, Beratungsaufwendungen, Vertriebskosten, Kosten für IT sowie Gerichts-, Anwalts- und Notarkosten enthalten.

Die berichteten Abschreibungen lagen mit -3,9 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -3,7 Mio. Euro) leicht über dem Vorjahresniveau.

**Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen**

Die bereinigten Ergebnisse aus at Equity bilanzierten Beteiligungen in Höhe von 8,3 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 6,0 Mio. Euro), die den berichteten Ergebnissen entsprechen, entfielen im Geschäftsjahr hauptsächlich auf Bauaktivitäten und Verkäufe der Berliner Joint Ventures Friedenauer Höhe und reflektieren die erwartete Entwicklung dieser Projektentwicklungen.

**Kennzahlenübersicht**

► **Bericht zur Lage des Konzerns**

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

Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

**Konzernabschluss**

**Sonstige Informationen**

**Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)**

Das bereinigte Ergebnis vor Zinsen und Steuern ist im Vergleich zum Vorjahr mit 45,4 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 65,8 Mio. Euro) planmäßig gesunken.

**EBIT**

TABELLE 008

In Mio. Euro

|                                     | 9M 2024     | 9M 2023     | Veränderung<br>In % |
|-------------------------------------|-------------|-------------|---------------------|
| <b>EBIT</b>                         | <b>46,6</b> | <b>66,6</b> | <b>-30,0</b>        |
| + Effekte aus Kaufpreisallokationen | 7,2         | 4,5         | 60,0                |
| + Effekte aus Umgliederungen        | -10,4       | -8,9        | >100,0              |
| + Einmal- und Sondereffekte         | 0,5         | 3,1         | -83,9               |
| + Effekte aus Share-Deal-Verträgen  | 1,4         | 0,5         | 180,0               |
| <b>EBIT bereinigt</b>               | <b>45,4</b> | <b>65,8</b> | <b>-31,0</b>        |
| <b>EBIT-Marge bereinigt</b>         | <b>In %</b> | <b>11,8</b> | <b>15,2</b>         |

**Beteiligungs- und Finanzergebnis**

Ein wesentliches bereinigtes Ergebnis aus Beteiligungen fiel im Berichtszeitraum, wie im Vorjahreszeitraum, nicht an.

Das berichtete Finanzergebnis hat sich im Berichtszeitraum mit -16,0 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -21,5 Mio. Euro) deutlich verbessert. Die Verbesserung ist in erster Linie auf den Anstieg der Finanzerträge im Zusammenhang mit der Verzinsung der Bankguthaben zurückzuführen.

Das bereinigte Finanzergebnis hat sich mit -5,7 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -12,6 Mio. Euro) im Berichtszeitraum ebenfalls deutlich verbessert. Aktivierte Zinsen aus Projektfinanzierungen vor Verkaufsstart wurden in Höhe von 10,4 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 8,9 Mio. Euro) in den Projektaufwand umgliedert.

**Ergebnis vor Steuern (EBT)**

Das bereinigte Ergebnis vor Steuern verschlechterte sich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum auf 39,7 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 53,2 Mio. Euro).

**EBT**

TABELLE 009

In Mio. Euro

|                                     | 9M 2024     | 9M 2023     | Veränderung<br>In % |
|-------------------------------------|-------------|-------------|---------------------|
| <b>EBT</b>                          | <b>30,5</b> | <b>45,1</b> | <b>-32,4</b>        |
| + Effekte aus Kaufpreisallokationen | 7,2         | 4,5         | 60,0                |
| + Einmal- und Sondereffekte         | 0,5         | 3,1         | -83,9               |
| + Effekte aus Share-Deal-Verträgen  | 1,4         | 0,5         | 180,0               |
| <b>EBT bereinigt</b>                | <b>39,7</b> | <b>53,2</b> | <b>-25,4</b>        |
| <b>EBT-Marge bereinigt</b>          | <b>In %</b> | <b>10,3</b> | <b>12,3</b>         |

**Ertragsteuern**

Die Steuerquote in der bereinigten Ertragslage belief sich in der Berichtsperiode auf 26,8 % (Vorjahreszeitraum: 30,2 %). Der Rückgang der Steuerquote ist das Ergebnis unserer Einschätzung der Plansteuerquote für das Geschäftsjahr 2024 zum Stichtag. Aufgrund eines erwarteten hohen Ergebnisbeitrages von at Equity bilanzierten Projektgesellschaften sowie von in Form eines Share Deals verkauften Projekten gehen wir von einer im Vergleich zum Vorjahr niedrigeren Konzern-Steuerquote im Geschäftsjahr 2024 aus, da diese Ergebnisse nur mit der Körperschaftsteuer belastet werden.

Die Ertragsteuern im berichteten Ergebnis beliefen sich aufgrund des vorgenannten Effektes sowie aufgrund der Berücksichtigung von Effekten aus Betriebsprüfungen für Vorjahre insgesamt auf einen Aufwand in Höhe von 6,6 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 15,9 Mio. Euro).

Kennzahlenübersicht

► Bericht zur Lage des Konzerns

► Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Sonstige Informationen

Ergebnis nach Steuern (EAT)

Das bereinigte Ergebnis nach Steuern der Instone Group belief sich in der Berichtsperiode durch die vorgenannten Effekte insgesamt auf 29,0 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 37,1 Mio. Euro). Vor Bereinigung um Effekte aus Kaufpreisallokationen, Effekte aus Share-Deal-Verträgen sowie Einmal- und Sondereffekte betrug das berichtete Ergebnis nach Steuern 23,9 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 29,2 Mio. Euro).

TABELLE 010

In Mio. Euro

|                                     | 9M 2024     | 9M 2023     | Veränderung<br>In % |
|-------------------------------------|-------------|-------------|---------------------|
| <b>EAT</b>                          | <b>23,9</b> | <b>29,2</b> | <b>-18,2</b>        |
| + Effekte aus Kaufpreisallokationen | 4,6         | 3,0         | 53,3                |
| + Einmal- und Sondereffekte         | -0,9        | 4,4         | k. A.               |
| + Effekte aus Share-Deal-Verträgen  | 1,4         | 0,5         | 180,0               |
| <b>EAT bereinigt</b>                | <b>29,0</b> | <b>37,1</b> | <b>-21,8</b>        |
| <b>EAT-Marge bereinigt</b> In %     | <b>7,5</b>  | <b>8,6</b>  |                     |

Ergebnis nach Steuern und nach Minderheiten

Der Anteil anderer Gesellschafter am berichteten sowie bereinigten Ergebnis nach Steuern betrug 0,4 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -0,3 Mio. Euro).

Ergebnis nach Steuern und nach Minderheiten

TABELLE 011

In Mio. Euro

|  | 9M 2024     | 9M 2023     | Veränderung<br>In % |
|--|-------------|-------------|---------------------|
| <b>EAT nach Minderheiten</b>           | <b>23,6</b> | <b>29,5</b> | <b>-20,0</b>        |
| + Effekte aus Kaufpreisallokationen    | 4,6         | 3,0         | 53,3                |
| + Einmal- und Sondereffekte            | -0,9        | 4,4         | k. A.               |
| + Effekte aus Share-Deal-Verträgen     | 1,4         | 0,5         | 180,0               |
| <b>EAT nach Minderheiten bereinigt</b> | <b>28,7</b> | <b>37,5</b> | <b>-23,5</b>        |

Ergebnis je Aktie

Das bereinigte Ergebnis je Aktie lag im ersten Quartal 2024 mit 0,66 Euro (Vorjahreszeitraum: 0,86 Euro) ebenso planmäßig unter Vorjahresniveau.

Ergebnis je Aktie

TABELLE 012

In Mio. Euro

|                                |               | 9M 2024  | 9M 2023  | Veränderung<br>In % |
|--------------------------------|---------------|----------|----------|---------------------|
| Aktien <sup>1</sup>            | In Tsd. Stück | 43.322,6 | 43.358,7 | -0,1                |
| Anteile des Konzerns           |               | 23,6     | 29,5     | -20,0               |
| Ergebnis je Aktie              | In Euro       | 0,54     | 0,68     | -20,6               |
| Anteile des Konzerns bereinigt |               | 28,7     | 37,5     | -23,5               |
| Ergebnis je Aktie bereinigt    | In Euro       | 0,66     | 0,86     | -23,3               |

<sup>1</sup> Durchschnittlich gewichtete Aktienanzahl per 30. September 2024 beziehungsweise 30. September 2023.

Kennzahlenübersicht

► Bericht zur Lage  
 des Konzerns

► Ertrags-, Vermögens-  
 und Finanzlage

Projektgeschäft im  
 Überblick

Risiko- und  
 Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Sonstige Informationen

Vermögenslage

Verkürzte Bilanz<sup>1</sup>

TABELLE 013

In Mio. Euro

|   | 30.09.2024     | 31.12.2023     | Veränderung<br>In % |
|---|----------------|----------------|---------------------|
| Langfristige Vermögenswerte                         | 88,2           | 81,4           | 8,4                 |
| Vorräte   | 1.158,9        | 1.085,8        | 6,7                 |
| Vertragsvermögenswerte                              | 83,7           | 177,1          | -52,7               |
| Sonstige kurzfristige Vermögenswerte                | 105,8          | 111,7          | -5,3                |
| Liquide Mittel und Termingeldanlagen                | 429,9          | 383,6          | 12,1                |
| <b>Aktiva</b>                                       | <b>1.866,5</b> | <b>1.839,6</b> | <b>1,5</b>          |
| Eigenkapital  | 586,1          | 576,0          | 1,8                 |
| Verbindlichkeiten aus<br>Unternehmensfinanzierungen | 136,3          | 176,8          | -22,9               |
| Verbindlichkeiten aus Projektfinanzierungen         | 353,4          | 355,8          | -0,7                |
| Rückstellungen und übrige Verbindlichkeiten         | 790,7          | 731,0          | 8,2                 |
| <b>Passiva</b>                                      | <b>1.866,5</b> | <b>1.839,6</b> | <b>1,5</b>          |

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

Die Summe der Vermögenswerte der Instone Group stieg zum 30. September 2024 auf 1.866,5 Mio. Euro (31. Dezember 2023: 1.839,6 Mio. Euro) an. Dies ist insbesondere auf den Anstieg des Vorratsvermögens sowie der liquiden Mittel zurückzuführen.

Das Vorratsvermögen ist zum 30. September 2024 auf 1.158,9 Mio. Euro (31. Dezember 2023: 1.085,8 Mio. Euro) angestiegen. Diese Bestandserhöhung resultiert im Wesentlichen aus dem Baufortschritt der in der Realisierung befindlichen, nicht verkauften Projekte.

Zum 30. September 2024 sind Anschaffungs- und Anschaffungsnebenkosten für Grundstücke in Höhe von 678,5 Mio. Euro (31. Dezember 2023: 694,3 Mio. Euro) im Vorratsvermögen enthalten.

Die Forderungen an Kunden für bereits verkaufte unfertige Erzeugnisse (Bruttovertragsvermögenswerte), bewertet zum aktuellen Erfüllungsstand der Entwicklung, sind zum 30. September 2024 auf 286,3 Mio. Euro (31. Dezember 2023: 603,2 Mio. Euro) planmäßig durch Übergaben im Berichtszeitraum gesunken. Die erhaltenen Anzahlungen von Kunden beliefen sich zum 30. September 2024 auf -207,2 Mio. Euro (31. Dezember 2023: -430,1 Mio. Euro).

Vertragsvermögenswerte

TABELLE 014

In Mio. Euro

|  | 30.09.2024   | 31.12.2023   | Veränderung<br>In % |
|--|--------------|--------------|---------------------|
| <b>Vertragsvermögenswerte (brutto)</b> | <b>286,3</b> | <b>603,2</b> | <b>-52,5</b>        |
| Erhaltene Anzahlungen                  | -207,2       | -430,1       | -51,8               |
|  | <b>79,1</b>  | <b>173,1</b> | <b>-54,3</b>        |
| Aktiviert Vertragsanbahnungskosten     | 4,6          | 4,0          | 15,0                |
| <b>Vertragsvermögenswerte (netto)</b>  | <b>83,7</b>  | <b>177,1</b> | <b>-52,7</b>        |

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen erhöhten sich im Berichtszeitraum auf 7,9 Mio. Euro (31. Dezember 2023: 6,5 Mio. Euro). Die Forderungen umfassen im Wesentlichen Einbehalte im Zusammenhang mit der Übergabe von Projekten.

Die nach der Equity-Methode bilanzierten Anteile, die hauptsächlich Beteiligungen an Projektgesellschaften enthalten, stiegen im Berichtszeitraum von 51,7 Mio. Euro auf 60,6 Mio. Euro, im Wesentlichen bedingt durch den Verkauf und Baufortschritt von Projektentwicklungen in Gemeinschaftsunternehmen.

Die langfristigen Finanzforderungen in Höhe von 11,2 Mio. Euro (31. Dezember 2023: 10,3 Mio. Euro) enthalten Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen.

**Kennzahlenübersicht**

---

► **Bericht zur Lage des Konzerns**

---

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

---

Projektgeschäft im Überblick

---

Risiko- und Chancenbericht

---

Prognosebericht

---

**Konzernabschluss**

---

**Sonstige Informationen**

---

Die kurzfristigen Finanzforderungen in Höhe von 24,0 Mio. Euro (31. Dezember 2023: 23,3 Mio. Euro) betreffen im Wesentlichen ein Darlehen an ein Gemeinschaftsunternehmen.

Die sonstigen kurzfristigen Forderungen und sonstigen Vermögenswerte verminderten sich von 74,6 Mio. Euro auf 65,6 Mio. Euro. Dieser Posten enthält zu einem erheblichen Teil genehmigte öffentliche Fördermittel in Höhe von 48,9 Mio. Euro (31. Dezember 2023: 51,6 Mio. Euro) für die Errichtung von Gebäuden, einschließlich der Förderung für Effizienzhaus-Programme der KfW. Die Vorauszahlungen auf Grundstücke, bei denen der Übergang von Nutzen und Lasten nach dem jeweiligen Bilanzstichtag erfolgt, liegen durch ausbleibende Neuinvestitionen im Berichtszeitraum unverändert bei 14,1 Mio. Euro (31. Dezember 2023: 14,1 Mio. Euro).

Der Bestand der flüssigen Mittel und Termingeldanlagen erhöhte sich im Berichtszeitraum auf 429,9 Mio. Euro (31. Dezember 2023: 383,6 Mio. Euro). Darin sind flüssige Mittel aus für Kunden aufgenommenen Förderdarlehen in Höhe von 160,0 Mio. Euro (31. Dezember 2023: 115,9 Mio. Euro) enthalten. Es wird in diesem Zusammenhang auf die Konzernkapitalflussrechnung verwiesen, [☰ Seite 30](#).

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten reduzierten sich zum 30. September 2024 auf 361,0 Mio. Euro (31. Dezember 2023: 396,6 Mio. Euro). Im selben Zeitraum verringerten sich die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten ebenfalls auf 128,7 Mio. Euro (31. Dezember 2023: 136,1 Mio. Euro). Der Rückgang der Finanzverbindlichkeiten resultiert aus planmäßigen Rückführungen von Unternehmens- und Projektfinanzierungen im Berichtszeitraum.

Die sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von 48,2 Mio. Euro (31. Dezember 2023: 37,8 Mio. Euro) betreffen vollumfänglich den Zins- und Tilgungszuschuss im Zusammenhang mit Förderdarlehen.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen verringerten sich in der Berichtsperiode auf 130,5 Mio. Euro (31. Dezember 2023: 142,2 Mio. Euro) und beinhalten im Wesentlichen die erbrachten Leistungen der Auftragnehmer. Der Rückgang korrespondiert mit der gesunkenen Leistung im Berichtszeitraum und ist zudem stichtagsbezogen.

Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von 500,7 Mio. Euro (31. Dezember 2023: 431,9 Mio. Euro) umfassen im Wesentlichen erhaltene Anzahlungen für das Projekt „Westville“ in Höhe von 471,6 Mio. Euro (31. Dezember 2023: 383,5 Mio. Euro). Der Rückgang der Verbindlichkeiten aus Zuwendungen der öffentlichen Hand in Höhe von 17,5 Mio. Euro (31. Dezember 2023: 32,4 Mio. Euro) korrespondiert überwiegend mit der Baurealisierung der entsprechenden Projekte.

Die Eigenkapitalquote lag zum 30. September 2024 bei 31,4 % (31. Dezember 2023: 31,3 %).

Der Bestand der durch das Unternehmen gehaltenen Aktien betrug zum 30. September 2024 unverändert 3.665.761 Stück und entspricht einem Anteil von 7,8 % der Aktien. Die Aktienanzahl, bereinigt um die eigenen Anteile, lag zum 30. September 2024 bei 43.322.575 Aktien.

Der Verschuldungsgrad (exklusive der Förderdarlehen für das Projekt „Westville“) hat sich im Vergleich zum Vorjahreswert verringert. Er befindet sich im historischen Vergleich auf einem niedrigem Niveau. Die deutlich gesunkene Nettoverschuldung hat, trotz des geringeren operativen Ergebnisses, den Verschuldungsgrad auf das 1,5-Fache des bereinigten EBITDA verringert. Das Verhältnis der Nettoverschuldung zu den bilanzierten Vorräten, Vertragsvermögenswerten und Vertragsverbindlichkeiten reduzierte sich auf 8,8 % (31. Dezember 2023: 15,1 %).

Kennzahlenübersicht

► Bericht zur Lage  
 des Konzerns

► Ertrags-, Vermögens-  
 und Finanzlage

Projektgeschäft im  
 Überblick

Risiko- und  
 Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Sonstige Informationen

Nettofinanzschulden und Verschuldungsgrad

TABELLE 015

In Mio. Euro

|  | 30.09.2024   | 31.12.2023   | Veränderung<br>In % |
|--|--------------|--------------|---------------------|
| Langfristige<br>Finanzverbindlichkeiten <sup>1</sup>           | 249,2        | 318,4        | -21,7               |
| Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten                           | 128,7        | 136,1        | -5,4                |
| <b>Finanzverbindlichkeiten</b>                                 | <b>377,9</b> | <b>454,5</b> | <b>-16,9</b>        |
| Liquide Mittel und<br>Termingeldanlagen <sup>2</sup>           | -269,9       | -267,7       | 0,8                 |
| <b>Nettofinanzschulden (NFS)</b>                               | <b>108,0</b> | <b>186,8</b> | <b>-42,2</b>        |
| Vorräte und<br>Vertragsvermögenswerte/-<br>verbindlichkeiten   | 1.224,1      | 1.240,8      | -1,3                |
| <b>Loan-to-Cost<sup>3</sup></b>                                | <b>In %</b>  | <b>8,8</b>   | <b>15,1</b>         |
| EBIT bereinigt (LZM) <sup>4</sup>                              | 65,7         | 86,1         | -23,7               |
| Abschreibungen (LZM) <sup>4</sup>                              | 5,1          | 5,0          | 2,0                 |
| <b>EBITDA bereinigt (LZM)<sup>4</sup></b>                      | <b>70,8</b>  | <b>91,1</b>  | <b>-22,3</b>        |
| Verschuldungsgrad (NFS/EBITDA<br>bereinigt (LZM)) <sup>4</sup> | 1,5          | 2,1          | 0,0                 |

<sup>1</sup> Ausgenommen die Finanzverbindlichkeiten aus den Förderdarlehen für das Projekt „Westville“ in Höhe von 111,8 Mio. Euro (31. Dezember 2023: 78,1 Mio. Euro).

<sup>2</sup> Ausgenommen die verfügbungsbeschränkten liquiden Mittel aus den Förderdarlehen für das Projekt „Westville“ in Höhe von 160,0 Mio. Euro (31. Dezember 2023: 115,9 Mio. Euro).

<sup>3</sup> Loan-to-Cost = Nettofinanzschulden/(Vorräte + Vertragsvermögenswerte/-verbindlichkeiten).

<sup>4</sup> LZM = Letzte zwölf Monate.

Finanzlage

In den ersten drei Quartalen 2024 hat sich der Nominalwert der Finanzverbindlichkeiten aus Unternehmensfinanzierung auf 135,0 Mio. Euro (31. Dezember 2023: 175,0 Mio. Euro) durch planmäßige Rückzahlungen verändert; Konsortialkredite waren, wie zum 31. Dezember 2023, zum Bilanzstichtag nicht gezogen. Die Ausnutzung der Projektfinanzierungslinien (ohne Förderdarlehen für das Projekt „Westville“) reduzierte sich auf 230,5 Mio. Euro (31. Dezember 2023: 278,8 Mio. Euro). Der insgesamt zur Verfügung stehende Finanzierungsrahmen (ohne Förderdarlehen für das Projekt „Westville“) in Höhe von nunmehr 692,6 Mio. Euro (31. Dezember 2023: 758,3 Mio. Euro) verringerte sich im Berichtszeitraum durch die planmäßige Rückzahlung von Projektfinanzierungen. Zum 30. September 2024 standen Finanzmittel in Höhe von insgesamt 396,0 Mio. Euro (31. Dezember 2023: 423,3 Mio. Euro) aus Projektfinanzierungen (ohne Förderdarlehen für das Projekt „Westville“) und in Höhe von 296,6 Mio. Euro (31. Dezember 2023: 335,0 Mio. Euro) aus Unternehmensfinanzierungen zur Verfügung. Die Vereinbarungen dieser Unternehmensfinanzierungen enthalten Finanzrelationen, die im Kapitel „Sonstige Angaben“ des Konzernanhangs im Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2023, Seite 241, beschrieben sind.

In der Bilanz zum 30. September 2024 sind die Verbindlichkeiten aus Unternehmensfinanzierungen mit 136,3 Mio. Euro (31. Dezember 2023: 176,8 Mio. Euro) und die Verbindlichkeiten aus Projektfinanzierungen (inklusive Förderdarlehen für das Projekt „Westville“) mit 353,4 Mio. Euro (31. Dezember 2023: 355,8 Mio. Euro) ausgewiesen. Die bilanzierten gesamten Verbindlichkeiten aus Finanzierungen verringerten sich somit zum Stichtag auf 489,7 Mio. Euro (31. Dezember 2023: 532,6 Mio. Euro). Die darin enthaltenen kurzfristigen Projektfinanzierungen enthalten Optionsvereinbarungen zur Verlängerung.

**Kennzahlenübersicht**

► **Bericht zur Lage des Konzerns**

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

Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

**Konzernabschluss**

**Sonstige Informationen**

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

**Finanzverbindlichkeiten**

TABELLE 016

In Mio. Euro

**Unternehmensfinanzierungen (Schuldscheine)**

|                            | Fällig | Kreditbetrag |
|----------------------------|--------|--------------|
| Laufzeit < 1 Jahr          | 2025   | 30,0         |
| Laufzeit > 1 und < 2 Jahre | 2026   | 37,5         |
| Laufzeit > 2 und < 3 Jahre | 2027   | 50,0         |
| Laufzeit > 3 Jahre         | 2028   | 17,5         |
|                            |        | <b>135,0</b> |

**Unternehmensfinanzierungen (Konsortialkredite)**

|                            | Fällig    | Kreditbetrag | Ausnutzung |
|----------------------------|-----------|--------------|------------|
|                            |           |              | 30.09.2024 |
| Laufzeit < 1 Jahr          | 2024/2025 | 128,3        | 0,0        |
| Laufzeit > 1 und < 2 Jahre | 2026      | 33,3         | 0,0        |
|                            |           | <b>161,6</b> | <b>0,0</b> |

**Projektfinanzierungen**

|                            | Fällig    | Kreditbetrag | Ausnutzung   |
|----------------------------|-----------|--------------|--------------|
|                            |           |              | 30.09.2024   |
| Laufzeit < 1 Jahr          | 2024/2025 | 202,0        | 95,7         |
| Laufzeit > 1 und < 2 Jahre | 2025/2026 | 102,3        | 50,4         |
| Laufzeit > 2 und < 3 Jahre | 2026/2027 | 91,7         | 84,4         |
|                            |           | <b>396,0</b> | <b>230,5</b> |

**Projektfinanzierungen (für Kunden aufgenommene Förderdarlehen)**

|                    | Fällig | Kreditbetrag | Ausnutzung <sup>1</sup> |
|--------------------|--------|--------------|-------------------------|
|                    |        |              | 30.09.2024              |
| Laufzeit > 3 Jahre | >2027  | 199,0        | 160,0                   |
|                    |        | <b>199,0</b> | <b>160,0</b>            |

<sup>1</sup> Hierin ist ein Zins- und Tilgungszuschuss in Höhe von 48,2 Mio. Euro enthalten, der als sonstige langfristige Verbindlichkeit bilanziert wird.

**Verkürzte Kapitalflussrechnung**

TABELLE 017

In Mio. Euro

|   | 9M 2024      | 9M 2023      | Veränderung In % |
|---|--------------|--------------|------------------|
| Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit                   | 127,1        | 18,7         | k. A.            |
| Cashflow aus der Investitionstätigkeit                      | 5,3          | 4,4          | 20,5             |
| <b>Free Cashflow</b>  | <b>132,4</b> | <b>23,1</b>  | <b>473,2</b>     |
| Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit                     | -86,1        | -18,0        | 378,3            |
| <b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b> | <b>46,3</b>  | <b>5,1</b>   | <b>k. A.</b>     |
| Finanzmittelfonds am Anfang der Periode                     | 383,6        | 255,6        | 50,1             |
| Sonstige Änderungen des Finanzmittelfonds                   | 0,0          | -1,0         | k. A.            |
| <b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>                | <b>429,9</b> | <b>259,8</b> | <b>65,5</b>      |

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit belief sich in der Berichtsperiode auf 5,3 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 4,4 Mio. Euro). Dieser resultierte im Berichtszeitraum im Wesentlichen aus den erhaltenen Zinsen im Zusammenhang mit der kurzfristigen Anlage von verfügbaren Bankguthaben.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit lag zum 30. September 2024 bei -86,1 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -18,0 Mio. Euro). Er war im Wesentlichen geprägt von der Nettoaufnahme von neuen Finanzkrediten in Höhe von 44,4 Mio. Euro, bestehend aus Zahlungseingängen aus neu aufgenommenen Finanzkrediten in Höhe von 98,2 Mio. Euro sowie Rückzahlungen für beendete Finanzkredite in Höhe von 142,6 Mio. Euro. Im Berichtszeitraum sind Auszahlungen für Zinsen in Höhe von 24,3 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 18,4 Mio. Euro) sowie Dividendenzahlungen in Höhe von 14,3 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 15,2 Mio. Euro) im Cashflow aus Finanzierungstätigkeit enthalten.

Kennzahlenübersicht

► Bericht zur Lage  
 des Konzerns

► Ertrags-, Vermögens-  
 und Finanzlage

Projektgeschäft im  
 Überblick

Risiko- und  
 Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Sonstige Informationen

Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit

TABELLE 018

In Mio. Euro

|  | 9M 2024      | 9M 2023     | Veränderung<br>In % |
|--|--------------|-------------|---------------------|
| EBITDA bereinigt   | 49,2         | 69,5        | -29,2               |
| Andere nicht zahlungswirksame Posten                                       | -5,4         | -3,7        | 46,2                |
| Gezahlte Steuern   | -12,4        | -27,0       | -54,1               |
| Net-Working-Capital-Veränderung <sup>1</sup>                               | 95,7         | -20,1       | k. A.               |
| <b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>                           | <b>127,1</b> | <b>18,7</b> | <b>-579,7</b>       |
| Auszahlungen für Grundstücke   | 3,4          | 10,2        | -66,6               |
| <b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit<br/>ohne Neuinvestitionen</b> | <b>130,5</b> | <b>28,9</b> | <b>350,9</b>        |

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

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit der Instone Group in Höhe von 127,1 Mio. Euro in den ersten drei Quartalen 2024 (Vorjahreszeitraum: 18,7 Mio. Euro) war im Wesentlichen durch Erwerberzahlungen bei Projektübergaben sowie durch baubegleitende Zahlungen der Erwerber geprägt. Die Kaufpreis- und Grunderwerbsteuerzahlungen für Grundstücke belaufen sich im Berichtszeitraum auf 3,4 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 10,2 Mio. Euro). Darüber hinaus wurden im Berichtszeitraum Ertragsteuerzahlungen in Höhe von 12,4 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 27,0 Mio. Euro) geleistet.

Der operative Cashflow, bereinigt um die Auszahlungen für Grundstücke im Berichtszeitraum, hat sich mit 130,5 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 28,9 Mio. Euro) gegenüber dem Vorjahreszeitraum deutlich verbessert.

Der Bestand an Finanzmitteln stieg zum 30. September 2024 auf 429,9 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 259,8 Mio. Euro).



**Kennzahlenübersicht**

► **Bericht zur Lage des Konzerns**

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 2024    | 9M 2023    |
|---|----------|------------|------------|
| Vermarktungsvolumen <sup>1</sup>        |          | 156,6      | 91,3       |
| Vermarktungsvolumen                     | In Stück | 336        | 175        |
|   |          | 30.09.2024 | 31.12.2023 |
| Projektportfolio (Bestand) <sup>2</sup> |          | 7.111,0    | 6.972,0    |
| davon bereits verkauft                  |          | 2.675,8    | 2.693,4    |
| Projektportfolio (Bestand)              | In Stück | 14.650     | 14.252     |
| davon bereits verkauft                  | In Stück | 6.074      | 6.217      |

<sup>1</sup> Im Vermarktungsvolumen spiegelt sich das umsatzrelevante (bereinigte) Vertragsvolumen unserer Projekte wider. Im Wesentlichen umfasst es damit sämtliche vertriebsbezogenen Transaktionen wie notariell beurkundete Immobilienkaufverträge, Einzelaufträge von Kunden sowie Mieteinnahmen.

Synonym für das Vermarktungsvolumen wird auch Verkaufsvolumen verwendet.

<sup>2</sup> Der Portfoliowert zum Stichtag ergibt sich aus dem erwarteten Gesamterlösvolumen aller im Projektportfolio aufgeführten Projekte. Die Instone Group unterteilt ihr Projektportfolio je nach Entwicklungsstadium in drei verschiedene Gruppen: Bei Projekten mit dem Status „vor Vertriebsstart“ ist das jeweilige Grundstück entweder angekauft, gesichert oder von uns mit einem verpflichtenden Angebot belegt; es ist aber noch kein Vermarktungsbeginn erfolgt. Mit Vertriebsfreigabe und Vermarktungsbeginn gehen die Projekte über in den Status „vor Baubeginn“. Projekte mit erfolgtem Baubeginn tragen bis zur vollständigen Übergabe den Status „im Bau“. Mit Realisierung der bautechnischen Verpflichtungen, dem Gesamtverkauf (Ausnahme: Projekte im Stückvertrieb, bei denen der Anteil der noch zu verkaufenden Einheiten weniger als 2 % beträgt) und vollständiger Übergabe aller Teilprojekte werden Projekte in dem nachfolgenden Berichtsmonat aus dem Projektportfolio herausgenommen.

Im Stückvertrieb konnte an das Niveau des Vorquartals Q2 2024 (32,0 Mio. Euro) angeknüpft und im dritten Quartal ein Volumen von 31,2 Mio. Euro realisiert werden. Der Verkaufserfolg im Stückvertrieb des Berichtszeitraums (88,7 Mio. Euro/170 Einheiten) liegt damit weiterhin deutlich über dem Vergleichszeitraum des Vorjahres (9M 2023: 39,2 Mio. Euro/76 Einheiten).

Zusätzlich konnte im Berichtszeitraum 2024 das Projekt „4Living“ in Erlangen erfolgreich verkauft werden. Neben weiteren Erlöserhöhungen aus bereits verkauften Projekten beträgt das Vermarktungsvolumen unserer institutionellen Projekte im ersten Halbjahr des laufenden Geschäftsjahres rund 68 Mio. Euro und 166 Einheiten.

Insgesamt konnte somit im Berichtszeitraum ein Verkaufsvolumen von 156,6 Mio. Euro mit 336 Verkaufseinheiten erzielt werden. Bezogen auf den Verkaufswert der ersten neun Monate des Jahres 2023 (91,3 Mio. Euro/175 Einheiten) ergibt sich eine Steigerung von rund 72 %. Dies bestätigt weiterhin die im Geschäftsbericht 2023 geäußerte Annahme einer Belebung der Verkaufsaktivitäten im Jahr 2024.

Das realisierte Vermarktungsvolumen zum 30. September 2024 konzentriert sich vollständig auf die wichtigsten Metropolregionen Deutschlands.

**Kennzahlenübersicht**

► **Bericht zur Lage des Konzerns**

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

► **Projektgeschäft im Überblick**

Risiko- und Chancenbericht

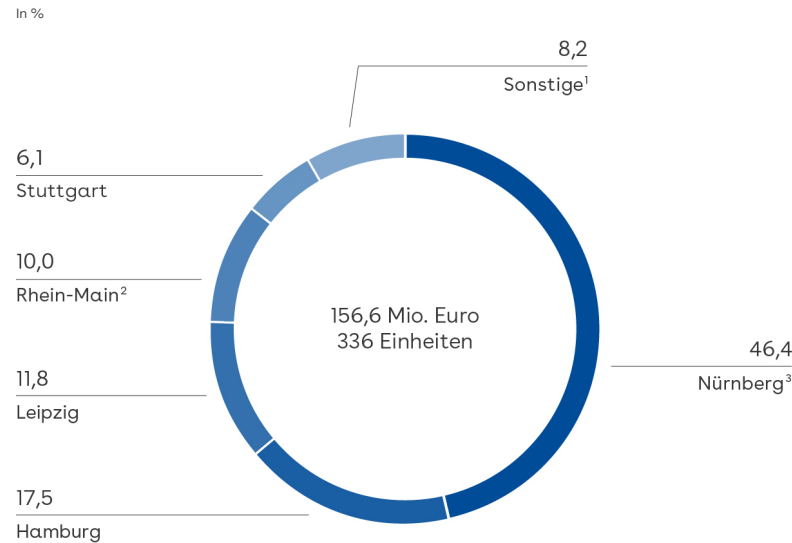
Prognosebericht

**Konzernabschluss**

**Sonstige Informationen**

**Vermarktung nach Regionen 9M 2024**

ABBILDUNG 002



<sup>1</sup> Beinhaltet i.W. NRW und Berlin.

<sup>2</sup> Beinhaltet Frankfurt a. M., Wiesbaden, Maintal, Hofheim und Heusenstamm.

<sup>3</sup> Beinhaltet auch Bamberg und Regensburg.

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

**Immobilienwirtschaftliche Kennzahlen - Vermarktungsvolumen 9M 2024**

TABELLE 020

In Mio. Euro

| Einzelvertrieb        |                 | Volumen | Einheiten |
|-----------------------|-----------------|---------|-----------|
| „Urban.Isle Campus“   | Hamburg         | 27,2    | 54        |
| „Parkresidenz“        | Leipzig         | 19,2    | 51        |
| „Schönhof-Viertel“    | Frankfurt a. M. | 12,9    | 14        |
| „Neckar.Au Viertel“   | Rottenburg      | 8,7     | 20        |
| „Fontane Gärten“      | Potsdam         | 6,7     | 11        |
| Sonstige              | Sonstige        | 13,9    | 20        |
| <b>Investorenware</b> |                 |         |           |
| „4Living“             | Nürnberg        | 67,9    | 166       |
| Sonstige              | Sonstige        |         |           |

Das Verkaufsangebot unserer Einzelvertriebsprojekte am Markt zum 30. September 2024 beinhaltet 413 Einheiten mit einem erwarteten Erlösvolumen von 258 Mio. Euro. Die Reduzierung des Verkaufsangebots im Vergleich zum Endjahreswert 2023 (584 Einheiten und 345 Mio. Euro) ist im Wesentlichen auf den Verkauf von insgesamt 170 Stückvertriebseinheiten im Berichtszeitraum zurückzuführen.

**Kennzahlenübersicht**

► **Bericht zur Lage des Konzerns**

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

► **Projektgeschäft im Überblick**

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

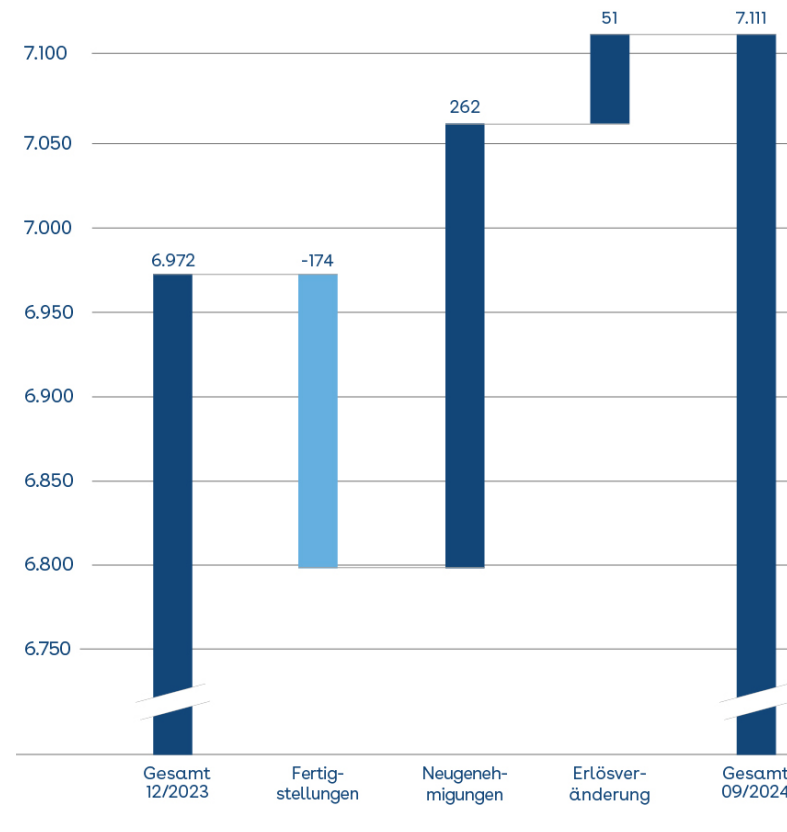
**Konzernabschluss**

**Sonstige Informationen**

**Entwicklung Projektportfolio zum 30.09.2024**

ABBILDUNG 003

In Mio. Euro



Zum 30. September 2024 umfasste das Projektportfolio der Instone Group 45 Projekte mit einem derzeit erwarteten Vermarktungsvolumen von 7.111,0 Mio. Euro und ist damit im Vergleich zum 31. Dezember 2023 (6.972,0 Mio. Euro) gestiegen. Im Wesentlichen ist der Anstieg des Portfoliowerts im Berichtszeitraum auf die Akquisitionen von zwei Projekten in Frankfurt am Main und Düsseldorf zurückzuführen (Volumen: 261,6 Mio. Euro). Die verfolgte Zielsetzung, von attraktiven Akquisitionsmöglichkeiten im aktuellen Umfeld zu profitieren, konnte damit bereits mit einem ersten Schritt erfolgreich umgesetzt werden. Auch Erlösveränderungen in Höhe von 50,9 Mio. Euro konnten den Portfoliowert steigern. Insbesondere die Umplanung des Projekts „Sammelweis“ in Leipzig von einem Liegenschaftsverkauf zu einem Realisierungsprojekt hat zu der Erlösveränderung beigetragen. Die mit der Umstellung des Projekts „Gallus“ in Frankfurt am Main von einem Neubau- auf ein Sanierungskonzept einhergehende Erlösreduzierung wurde im Wesentlichen durch moderate Änderungen der Verkaufspreisprognosen in verschiedenen Projekten kompensiert.

Zu einem gegenläufigen Effekt führten die Fertigstellungen der Projekte „Marina Bricks“ in Rosenheim (-30,0 Mio. Euro) sowie Beethovenpark „Augusta und Luca“ in Augsburg (-143,5 Mio. Euro).

Von dem aktuellen Projektportfolio sind bereits 2.231,6 Mio. Euro an bereinigten Umsatzerlösen realisiert, davon rund 1.080,5 Mio. Euro bereits übergeben.

Zum 30. September 2024 beträgt die prognostizierte Projekt-Rohergebnismarge auf das Projektportfolio ohne Berücksichtigung des Projekts „Westville“ in Frankfurt am Main rund 23,0 %<sup>1</sup>. Neben einer nach wie vor moderaten Einschätzung zu den Verkaufspreisprognosen der noch nicht im Vertrieb befindlichen Projekte hat sich insbesondere die veränderte Einschätzung zukünftiger Baukostensteigerungen auf die Ergebniskalkulation ausgewirkt, sodass die Projekt-Rohergebnismarge auf das Projektportfolio gegenüber dem Endstand des Vorjahres abgenommen hat (31. Dezember 2023: 24,6 % ohne Berücksichtigung des Projekts „Westville“).

<sup>1</sup> Mit Berücksichtigung des Großprojekts „Westville“ liegt die erwartete Projekt-Rohergebnismarge für das Projektportfolio bei rund 22,1 %.

**Kennzahlenübersicht**

► **Bericht zur Lage des Konzerns**

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

► **Projektgeschäft im Überblick**

Risiko- und Chancenbericht

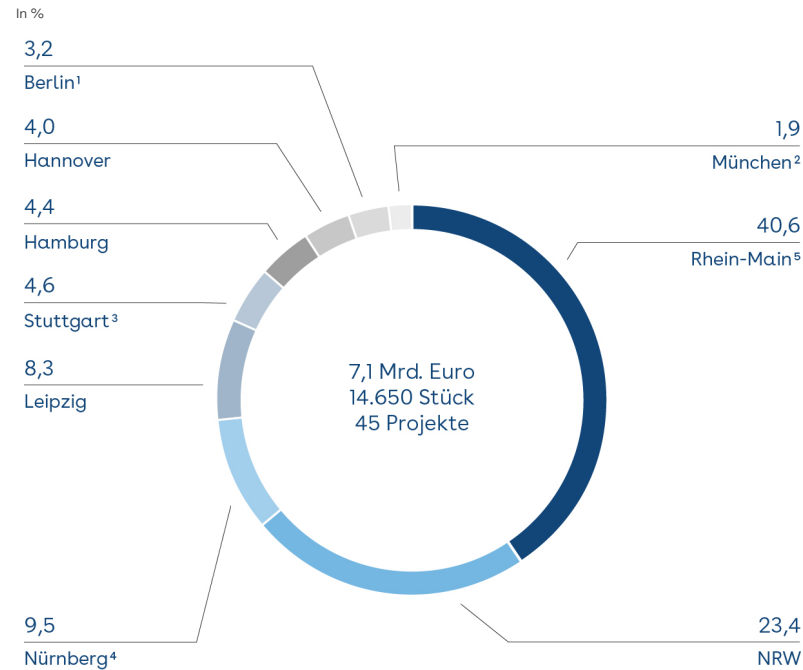
Prognosebericht

**Konzernabschluss**

**Sonstige Informationen**

**Projektportfolio nach Regionen 30.09.2024**

ABBILDUNG 004



Der wesentliche Anteil – circa 96 % – am erwarteten Gesamterlösvolumen des Projektportfolios zum 30. September 2024 befindet sich in den wichtigsten Metropolregionen Deutschlands: Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln/Bonn, Leipzig, München, Nürnberg und Stuttgart. Rund 4 % entfallen auf andere attraktive, mittelgroße Städte.

<sup>1</sup> Beinhaltet auch Potsdam und Nauen.

<sup>2</sup> Beinhaltet auch Augsburg und Rosenheim.

<sup>3</sup> Beinhaltet auch Rottenburg und Herrenberg.

<sup>4</sup> Beinhaltet auch Bamberg.

<sup>5</sup> Beinhaltet Frankfurt a. M., Wiesbaden, Maintal, Hofheim und Heusenstamm.

**Kennzahlenübersicht**

► **Bericht zur Lage des Konzerns**

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

► **Projektgeschäft im Überblick**

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

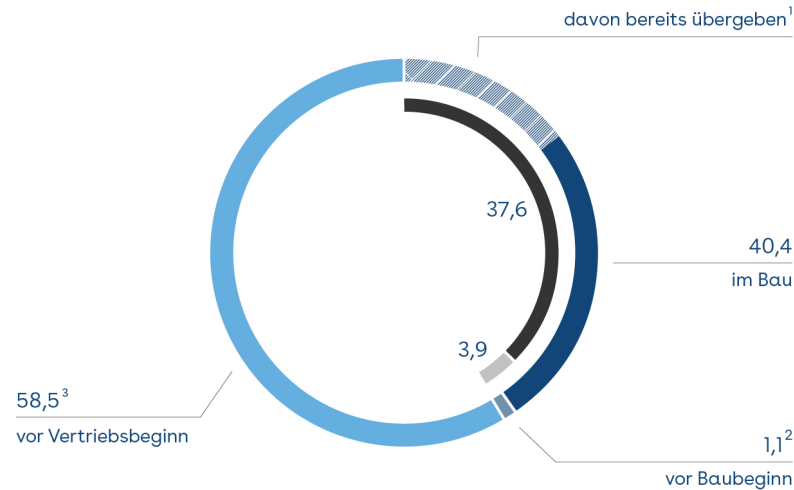
**Konzernabschluss**

**Sonstige Informationen**

**Projektportfolio nach Gruppen 30.09.2024**  
**Basis: Verkaufserlöse**

ABBILDUNG 005

In %



Innerer Sektor:

- Verkauft
- Unverkauft

<sup>1</sup> 14,5 % des Projektportfolios sind bereits übergeben. Diese Projekte sind in der Kategorie „im Bau“ enthalten.

<sup>2</sup> 0,7 % des Projektportfolios sind bereits übergeben. Diese Projekte sind in der Kategorie „vor Baubeginn“ enthalten.

<sup>3</sup> 7,8 % des Projektportfolios sind im Status „vor Grunderwerb“. Diese Projekte sind in der Angabe „vor Vertriebsbeginn“ enthalten.

Ausgehend von dem kontinuierlichen Wachstum unseres Projektportfolios bis zum Jahr 2022, der bewussten Entscheidung, Vertriebsstarts vor dem Hintergrund der aktuellen makroökonomischen Lage äußerst selektiv anzugehen und der fortlaufenden Fertigstellung von verkauften Projekten befinden sich unsere laufenden Projekte überwiegend im Entwicklungsstadium „vor Vertriebsbeginn“.

Alle genannten Kategorien befinden sich auf einem vergleichbaren Niveau zum Vorjahresendstand (31. Dezember 2023: 56,3 % vor Vertriebsbeginn / 10,6 % im Bau und übergeben / 31,4 % im Bau / 1,8 % vor Baubeginn).

Weiterhin verdeutlicht die vorangehende Grafik, dass wir zum 30. September 2024 etwa 38 % des erwarteten Gesamterlösvolumens des Projektportfolios bereits verkauft haben. Bezogen auf das erwartete Erlösvolumen der Projektkategorien „im Bau“ und „vor Baubeginn“ sind circa 91 % der Projekte zum 30. September 2024 verkauft.

Die 45 Projekte aus dem Projektportfolio der Instone Group (wie in [Abbildung 004](#) dargestellt) werden um vier weitere Projekte, die in at Equity bilanzierten Gesellschaften realisiert werden, ergänzt. Insgesamt wird für diese At-Equity-konsolidierten Projekte ein Gesamterlösvolumen von rd. 1,3 Mrd. Euro (Anteil Instone Group ca. 635 Mio. Euro) und die Entwicklung von circa 2.100 Wohneinheiten erwartet.

**Kennzahlenübersicht**

► **Bericht zur Lage des Konzerns**

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

► **Projektgeschäft im Überblick**

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

**Konzernabschluss**

**Sonstige Informationen**

**Bereinigte Umsatzerlöse**

Im Berichtszeitraum wurde ein bereinigter Umsatz in Höhe von 384,5 Mio. Euro erzielt (Vorjahreswert: 433,3 Mio. Euro). Folgende Projekte haben im Wesentlichen zu den bereinigten Umsatzerlösen beigetragen:

**Wesentliche Projekte Umsatzrealisierung (bereinigt) 9M 2024**

TABELLE 021

In Mio. Euro

|                        |                 | Umsatzvolumen (bereinigt) |
|------------------------|-----------------|---------------------------|
| „Schönhof-Viertel“     | Frankfurt a. M. | 106,8                     |
| „Westville“            | Frankfurt a. M. | 69,4                      |
| „Urban.Isle Campus“    | Hamburg         | 31,3                      |
| „Parkresidenz“         | Leipzig         | 23,6                      |
| „Literaturquartier“    | Essen           | 20,8                      |
| „Steinbacher Hohl“     | Frankfurt a. M. | 18,6                      |
| „Neckar.Au Viertel“    | Rottenburg      | 17,0                      |
| „Wiesbaden-Delkenheim“ | Wiesbaden       | 16,8                      |
| „4Living“              | Nürnberg        | 14,4                      |
| „Lagarde“              | Bamberg         | 12,7                      |

Die Erfolgskomponenten für die Realisierung der bereinigten Umsatzerlöse sind ein stetiger Vermarktungsfortschritt sowie ein Weiterentwicklungsprozess bei der baulichen Realisierung unserer Projekte. Daher hat neben dem erzielten Vermarktungsfortschritt insbesondere der Fortschritt bei den im Bau befindlichen Projekten zur Umsatzrealisierung beigetragen.

Im Berichtszeitraum konnten jeweils ein Teilprojekt der „Parkresidenz“ und des „Neckar.Au Viertels“ sowie das Projekt „4Living“ in Nürnberg mit insgesamt 288 Einheiten in die Baurealisierung starten. Insgesamt befinden sich derzeit 3.673 Einheiten parallel in der Baurealisierungsphase.

Die Übergaben im Berichtszeitraum beinhalten ein Volumen von rund 466 Mio. Euro bei 1.566 erfolgreich übergebenen Einheiten. Maßgeblichen Anteil hatten insbesondere das Projekt Beethovenpark („Augusta und Luca“) in Augsburg mit 429 Einheiten sowie jeweils ein Teilprojekt des „Schönhof-Viertels“ in Frankfurt am Main mit 401 und des „Urban.Isle Campus“ in Hamburg mit 477 erfolgreich übergebenen Wohneinheiten.

Die fertiggestellten Projekte des Projektportfolios von Instone Real Estate weisen weiterhin ein hohes Vermarktungsniveau von rund 98 % auf.



## Kennzahlenübersicht

---

### ► Bericht zur Lage des Konzerns

---

Ertrags-, Vermögens-  
und Finanzlage

---

Projektgeschäft im  
Überblick

---

### ► Risiko- und Chancenbericht

---

Prognosebericht

---

## Konzernabschluss

---

## Sonstige Informationen

---

# Risiko- und Chancenbericht

Das Risiko- und Chancenmanagement ist bei der Instone Group 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 im Geschäftsbericht 2023 enthaltenen zusammengefassten Lagebericht, [☰ Seite 156-173](#), „Risiko- und Chancenbericht“.

Eine wesentliche Veränderung der Risiko- und Chancenlage hat sich im Vergleich zu unserer Darstellung im Geschäftsbericht 2023 nicht ergeben.

Die Risiko- und Chancenlage wird kontinuierlich überwacht, bewertet und bei Bedarf in die fortlaufende Prognose eingearbeitet. Aus heutiger Sicht sind keine Risiken erkennbar, die den Fortbestand der Instone Group gefährden.



Kennzahlenübersicht

► Bericht zur Lage  
des Konzerns

Ertrags-, Vermögens-  
und Finanzlage

Projektgeschäft im  
Überblick

Risiko- und  
Chancenbericht

► Prognosebericht

Konzernabschluss

Sonstige Informationen

## Prognosebericht

Unsere Prognose zur Geschäftsentwicklung 2024, die wir mit der Veröffentlichung des Geschäftsberichts 2023 im März 2024 abgegeben haben, wird weiterhin bestätigt.

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

### Prognose

TABELLE 022

In Mio. Euro

|                                   | 2024    |
|-----------------------------------|---------|
| Bereinigte Umsatzerlöse           | 500-600 |
| Bereinigte Rohergebnismarge       | ~ 22 %  |
| Bereinigtes Ergebnis nach Steuern | 30-40   |
| Vermarktungsvolumen               | > 300   |

Die Prognose basiert unter anderem auf einer im historischen Vergleich niedriger angesetzten Vertriebsgeschwindigkeit unserer Stückvertriebsprojekte sowie einer anhaltenden Zurückhaltung bei institutionellen Investoren als Folge des deutlich gestiegenen Zinsniveaus.





## KONZERNABSCHLUSS

|    |                                     |
|----|-------------------------------------|
| 26 | Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung |
| 27 | Konzerngesamtergebnisrechnung       |
| 28 | Konzernbilanz                       |
| 30 | Konzernkapitalflussrechnung         |
| 32 | Segmentberichterstattung            |
| 34 | Appendix (Methoden, Nachtrag)       |

Kennzahlenübersicht

Bericht zur Lage  
 des Konzerns

► Konzernabschluss

► Konzern-Gewinn-  
 und Verlustrechnung

Konzerngesamt-  
 ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-  
 flussrechnung

Segmentberichterstattung

Appendix  
 (Methoden, Nachtrag)

Sonstige Informationen

## Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

### Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

TABELLE 023

In Tsd. Euro

|  | 01.01.-30.09.2024 | 01.01.-30.09.2023 |
|--|-------------------|-------------------|
| Umsatzerlöse   | 315.771           | 375.969           |
| Bestandsveränderungen der Erzeugnisse                              | 73.020            | 132.864           |
|  | <b>388.792</b>    | <b>508.833</b>    |
| Sonstige betriebliche Erträge                                      | 20.724            | 20.406            |
| Materialaufwand  | -307.828          | -402.846          |
| Personalaufwand  | -37.835           | -38.067           |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen                                 | -21.764           | -23.947           |
| Abschreibungen   | -3.855            | -3.749            |
| <b>Konzernergebnis der operativen Tätigkeit</b>                    | <b>38.234</b>     | <b>60.630</b>     |
| Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen                  | 8.330             | 5.996             |
| Übriges Beteiligungsergebnis                                       | -27               | 0                 |
| Finanzertrag   | 9.722             | 3.996             |
| Finanzaufwand  | -25.550           | -25.674           |
| Übriges Finanzergebnis   | -179              | 182               |
| <b>Konzernergebnis vor Steuern (EBT)</b>                           | <b>30.530</b>     | <b>45.129</b>     |
| Ertragsteuern  | -6.608            | -15.916           |
| <b>Konzernergebnis nach Steuern (EAT)</b>                          | <b>23.922</b>     | <b>29.213</b>     |
| <b>Zurechenbar zu:</b>   |                   |                   |
| Anteilen des Konzerns  | 23.567            | 29.538            |
| Anteilen anderer Gesellschafter                                    | 355               | -325              |
| Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien (In Stück)          | 43.322.575        | 43.358.700        |
| <b>Unverwässertes und verwässertes Ergebnis je Aktie (In Euro)</b> | <b>0,54</b>       | <b>0,68</b>       |

Kennzahlenübersicht

Bericht zur Lage  
des Konzerns

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn-  
und Verlustrechnung

► Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-  
flussrechnung

Segmentberichterstattung

Appendix  
(Methoden, Nachtrag)

Sonstige Informationen

## Konzerngesamtergebnisrechnung

### Konzerngesamtergebnisrechnung

TABELLE 024

In Tsd. Euro

|   | 01.01.-30.09.2024 | 01.01.-30.09.2023 |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Konzernergebnis nach Steuern</b>   | <b>23.922</b>     | <b>29.213</b>     |
| <b>Posten, die in künftigen Perioden nicht in das Konzernergebnis umgegliedert werden</b> |                   |                   |
| Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste   | 544               | 255               |
| Ertragsteuereffekte   | -94               | -81               |
| <b>Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen nach Steuern</b>              | <b>450</b>        | <b>174</b>        |
| <b>Gesamtergebnis des Geschäftsjahres nach Steuern</b>                                    | <b>24.372</b>     | <b>29.387</b>     |
| <b>Zurechenbar zu:</b>  |                   |                   |
| Anteilen des Konzerns   | 24.017            | 29.712            |
| Anteilen anderer Gesellschafter   | 355               | -325              |
|   | <b>24.372</b>     | <b>29.387</b>     |

Kennzahlenübersicht

Bericht zur Lage  
des Konzerns

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn-  
und Verlustrechnung

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung

► Konzernbilanz

Konzernkapital-  
flussrechnung

Segmentberichterstattung

Appendix  
(Methoden, Nachtrag)

Sonstige Informationen

## Konzernbilanz

### Konzernbilanz

In Tsd. Euro

TABELLE 025

|  | 30.09.2024       | 31.12.2023       |
|--|------------------|------------------|
| <b>AKTIVA</b>                                    |                  |                  |
| <b>Langfristige Vermögenswerte</b>               |                  |                  |
| Geschäfts- oder Firmenwert                       | 6.056            | 6.056            |
| Immaterielle Vermögenswerte                      | 130              | 232              |
| Leasingvermögen                                  | 8.899            | 11.320           |
| Sachanlagen                                      | 679              | 1.044            |
| At Equity bewertete Finanzanlagen                | 60.596           | 51.715           |
| Übrige Finanzanlagen                             | 375              | 390              |
| Finanzforderungen                                | 11.156           | 10.296           |
| Latente Steuern                                  | 301              | 301              |
|  | <b>88.192</b>    | <b>81.354</b>    |
| <b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>               |                  |                  |
| Vorräte  | 1.158.861        | 1.085.840        |
| Leasingvermögen                                  | 3.027            | 3.027            |
| Finanzforderungen                                | 24.015           | 23.309           |
| Vertragsvermögenswerte                           | 83.741           | 177.069          |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen       | 7.941            | 6.467            |
| Sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte | 65.631           | 74.599           |
| Ertragsteueransprüche                            | 5.243            | 4.302            |
| Flüssige Mittel                                  | 429.871          | 383.605          |
|  | <b>1.778.330</b> | <b>1.758.219</b> |
| <b>SUMME AKTIVA</b>                              | <b>1.866.522</b> | <b>1.839.573</b> |

Kennzahlenübersicht

Bericht zur Lage  
des Konzerns

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn-  
und Verlustrechnung

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung

► Konzernbilanz

Konzernkapital-  
flussrechnung

Segmentberichterstattung

Appendix  
(Methoden, Nachtrag)

Sonstige Informationen

## Konzernbilanz (Fortsetzung)

### Konzernbilanz

TABELLE 025

In Tsd. Euro

|   | 30.09.2024       | 31.12.2023       |
|---|------------------|------------------|
| <b>PASSIVA</b>  |                  |                  |
| <b>Eigenkapital</b>   |                  |                  |
| Gezeichnetes Kapital  | 46.988           | 46.988           |
| Kapitalrücklage   | 358.983          | 358.983          |
| Erwirtschaftetes Konzern-Eigenkapital   | 209.118          | 199.847          |
| Erfolgsneutrale Eigenkapitalveränderungen   | 1.684            | 1.234            |
| Eigene Anteile zu Anschaffungskosten  | -36.697          | -36.697          |
| Den Aktionären zurechenbares Eigenkapital   | 580.076          | 570.355          |
| Anteile anderer Gesellschafter  | 6.052            | 5.621            |
|   | <b>586.128</b>   | <b>575.976</b>   |
| <b>Langfristige Schulden</b>  |                  |                  |
| Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen                         | 399              | 997              |
| Andere Rückstellungen   | 5.853            | 3.409            |
| Finanzverbindlichkeiten   | 361.033          | 396.550          |
| Verbindlichkeiten aus den Minderheitsgesellschaftern zuzurechnendem Nettovermögen | 46               | 13               |
| Leasingverbindlichkeiten  | 8.194            | 10.595           |
| Sonstige Verbindlichkeiten  | 48.175           | 37.843           |
| Latente Steuern   | 38.640           | 44.067           |
|   | <b>462.340</b>   | <b>493.474</b>   |
| <b>Kurzfristige Schulden</b>  |                  |                  |
| Andere Rückstellungen   | 25.340           | 24.267           |
| Finanzverbindlichkeiten   | 128.713          | 136.050          |
| Leasingverbindlichkeiten  | 4.046            | 4.153            |
| Vertragsverbindlichkeiten   | 18.539           | 22.134           |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                                  | 130.507          | 142.183          |
| Sonstige Verbindlichkeiten  | 500.707          | 431.893          |
| Ertragsteuerverbindlichkeiten   | 10.202           | 9.443            |
|   | <b>818.054</b>   | <b>770.122</b>   |
| <b>SUMME PASSIVA</b>  | <b>1.866.522</b> | <b>1.839.573</b> |

Kennzahlenübersicht

Bericht zur Lage  
 des Konzerns

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn-  
 und Verlustrechnung

Konzerngesamt-  
 ergebnisrechnung

Konzernbilanz

► Konzernkapital-  
 flussrechnung

Segmentberichterstattung

Appendix  
 (Methoden, Nachtrag)

Sonstige Informationen

# Konzernkapitalflussrechnung

## Konzernkapitalflussrechnung

TABELLE 026

In Tsd. Euro

|   | 01.01.-30.09.2024 | 01.01.-30.09.2023 |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Konzernergebnis nach Steuern</b>   | <b>23.922</b>     | <b>29.213</b>     |
| (+) Abschreibungen/(-) Zuschreibungen auf das Anlagevermögen                                      | 3.855             | 3.749             |
| (+) Verlust/(-) Gewinn aus dem Abgang von Sachanlagevermögen                                      | 0                 | 1                 |
| (+) Zunahme/(-) Abnahme der Rückstellungen  | 3.532             | -44               |
| (+) laufender Ertragsteueraufwand/(-) laufender Ertragsteuerertrag                                | 12.245            | 17.337            |
| (+) latenter Ertragsteueraufwand/(-) latenter Ertragsteuerertrag                                  | -5.530            | -1.411            |
| (+) Aufwendungen/(-) Erträge Equitywertfortschreibung   | -8.330            | -5.996            |
| (+) Aufwand/(-) Ertrag aus Beteiligungsergebnis von Minderheiten                                  | 33                | 0                 |
| (+) Zinsaufwendungen/(-) Zinserträge  | 16.008            | 21.497            |
| (+) Einzahlungen aus Zuschüssen der öffentlichen Hand   | 0                 | 1.398             |
| (+) Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/(-) Erträge  | -1.965            | 0                 |
| (+/-) Veränderung Net Working Capital <sup>1</sup>  | 95.703            | -20.054           |
| (+) Ertragsteuererstattungen/(-) Ertragsteuerzahlungen  | -12.427           | -26.995           |
| <b>= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>  | <b>127.046</b>    | <b>18.695</b>     |
| (-) Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen                             | -556              | 0                 |
| (-) Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen                                      | -54               | -31               |
| (+) Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögens   | 0                 | 8.729             |
| (-) Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen                                    | -1.249            | -7.232            |
| (+) Einzahlungen aus Abgängen von nicht konsolidierten Unternehmen und sonstigen Gesellschaften   | 6                 | 0                 |
| (-) Auszahlungen für Investitionen in nicht konsolidierte Unternehmen und sonstige Gesellschaften | -551              | 0                 |
| (+) Erhaltene Zinsen  | 7.716             | 3.039             |
| <b>= Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>   | <b>5.312</b>      | <b>4.505</b>      |

Kennzahlenübersicht

Bericht zur Lage  
 des Konzerns

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn-  
 und Verlustrechnung

Konzerngesamt-  
 ergebnisrechnung

Konzernbilanz

► Konzernkapital-  
 flussrechnung

Segmentberichterstattung

Appendix  
 (Methoden, Nachtrag)

Sonstige Informationen

## Konzernkapitalflussrechnung (Fortsetzung)

### Konzernkapitalflussrechnung

TABELLE 026

In Tsd. Euro

|   | 01.01.-30.09.2024 | 01.01.-30.09.2023 |
|---|-------------------|-------------------|
| (-) Erwerb eigener Anteile  | 0                 | -4.548            |
| (-) Auszahlungen für Transaktionskosten der Eigenkapitalzuführung                                 | 0                 | -10               |
| (+) Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten             | 98.215            | 190.638           |
| (-) Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und der Rückführung von (Finanz-)Krediten           | -142.578          | -168.192          |
| (-) Auszahlungen von Leasingnehmern zur Tilgung von Verbindlichkeiten aus Leasingverträgen        | -3.220            | -2.274            |
| (-) Gezahlte Zinsen   | -24.289           | -18.408           |
| (-) Gezahlte Dividenden   | -14.296           | -15.163           |
| <b>= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>  | <b>-86.093</b>    | <b>-17.958</b>    |
| Finanzmittelfonds am Anfang der Periode   | 383.605           | 255.592           |
| (+/-) Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds  | 46.265            | 5.243             |
| (+/-) Wechselkurs-, konsolidierungskreis- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds | 0                 | -987              |
| <b>= Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>  | <b>429.871</b>    | <b>259.848</b>    |

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

Kennzahlenübersicht

Bericht zur Lage  
 des Konzerns

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn-  
 und Verlustrechnung

Konzerngesamt-  
 ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-  
 flussrechnung

► Segmentbericht-  
 erstattung

Appendix  
 (Methoden, Nachtrag)

Sonstige Informationen

## Segmentberichterstattung

### Überleitung bereinigte Ertragslage 01.01.-30.09.2024

TABELLE 027

In Tsd. Euro

|  | Bereinigte Ertragslage | Share-Deal-Effekte | Einmal- und<br>Sondereffekte | Umgliederungen | Effekte aus PPA | IFRS-Berichterstattung |
|--|------------------------|--------------------|------------------------------|----------------|-----------------|------------------------|
| <b>Umsatzerlöse</b>                                  | <b>384.490</b>         | <b>-69.265</b>     | <b>0</b>                     | <b>0</b>       | <b>547</b>      | <b>315.771</b>         |
| <b>Projektaufwand</b>                                | <b>-291.620</b>        | <b>67.850</b>      | <b>0</b>                     | <b>-3.245</b>  | <b>-7.792</b>   | <b>-234.807</b>        |
| Materialaufwand                                      | -294.226               | 0                  | 0                            | -13.601        | 0               | -307.828               |
| Bestandsveränderungen                                | 2.606                  | 67.850             | 0                            | 10.356         | -7.792          | 73.020                 |
| <b>Rohergebnis</b>                                   | <b>92.870</b>          | <b>-1.415</b>      | <b>0</b>                     | <b>-3.245</b>  | <b>-7.246</b>   | <b>80.964</b>          |
| <b>Plattformaufwand</b>                              | <b>-55.847</b>         | <b>0</b>           | <b>-484</b>                  | <b>13.601</b>  | <b>0</b>        | <b>-42.730</b>         |
| Personalaufwand                                      | -37.835                | 0                  | 0                            | 0              | 0               | -37.835                |
| Sonstige betriebliche Erträge                        | 5.786                  | 0                  | 0                            | 14.938         | 0               | 20.724                 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen                   | -19.942                | 0                  | -484                         | -1.337         | 0               | -21.764                |
| Abschreibungen                                       | -3.855                 | 0                  | 0                            | 0              | 0               | -3.855                 |
| Ergebnis aus at Equity bilanzierten<br>Beteiligungen | 8.330                  | 0                  | 0                            | 0              | 0               | 8.330                  |
| <b>EBIT</b>  | <b>45.353</b>          | <b>-1.415</b>      | <b>-484</b>                  | <b>10.356</b>  | <b>-7.246</b>   | <b>46.565</b>          |
| Übriges Beteiligungsergebnis                         | -27                    | 0                  | 0                            | 0              | 0               | -27                    |
| Finanzergebnis                                       | -5.651                 | 0                  | 0                            | -10.356        | 0               | -16.008                |
| <b>EBT</b>   | <b>39.675</b>          | <b>-1.415</b>      | <b>-484</b>                  | <b>0</b>       | <b>-7.246</b>   | <b>30.530</b>          |
| Steuern  | -10.650                |                    |                              |                |                 | -6.608                 |
| <b>EAT</b>   | <b>29.026</b>          |                    |                              |                |                 | <b>23.922</b>          |



Kennzahlenübersicht

Bericht zur Lage  
 des Konzerns

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn-  
 und Verlustrechnung

Konzerngesamt-  
 ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-  
 flussrechnung

► Segmentbericht-  
 erstattung

Appendix  
 (Methoden, Nachtrag)

Sonstige Informationen

Überleitung bereinigte Ertragslage 01.01.-30.09.2023

TABELLE 028

In Tsd. Euro

|  | Bereinigte Ertragslage | Share-Deal-Effekte | Einmal- und<br>Sondereffekte | Umgliederungen | Effekte aus PPA | IFRS-Berichterstattung |
|--|------------------------|--------------------|------------------------------|----------------|-----------------|------------------------|
| <b>Umsatzerlöse</b>                                  | <b>433.317</b>         | <b>-54.817</b>     | <b>0</b>                     | <b>0</b>       | <b>-2.531</b>   | <b>375.969</b>         |
| <b>Projektaufwand</b>                                | <b>-322.636</b>        | <b>54.273</b>      | <b>0</b>                     | <b>316</b>     | <b>-1.936</b>   | <b>-269.982</b>        |
| Materialaufwand                                      | -394.220               | 0                  | 0                            | -8.626         | 0               | -402.846               |
| Bestandsveränderungen                                | 71.584                 | 54.273             | 0                            | 8.942          | -1.936          | 132.864                |
| <b>Rohergebnis</b>                                   | <b>110.682</b>         | <b>-544</b>        | <b>0</b>                     | <b>316</b>     | <b>-4.467</b>   | <b>105.987</b>         |
| <b>Plattformaufwand</b>                              | <b>-50.902</b>         | <b>0</b>           | <b>-3.081</b>                | <b>8.626</b>   | <b>0</b>        | <b>-45.357</b>         |
| Personalaufwand                                      | -38.067                | 0                  | 0                            | 0              | 0               | -38.067                |
| Sonstige betriebliche Erträge                        | 10.130                 | 0                  | 0                            | 10.275         | 0               | 20.406                 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen                   | -19.217                | 0                  | -3.081                       | -1.649         | 0               | -23.947                |
| Abschreibungen                                       | -3.749                 | 0                  | 0                            | 0              | 0               | -3.749                 |
| Ergebnis aus at Equity bilanzierten<br>Beteiligungen | 5.996                  | 0                  | 0                            | 0              | 0               | 5.996                  |
| <b>EBIT</b>  | <b>65.776</b>          | <b>-544</b>        | <b>-3.081</b>                | <b>8.942</b>   | <b>-4.467</b>   | <b>66.626</b>          |
| Übriges Beteiligungsergebnis                         | 0                      | 0                  | 0                            | 0              | 0               | 0                      |
| Finanzergebnis                                       | -12.555                | 0                  | 0                            | -8.942         | 0               | -21.497                |
| <b>EBT</b>   | <b>53.221</b>          | <b>-544</b>        | <b>-3.081</b>                | <b>0</b>       | <b>-4.467</b>   | <b>45.129</b>          |
| Steuern  | -16.089                |                    |                              |                |                 | -15.916                |
| <b>EAT</b>   | <b>37.132</b>          |                    |                              |                |                 | <b>29.213</b>          |

**Kennzahlenübersicht**

---

**Bericht zur Lage  
des Konzerns**

---

► **Konzernabschluss**

---

Konzern-Gewinn-  
und Verlustrechnung

---

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung

---

Konzernbilanz

---

Konzernkapital-  
flussrechnung

---

Segmentberichterstattung

---

► **Appendix  
(Methoden, Nachtrag)**

---

**Sonstige Informationen**

---

## Appendix (Methoden, Nachtrag)

### Grundlagen der Quartalsmitteilung

Für die Quartalsmitteilung zum 30. September 2024 wurden grundsätzlich die für die Aufstellung des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2023 angewandten Rechnungslegungsmethoden unverändert übernommen.

Der Konzernabschluss der Instone Group zum 31. Dezember 2023 wurde auf der Grundlage von § 315e Absatz 1 HGB in Übereinstimmung mit den am Abschlussstichtag gültigen International Financial Reporting Standards (IFRS) des International Accounting Standards Board (IASB) und den diesbezüglichen Interpretationen (IFRIC) des IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) erstellt, wie sie gemäß der Verordnung Nummer 1606/2002 des Europäischen Parlaments und des Rats betreffend die Anwendung internationaler Rechnungslegungsstandards in der Europäischen Union anzuwenden sind.

Die Quartalsmitteilung ist in Euro aufgestellt, der die funktionale Währung und die Berichtswährung des Konzerns darstellt. Alle Beträge werden in Tausend Euro (Tsd. Euro) angegeben, soweit nichts anderes vermerkt ist. Dabei kann es aufgrund kaufmännischer Rundung aus der Addition in den Summen zu unwesentlichen Rundungsdifferenzen kommen.

### Nachtragsbericht

Berichtspflichtige Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag am 30. September 2024 liegen nicht vor.



## Sonstige Informationen

- 36 Haftungsausschluss
- 37 Quartalsvergleich
- 38 Mehrjahresübersicht
- 40 Kontakt/Impressum/Finanzkalender

---

**Kennzahlenübersicht**

---

**Bericht zur Lage  
des Konzerns**

---

**Konzernabschluss**

---

**▸ Sonstige Informationen**

---

**▸ Haftungsausschluss**

---

Quartalsvergleich

---

Mehrjahresübersicht

---

Kontakt / Impressum /  
Finanzkalender

---

## Haftungsausschluss

### Zukunftsbezogene Aussagen

In diesem Quartalsbericht 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 der Instone Group 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 2023 sowie in diesem Quartalsbericht ausgeführt. Darüber hinaus können die geschäftliche Entwicklung und die wirtschaftlichen Ergebnisse auch durch weitere Faktoren belastet werden. Nach dem Erscheinen dieses Quartalsberichts ist es in keiner Weise vorgesehen, die getroffenen zukunftsbezogenen Aussagen zu aktualisieren oder an Ereignisse und Entwicklungen anzupassen.

### Zahlenrundungen

Einige Zahlenangaben in diesem Quartalsbericht 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

► Quartalsvergleich

Mehrjahresübersicht

Kontakt / Impressum /  
 Finanzkalender

Quartalsvergleich

TABELLE 029

| In Mio. Euro  | Q3 2024     | Q2 2024     | Q1 2024     | Q4 2023     | Q3 2023     | Q2 2023     | Q1 2023     |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Immobilienwirtschaftliche Kennzahlen</b>                 |             |             |             |             |             |             |             |
| Vermarktungsvolumen   | 34,7        | 33,9        | 88,0        | 120,1       | 20,2        | 18,4        | 52,7        |
| Vermarktungsvolumen   | In Stück    | 55          | 68          | 213         | 37          | 28          | 110         |
| Projektportfolio (Bestand)                                  | 7.111,0     | 7.124,9     | 6.885,8     | 6.972,0     | 7.015,5     | 7.182,6     | 7.600,4     |
| davon bereits verkauft                                      | 2.675,8     | 2.784,8     | 2.781,1     | 2.693,4     | 2.822,7     | 2.868,8     | 2.958,7     |
| Projektportfolio (Bestand)                                  | In Stück    | 14.650      | 14.760      | 14.252      | 14.252      | 14.269      | 16.107      |
| davon bereits verkauft                                      | In Stück    | 6.074       | 6.448       | 6.430       | 6.217       | 6.588       | 7.198       |
| Neugenehmigungsvolumen <sup>1</sup>                         | -2,0        | 263,6       | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         |
| Neugenehmigungsvolumen                                      | In Stück    | 0           | 566         | 0           | 0           | 0           | 0           |
| Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit                   | 107,7       | 47,0        | -27,7       | 89,0        | 59,1        | 34,3        | -74,7       |
| <b>Bereinigte Ertragslage</b>                               |             |             |             |             |             |             |             |
| Umsatzerlöse bereinigt                                      | 129,1       | 135,9       | 119,5       | 182,7       | 153,8       | 156,0       | 123,5       |
| Projektaufwand bereinigt                                    | -101,8      | -102,9      | -86,9       | -138,9      | -115,3      | -117,6      | -89,7       |
| <b>Rohergebnis bereinigt</b>                                | <b>27,3</b> | <b>32,9</b> | <b>32,7</b> | <b>43,8</b> | <b>38,5</b> | <b>38,4</b> | <b>33,8</b> |
| <b>Rohergebnismarge bereinigt</b>                           | <b>In %</b> | <b>21,1</b> | <b>24,2</b> | <b>27,4</b> | <b>24,0</b> | <b>25,0</b> | <b>27,4</b> |
| Plattformaufwand bereinigt                                  | -18,9       | -19,2       | -17,7       | -25,6       | -17,9       | -13,7       | -19,3       |
| Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen bereinigt | 3,6         | 3,8         | 0,9         | 2,1         | 1,9         | 2,8         | 1,3         |
| <b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) bereinigt</b>     | <b>12,0</b> | <b>17,6</b> | <b>15,8</b> | <b>20,3</b> | <b>22,5</b> | <b>27,5</b> | <b>15,8</b> |
| <b>EBIT-Marge bereinigt</b>                                 | <b>In %</b> | <b>9,3</b>  | <b>13,0</b> | <b>13,2</b> | <b>11,1</b> | <b>14,6</b> | <b>12,8</b> |
| Beteiligungsergebnis bereinigt                              | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         |
| Finanzergebnis bereinigt                                    | 0,0         | -2,5        | -3,2        | -2,3        | -2,6        | -6,6        | -3,4        |
| <b>Ergebnis vor Steuern (EBT) bereinigt</b>                 | <b>11,9</b> | <b>15,2</b> | <b>12,6</b> | <b>18,0</b> | <b>19,9</b> | <b>20,9</b> | <b>12,4</b> |
| <b>EBT-Marge bereinigt</b>                                  | <b>In %</b> | <b>9,2</b>  | <b>11,2</b> | <b>10,5</b> | <b>9,9</b>  | <b>12,9</b> | <b>10,0</b> |
| Ertragsteuern bereinigt                                     | -3,3        | -4,2        | -3,1        | -7,0        | -6,7        | -5,5        | -3,9        |
| <b>Ergebnis nach Steuern (EAT) bereinigt</b>                | <b>8,5</b>  | <b>10,9</b> | <b>9,6</b>  | <b>11,1</b> | <b>13,2</b> | <b>15,4</b> | <b>8,5</b>  |
| <b>EAT-Marge bereinigt</b>                                  | <b>In %</b> | <b>6,6</b>  | <b>8,0</b>  | <b>8,0</b>  | <b>6,1</b>  | <b>8,6</b>  | <b>6,9</b>  |
| Ergebnis je Aktie (bereinigt)                               | In Euro     | 0,19        | 0,25        | 0,22        | 0,28        | 0,30        | 0,20        |

<sup>1</sup> Exklusive Genehmigungsvolumen aus at Equity konsolidierten Gemeinschaftsunternehmen.

Kennzahlenübersicht

Bericht zur Lage  
 des Konzerns

Konzernabschluss

► Sonstige Informationen

Haftungsausschluss

Quartalsvergleich

► Mehrjahresübersicht

Kontakt / Impressum /  
 Finanzkalender

Mehrfjahresübersicht

In Mio. Euro

|   | 9M 2024  | 2023    | 2022    | 2021    | 2020    |
|---|----------|---------|---------|---------|---------|
| <b>Liquiditätskennzahlen</b>                                    |          |         |         |         |         |
| Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit                       | 127,1    | 107,7   | 70,2    | 43,9    | 119,9   |
| Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ohne Neuinvestitionen | 130,5    | 118,1   | 187,2   | 256,3   | 225,0   |
| Free Cashflow   | 132,4    | 119,2   | 79,6    | 167,4   | -64,2   |
| Liquide Mittel und Termingeldanlagen <sup>1</sup>               | 269,9    | 267,7   | 255,6   | 151,0   | 232,0   |
| <b>Bilanzkennzahlen</b>   |          |         |         |         |         |
| Bilanzsumme   | 1.866,5  | 1.839,6 | 1.780,3 | 1.520,8 | 1.283,1 |
| Vorräte   | 1.158,9  | 1.085,8 | 967,3   | 843,7   | 777,8   |
| Vertragsvermögenswerte  | 83,7     | 177,1   | 333,6   | 358,0   | 194,2   |
| Eigenkapital  | 586,1    | 576,0   | 573,0   | 590,9   | 521,0   |
| Finanzverbindlichkeiten   | 489,7    | 532,6   | 520,6   | 390,5   | 481,7   |
| davon aus Unternehmensfinanzierungen                            | 136,3    | 176,8   | 179,7   | 199,1   | 207,2   |
| davon aus Projektfinanzierungen                                 | 353,4    | 355,8   | 341,0   | 191,4   | 274,5   |
| Nettofinanzschulden <sup>2</sup>                                | 108,0    | 186,8   | 265,1   | 239,5   | 249,7   |
| Verschuldungsgrad   | 1,5      | 2,1     | 2,8     | 1,5     | 2,8     |
| Loan-to-Cost <sup>3</sup>                                       | In % 8,8 | 15,1    | 20,8    | 20,1    | 25,7    |
| ROCE bereinigt <sup>4</sup>                                     | In % 9,2 | 10,3    | 10,2    | 22,0    | 10,3    |
| <b>Mitarbeiter</b>  |          |         |         |         |         |
| Anzahl  | 418      | 468     | 486     | 457     | 413     |
| FTE <sup>5</sup>  | 342,8    | 382,5   | 409,4   | 387,6   | 342,5   |

TABELLE 030

In Mio. Euro

|   | 9M 2024          | 2023         | 2022         | 2021         | 2020         |
|---|------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Immobilienwirtschaftliche Kennzahlen</b>                 |                  |              |              |              |              |
| Vermarktungsvolumen   | 156,6            | 211,4        | 292,1        | 1.140,1      | 464,4        |
| Vermarktungsvolumen   | In Stück 336     | 370          | 530          | 2.915        | 1.292        |
| Projektportfolio (Bestand)                                  | 7.111,0          | 6.972,0      | 7.668,8      | 7.500,0      | 6.053,6      |
| davon bereits verkauft                                      | 2.675,8          | 2.693,4      | 2.980,5      | 3.038,9      | 2.328,8      |
| Projektportfolio (Bestand)                                  | In Stück 14.650  | 14.252       | 16.209       | 16.418       | 13.561       |
| davon bereits verkauft                                      | In Stück 6.074   | 6.217        | 7.309        | 7.215        | 5.381        |
| Neugenehmigungsvolumen <sup>6</sup>                         | 261,6            | 0,0          | 336,7        | 1.587,4      | 489,9        |
| Neugenehmigungsvolumen                                      | In Stück 566     | 0            | 749          | 3.245        | 1.171        |
| <b>Bereinigte Ertragslage</b>                               |                  |              |              |              |              |
| Umsatzerlöse bereinigt                                      | 384,5            | 616,0        | 621,0        | 783,6        | 480,1        |
| Projektaufwand bereinigt                                    | -291,6           | -461,5       | -463,8       | -562,1       | -333,5       |
| <b>Rohergebnis bereinigt</b>                                | <b>92,9</b>      | <b>154,5</b> | <b>157,2</b> | <b>221,5</b> | <b>146,6</b> |
| <b>Rohergebnismarge bereinigt</b>                           | <b>In % 24,2</b> | <b>25,1</b>  | <b>25,3</b>  | <b>28,3</b>  | <b>30,5</b>  |
| Plattformaufwand bereinigt                                  | -55,8            | -76,5        | -72,5        | -80,5        | -65,5        |
| Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen bereinigt | 8,3              | 8,1          | 3,9          | 14,6         | 2,7          |
| <b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) bereinigt</b>     |                  |              |              |              |              |
| <b>EBIT-Marge bereinigt</b>                                 | <b>In % 11,8</b> | <b>14,0</b>  | <b>14,3</b>  | <b>19,9</b>  | <b>17,5</b>  |
| Beteiligungsergebnis bereinigt                              | 0,0              | 0,0          | 0,0          | 0,1          | -1,2         |
| Finanzergebnis bereinigt                                    | -5,7             | -14,9        | -15,9        | -19,3        | -23,2        |
| <b>Ergebnis vor Steuern (EBT) bereinigt</b>                 | <b>39,7</b>      | <b>71,2</b>  | <b>72,7</b>  | <b>136,5</b> | <b>59,4</b>  |
| <b>EBT-Marge bereinigt</b>                                  | <b>In % 10,3</b> | <b>11,6</b>  | <b>11,7</b>  | <b>17,4</b>  | <b>12,4</b>  |
| Ertragsteuern bereinigt                                     | -10,6            | -23,1        | -22,6        | -39,6        | -18,3        |



Kennzahlenübersicht

Bericht zur Lage  
des Konzerns

Konzernabschluss

► Sonstige Informationen

Haftungsausschluss

Quartalsvergleich

► Mehrjahresübersicht

Kontakt / Impressum /  
Finanzkalender

TABELLE 030

In Mio. Euro

|  |         | 9M 2024     | 2023        | 2022        | 2021        | 2020        |
|--|---------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Ergebnis nach Steuern (EAT) bereinigt</b> |         | <b>29,0</b> | <b>48,2</b> | <b>50,0</b> | <b>96,9</b> | <b>41,1</b> |
| <b>EAT-Marge bereinigt</b>                   | In %    | <b>7,5</b>  | <b>7,8</b>  | <b>8,1</b>  | <b>12,4</b> | <b>8,6</b>  |
| Ergebnis je Aktie (bereinigt)                | In Euro | 0,66        | 1,14        | 1,11        | 2,10        | 0,99        |
| Dividende je Aktie                           | In Euro | 0,33        | 0,33        | 0,35        | 0,62        | 0,26        |
| Ausschüttungsbetrag                          |         | 14,3        | 14,3        | 15,2        | 28,7        | 12,2        |

<sup>1</sup> Die Termingeldanlagen umfassen Geldanlagen von mehr als drei Monaten. Ausgenommen der verfügbarsbeschränkten liquiden Mittel aus den Förderdarlehen für das Projekt „Westville“ in Höhe von 160,0 Mio. Euro (31. Dezember 2023: 115,9 Mio. Euro).

<sup>2</sup> Nettofinanzschulden = Finanzverbindlichkeiten abzüglich der liquiden Mittel und Termingeldanlagen. Ohne die Förderdarlehen für das Projekt „Westville“ in Höhe von 111,8 Mio. Euro (31. Dezember 2023: 78,1 Mio. Euro).

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

<sup>4</sup> Return on Capital Employed = LZM EBIT bereinigt/(Vier-Quartals-Durchschnitt Eigenkapital + Nettofinanzschulden).

<sup>5</sup> Full Time Equivalent.

<sup>6</sup> Ausgenommen Genehmigungsvolumen aus at Equity konsolidierten Gemeinschaftsunternehmen.



## Kennzahlenübersicht

---

### Bericht zur Lage des Konzerns

---

### Konzernabschluss

---

### ▸ Sonstige Informationen

---

Haftungsausschluss

---

Quartalsvergleich

---

Mehrjahresübersicht

---

▸ **Kontakt / Impressum /  
Finanzkalender**

---

## Kontakt

### Head of IR and Capital Market Communication & Strategy

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 SE

Grugaplatz 2-4  
45131 Essen  
Deutschland

Telefon: +49 201 45355-0  
Fax: +49 201 45355-934  
E-Mail: info@instone.de

### Vorstand

Kruno Crepulja (Vorsitzender/CEO)  
David Dreyfus  
Andreas Gräf

### Vorsitzender des Aufsichtsrats

Stefan Brendgen

### Handelsregister

Eingetragen im Handelsregister  
des Amtsgerichts Essen unter HRB 32658

Umsatzsteueridentifikationsnummer  
DE 300512686

### Konzept, Design und Umsetzung

RYZE Digital  
www.ryze-digital.de

## Finanzkalender

---

|            |   |
|------------|---|
| 07.11.2024 | Veröffentlichung Quartalsmitteilung<br>zum 30. September 2024 |
| 18.03.2025 | Veröffentlichung Geschäftsbericht<br>zum 31. Dezember 2024    |
| 08.05.2025 | Veröffentlichung Quartalsmitteilung<br>zum 31. März 2025      |
| 07.08.2025 | Veröffentlichung Halbjahresfinanzbericht<br>zum 30. Juni 2025 |
| 06.11.2025 | Veröffentlichung Quartalsmitteilung<br>zum 30. September 2025 |

---



**Instone Real Estate Group SE**

Grugaplatz 2-4  
45131 Essen  
Deutschland

E-Mail: [info@instone.de](mailto:info@instone.de)  
[www.instone-group.de](http://www.instone-group.de)