

2020 Q1

Quartalsmitteilung Q1
Instone Real Estate Group AG
31. März 2020

KENNZAHLENÜBERSICHT

In Mio. Euro

TABELLE 001

		Q1 2020	Q1 2019
Leistungskennzahlen			
Vermarktungsvolumen		69,4	62,8
Neugenehmigungsvolumen		0,0	0,0
Projektportfolio		5.744,4	4.790,2
Umsatzerlöse bereinigt		99,7	84,2
Ergebniskennzahlen			
Rohergebnis bereinigt		29,7	27,1
Rohergebnismarge bereinigt	In %	29,8	32,1
EBIT bereinigt		18,0	15,7
EBIT-Marge bereinigt	In %	18,1	18,7
EBT bereinigt		12,5	12,9
EBT-Marge bereinigt	In %	12,6	15,3
Konzernergebnis bereinigt		8,7	7,7
Konzernergebnis-Marge bereinigt	In %	8,8	9,2
Liquiditätskennzahlen			
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		-14,9	-20,7
Free Cashflow		-16,5	-21,5
Bestand Liquide Mittel		118,0	69,1

KENNZAHLENÜBERSICHT

In Mio. Euro

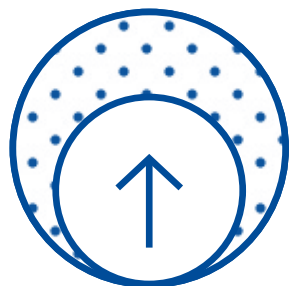
TABELLE 001

		31.03.2020	31.12.2019
Bilanzkennzahlen			
Bilanzsumme		1.151,0	1.123,4
Eigenkapital		318,2	310,2
Nettofinanzschulden		501,2	478,4
Verschuldungsgrad		3,7	3,6
ROCE ¹ bereinigt	In %	21,6	21,2
Mitarbeiter			
Anzahl		380,0	375,0
FTE ²		316,8	307,7

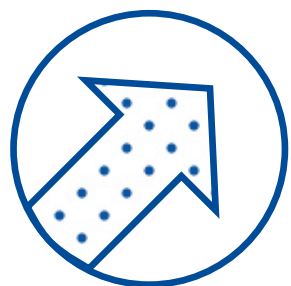
¹ Return on Capital Employed = LZM EBIT bereinigt / (Zwei-Jahres-Durchschnitt Eigenkapital + Nettoverschuldung).

² Full Time Employees

ÜBERBLICK 1. QUARTAL 2020



Strukturelle Wachstumstrends intakt



Bautätigkeit läuft weiter planmäßig

BEREINIGTER UMSATZ
um 18,4% gestiegen auf

99,7 MIO. €

Vorjahr: 84,2 Mio. €

BEREINIGTES EBIT
gesteigert auf

18,0 MIO. €

Zuwachs von 14,6 %

**BEREINIGTE
ROHERGEBNISMARGE**
von

29,8%

Vorjahr: 32,1 %

PROJEKTPORTFOLIO
von

5,7 MRD. €

GESCHÄFTSMODELL UND ORGANISATIONSSTRUKTUR

Instone Real Estate ist einer der deutschlandweit führenden Wohnentwickler und im Prime Standard an der Frankfurter Wertpapierbörse notiert. Seit dem 29. August 2019 ist die Instone Real Estate AG im SDAX gelistet. Das Unternehmen entwickelt attraktive Wohn- und Mehrfamilienhäuser sowie öffentlich geförderten Wohnungsbau, konzipiert moderne Stadtquartiere und saniert denkmalgeschützte Objekte. Die Vermarktung erfolgt an Eigennutzer, private Kapitalanleger mit Vermietungsabsicht und institutionelle Investoren. In den vergangenen 29 Jahren konnten so über 1 Mio. Quadratmeter realisiert werden. Bundesweit sind 375 Mitarbeiter an neun Standorten tätig. Zum 31. März 2020 umfasste das Projektportfolio von Instone Real Estate 53 Entwicklungsprojekte mit einem erwarteten Gesamtvermarktungsvolumen von etwa 5,7 Mrd. Euro und mehr als 12.952 Einheiten.

Zum 31. März 2020 befanden sich circa 87 % unseres Portfolios (ausgehend vom erwarteten Umsatzvolumen nach Abschluss der Entwicklung) in den wichtigsten Ballungs- und Metropolregionen Deutschlands (Berlin, Bonn, Köln, Düsseldorf, Frankfurt am Main,

Hamburg, Leipzig, Nürnberg, München und Stuttgart) und rund 13 % in anderen prosperierenden mittelgroßen Städten. Gut angebundene Vororte und Mittelstädte in den Metropolregionen mit infrastruktureller Anbindung gewinnen immer weiter an Attraktivität und können so dazu beitragen, der generell hohen Nachfrage nach Wohnraum entgegenzuwirken.

ABDECKUNG DER GESAMTEN WERTSCHÖPFUNGSKETTE

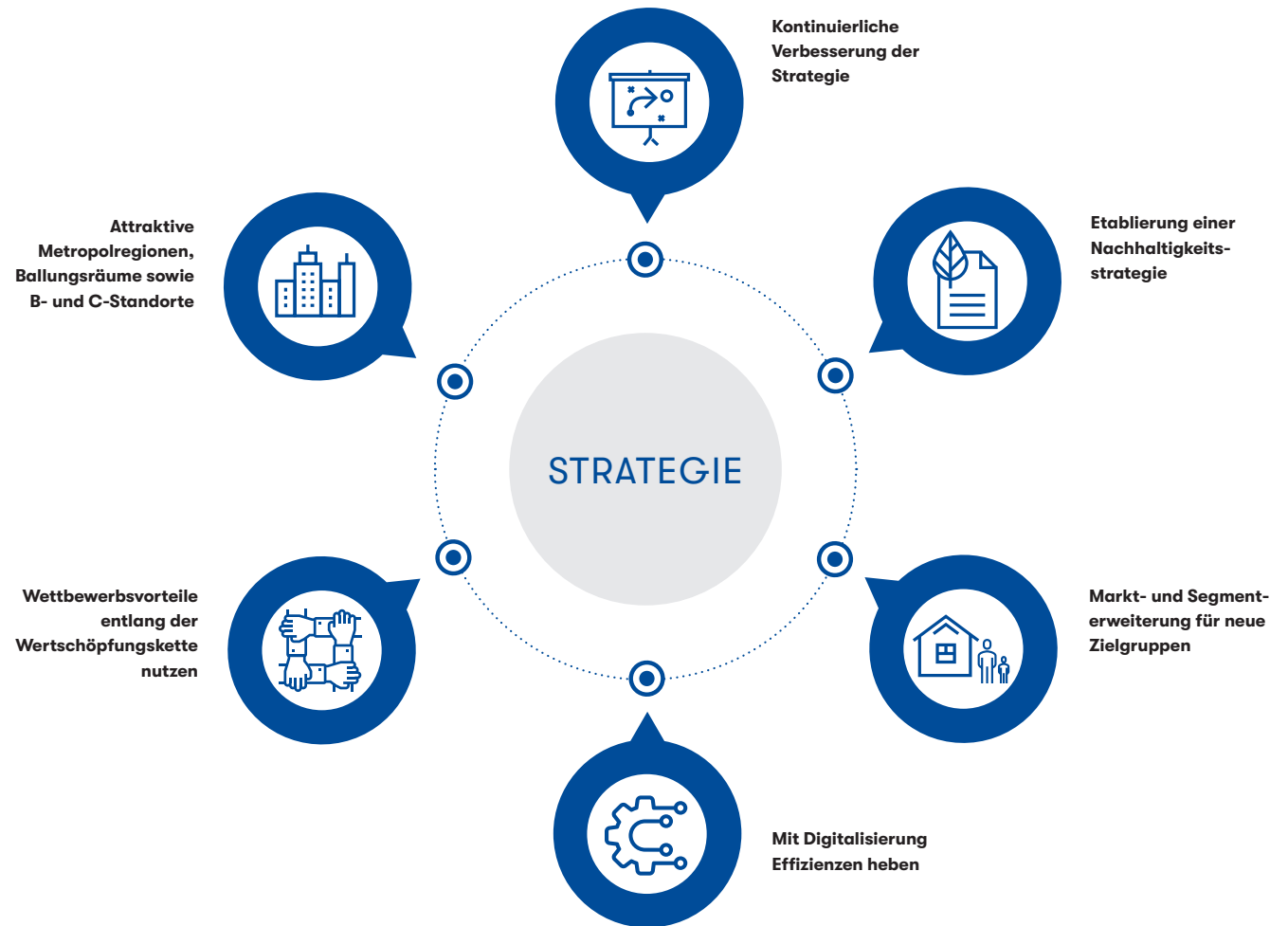
Instone Real Estate ist der einzige börsennotierte reine Entwickler von Wohnimmobilien in Deutschland, der die gesamte Wertschöpfungskette abdeckt. Das Unternehmen bietet eine vollintegrierte deutschlandweite Plattform vom Grundstückserwerb und der Grundstücksentwicklung über die Konzeptplanung und Baubetreuung bis hin zu Marketing und Verkauf.



STRATEGIE

Als einer der führenden Projektentwickler für große Wohnbauprojekte setzt Instone Real Estate eine klare Strategie für profitables Wachstum um, die die hoch attraktiven Chancen des deutschen Markts nutzt und gleichzeitig allen unseren Stakeholdern dient. Dazu zählen wir insbesondere Aktionäre, Kunden, Mitarbeiter und das soziale Umfeld, in dem wir tätig sind. Unsere Strategie umfasst die folgenden Schlüsselemente:

- Anhaltender Fokus auf die attraktivsten Metropolregionen und Ballungsräume Deutschlands
- Nutzung der Wettbewerbsvorteile auf Grundlage differenzierter Expertise auf allen Stufen der Wertschöpfungskette
- Durch die kontinuierliche Digitalisierung und Analyse aller Prozesse können wir regelmäßig Verbesserungspotenziale identifizieren und somit die Planungs- und Baueffizienz nachhaltig steigern.
- Ergänzung des bestehenden erfolgreichen Produktangebots von individuell geplanten maßgeschneiderten Projekten durch seriell geplante standardisierte Produkte in einem vergleichsweise niedrigeren Preissegment. Hierdurch Erschließung von neuen Zielgruppen und ein weiterer Beitrag zu mehr preiswertem Wohnraum in den Metropolregionen.
- Etablierung einer Nachhaltigkeitsstrategie und eines Nachhaltigkeitsmanagements



STEUERUNGSKENNZAHLEN

FINANZ- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE KENNZAHLEN

Wichtige Steuerungskennzahlen

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

Weitere wichtige Kennzahlen

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

Weiterführende Informationen zu den Steuerungskennzahlen, insbesondere zu deren Berechnung, sind auf den Seiten 39–40 im Geschäftsbericht 2019 zu finden.

ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

FINANZKENNZAHLEN KUMULIERT

In Mio. Euro

	Q1 2020	Q1 2019
Umsatzerlöse bereinigt ¹	99,7	84,2
Rohergebnis bereinigt	29,7	27,1
Rohergebnismarge bereinigt ¹	29,8 %	32,2 %
EBIT bereinigt ¹	18,0	15,7
EBT bereinigt	12,5	12,9

TABELLE 002

¹ Finanzielle Leistungsindikatoren.

ERTRAGSLAGE

Die Darstellung der Ertragslage im Konzernabschluss der Instone Real Estate Group AG für das erste Quartal 2020 spiegelt das wesentlich durch die Projektentwicklungen des Instone-Konzerns beeinflusste Geschäft wider. Die Berechnung der einzelnen bereinigten Positionen ergibt sich aus folgenden Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung:

- Bereinigte Umsatzerlöse sind die Umsatzerlöse bereinigt um die Effekte aus Kaufpreisallokationen und unter Einbezug von Effekten aus Share-Deal-Verträgen.
- Die Position Projektaufwand enthält den Materialaufwand reduziert um die Bestandsveränderungen, indirekte Vertriebsaufwendungen und aktivierte Zinsen. Sie bildet damit den externen, den Projektentwicklungen zugeordneten Aufwand exklusive der Projektfinanzierungskosten ab.
- Das bereinigte Rohergebnis ist das Ergebnis aus den bereinigten Umsatzerlösen abzüglich des Projektaufwands.

- Der bereinigte Plattformaufwand ist die Summe aus Personalaufwand, sonstigen betrieblichen Erträgen, sonstigen betrieblichen Aufwendungen und Abschreibungen sowie den Ergebnissen aus at Equity bilanzierten Beteiligungen abzüglich der dem Projektaufwand zugeordneten indirekten Vertriebsaufwendungen, bereinigt um Einmal- und Sondereffekte.
- Das bereinigte Ergebnis vor Zinsen und Steuern ist das bereinigte Rohergebnis reduziert um den bereinigten Plattformaufwand.
- Das bereinigte Beteiligungs- und Finanzergebnis ist die Summe aus dem übrigem Beteiligungsergebnis, dem Finanzertrag, dem Finanzaufwand und den Abschreibungen auf Wertpapiere des Finanzanlagevermögens abzüglich der aktivierten Zinsen.
- 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 sowie aus Einmal- und Sondereffekten.

→ Das bereinigte Ergebnis nach Steuern ist das bereinigte Ergebnis vor Steuern abzüglich der bereinigten Ertragsteuern.

BEREINIGTE ERTRAGSLAGE

TABELLE 003

In Mio. Euro

	Q1 2020	Q1 2019	Veränderung
Umsatzerlöse bereinigt	99,7	84,2	18,4 %
Projektaufwand bereinigt	-70,0	-57,1	22,6 %
Rohergebnis bereinigt	29,7	27,1	9,6 %
Rohergebnismarge bereinigt	29,8 %	32,2 %	
Plattformaufwand bereinigt	-11,7	-11,3	3,5 %
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) bereinigt	18,0	15,7	14,6 %
EBIT-Marge bereinigt	18,1 %	18,6 %	
Beteiligungs- und Sonstiges Ergebnis bereinigt	-0,8	-0,4	-100,0 %
Finanzergebnis bereinigt	-4,7	-2,5	-88,0 %
Ergebnis vor Steuern (EBT) bereinigt	12,5	12,9	-3,1 %
EBT-Marge bereinigt	12,5 %	15,3 %	
Ertragsteuern bereinigt	-3,8	-5,1	-25,5 %
Ergebnis nach Steuern (EAT) bereinigt	8,7	7,7	13,0 %
EAT-Marge bereinigt	8,7 %	9,1 %	

Umsatzerlöse

Der Instone-Konzern hat im ersten Quartal 2020 seinen bereinigten Umsatz um rund 18 % auf 99,7 Mio. Euro (Vorjahr: 84,2 Mio. Euro) gesteigert. Der gute Vermarktungserfolg und der planmäßige Baufortschritt der Projekte haben zu diesem Umsatzplus beigetragen. Mit 95,4 Mio. Euro entfielen die Umsätze im Berichtszeitraum auf laufende Projekte mit bereits im Vorjahr begonnener Umsatzrealisierung. Bei Projekten mit erstmalig im ersten Quartal 2020 begonnener Umsatzrealisierung entfielen 4,3 Mio. Euro auf Projekte mit Globalvertrieb. Aus der Amortisation der Effekte aus Kaufpreisallokationen sind 0,2 Mio. Euro (Vorjahr: 1,5 Mio. Euro) als Belastung auf die berichteten Umsatzerlöse angefallen. Aus der gesonderten Bewertung der Share Deals wurden die bereinigten Umsatzerlöse um 5,0 Mio. Euro (Vorjahr: 0,0 Mio. Euro) erhöht.

UMSATZERLÖSE

In Mio. Euro

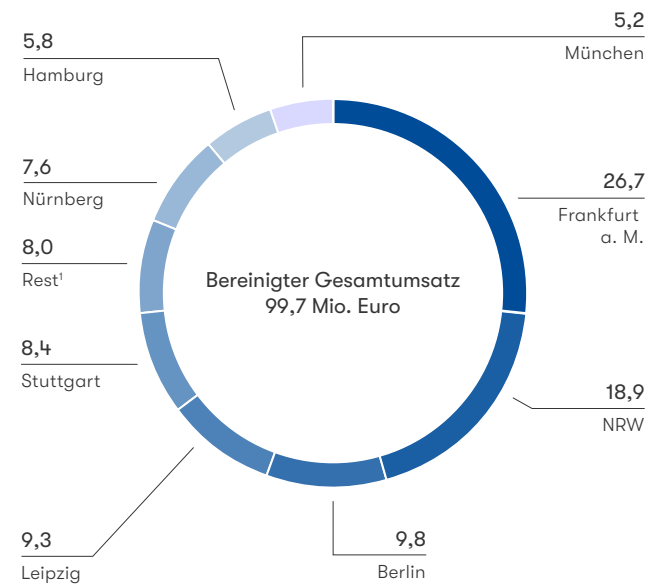
TABELLE 004

	Q1 2020	Q1 2019	Veränderung
Umsatzerlöse	94,5	82,7	14,3 %
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	0,2	1,5	-86,7 %
+ Effekte aus Umgliederungen	0,0	0,0	0,0 %
+ Einmal- und Sondereffekte	0,0	0,0	0,0 %
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	5,0	0,0	0,0 %
Umsatzerlöse bereinigt	99,7	84,2	18,4 %

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

BEREINIGTER UMSATZ NACH REGIONEN

In Mio. Euro



¹ Beinhaltet unter anderem Wiesbaden (4,3 Mio. Euro) und Mannheim (3,2 Mio. Euro).

Projektaufwand

Der bereinigte Projektaufwand stieg geringfügig stärker auf 70,0 Mio. Euro (Vorjahr: 57,1 Mio. Euro) an. Die Steigerung bei den Bautätigkeiten führte zur Erhöhung des Materialaufwands auf 97,9 Mio. Euro (Vorjahr: 79,3 Mio. Euro).

Die Bestandsveränderungen wuchsen gleichzeitig auf 35,0 Mio. Euro (Vorjahr: 22,2 Mio. Euro) an.

Indirekte Vertriebsaufwendungen wurden zum 31. März 2020 in Höhe von 0,6 Mio. Euro (Vorjahr: 0,5 Mio. Euro) dem Projektaufwand zugeordnet. Die Bereinigung der aktivierten Zinsen in den Bestandsveränderungen in Höhe von 2,6 Mio. Euro (Vorjahr: -0,5 Mio. Euro) belastete ebenfalls den Projektaufwand. Effekte aus der Amortisation der Kaufpreisallokationen haben den bereinigten Projektaufwand um 0,4 Mio. Euro (Vorjahr: 0,0 Mio. Euro) reduziert. Durch die gesonderte Bewertung der Share Deals wurde der Projektaufwand wiederum um 4,4 Mio. Euro (Vorjahr: 0,0 Mio. Euro) erhöht.

PROJEKTAUFWAND

In Mio. Euro

TABELLE 005

	Q1 2020	Q1 2019	Veränderung
Projektaufwand	62,8	57,1	10,0 %
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	-0,4	0,0	0,0 %
+ Effekte aus Umgliederungen	3,2	0,0	0,0 %
+ Einmal- und Sondereffekte	0,0	0,0	0,0 %
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	4,4	0,0	0,0 %
Projektaufwand bereinigt	70,0	57,1	22,6 %

Rohergebnis

Durch den im ersten Quartal leicht höheren Materialeinsatz stieg das bereinigte Rohergebnis auf 29,7 Mio. Euro (Vorjahr: 27,1 Mio. Euro).

ROHERGEBNIS

TABELLE 006

In Mio. Euro

	Q1 2020	Q1 2019	Veränderung
Rohergebnis	31,7	25,6	23,8 %
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	0,6	1,5	-60,0 %
+ Effekte aus Umgliederungen	-3,2	0,0	0,0 %
+ Einmal- und Sondereffekte	0,0	0,0	0,0 %
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	0,6	0,0	0,0 %
Rohergebnis bereinigt	29,7	27,1	9,6 %
Rohergebnismarge bereinigt	29,8 %	32,2 %	

Die bereinigte Rohergebnismarge - ermittelt aus dem bereinigten Rohergebnis in Bezug auf die bereinigten Umsatzerlöse - betrug 29,8 % (Vorjahr: 32,2 %).

Plattformaufwand

Der bereinigte Plattformaufwand hat sich moderat auf 11,7 Mio. Euro (Vorjahr: 11,3 Mio. Euro) erhöht. Dazu hat die Umgliederung der indirekten Vertriebskosten in Höhe von 0,6 Mio. Euro in den Projekt-aufwand und der Equity-Beteiligungsergebnisse aus dem Beteiligungsergebnis in Höhe von 0,3 Mio. Euro beigetragen.

PLATTFORMAUFWAND

TABELLE 007

In Mio. Euro

	Q1 2020	Q1 2019	Veränderung
Plattformaufwand	12,6	11,8	6,8 %
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	0,0	0,0	0,0 %
+ Effekte aus Umgliederungen	-0,9	-0,5	80,0 %
+ Einmal- und Sondereffekte	0,0	0,0	0,0 %
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	0,0	0,0	0,0 %
Plattformaufwand bereinigt	11,7	11,3	3,5 %

Der Personalaufwand ist zum 31. März 2020 mit 10,4 Mio. Euro (Vorjahr: 7,7 Mio. Euro) gegenüber dem Vorjahresniveau angestiegen. Dies ist hauptsächlich auf die höhere Mitarbeiterzahl von 380 Personen (Vorjahr: 338 Personen) sowie die korrespondierend gestiegene FTE-Zahl von 316,8 (Vorjahr: 281,3) zurückzuführen. Die sonstigen betrieblichen Erträge wuchsen auf 5,9 Mio. Euro (Vorjahr: 3,2 Mio. Euro) an. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen im Berichtszeitraum auf 7,0 Mio. Euro (Vorjahr: 6,3 Mio. Euro). Die Abschreibungen lagen mit 1,0 Mio. Euro (Vorjahr: 1,0 Mio. Euro) auf Vorjahresniveau.

Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)

Das bereinigte Ergebnis vor Zinsen und Steuern stieg dank des positiven Geschäftsverlaufs im ersten Quartal 2020 auf 18,0 Mio. Euro (Vorjahr: 15,7 Mio. Euro) an.

EBIT

TABELLE 008

In Mio. Euro

	Q1 2020	Q1 2019	Veränderung
EBIT	19,1	13,7	39,4 %
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	0,6	1,5	-60,0 %
+ Effekte aus Umgliederungen	-2,3	0,5	k.A.
+ Einmal- und Sondereffekte	0,0	0,0	0,0 %
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	0,6	0,0	0,0 %
EBIT bereinigt	18,0	15,7	14,6 %
EBIT-Marge bereinigt	18,1 %	18,6 %	0,0 %

Beteiligungs- und Finanzergebnis

Im ersten Quartal 2020 ist kein wesentliches Ergebnis aus Beteiligungen angefallen.

Das Finanzergebnis verringerte sich im Berichtszeitraum auf -7,3 Mio. Euro (Vorjahr: -2,0 Mio. Euro). Die Steigerung des Zinsaufwands ist im Wesentlichen auf die in der zweiten Jahreshälfte des Vorjahrs gestiegene Verschuldung zurückzuführen.

Das um die in den Bestandsveränderungen aktivierten Zinsen aus Projektfinanzierungen vor Verkaufsstart in Höhe von 2,6 Mio. Euro (Vorjahr: -0,5 Mio. Euro) bereinigte Finanzergebnis verminderte sich auf -4,7 Mio. Euro (Vorjahr: -2,5 Mio. Euro).

Ergebnis vor Steuern (EBT)

Das bereinigte Ergebnis vor Steuern blieb aufgrund des Anstiegs der Finanzierungsaufwendungen mit 12,5 Mio. Euro (Vorjahr: 12,9 Mio. Euro) leicht hinter dem Vergleichszeitraum zurück.

EBT			
In Mio. Euro			
	Q1 2020	Q1 2019	Veränderung
EBT	11,3	11,4	-0,9 %
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	0,6	1,5	-60,0 %
+ Effekte aus Umgliederungen	0,0	0,0	0,0 %
+ Einmal- und Sondereffekte	0,0	0,0	0,0 %
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	0,6	0,0	0,0 %
EBT bereinigt	12,5	12,9	-3,1 %
EBT-Marge bereinigt	12,5 %	15,3 %	0,0 %

TABELLE 009

Ertragsteuern

Die Steuerquote in der bereinigten Ertragslage belief sich im ersten Quartal 2020 auf rund 30 % (Vorjahr: rund 40 %). Die positive Entwicklung resultiert zum einen aus dem Wegfall der steuerlichen Sondereffekte des Vorjahreszeitraums und zum anderen aus der Harmonisierung des Steueraufwands im Konzern durch den Abschluss des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags in der zweiten Jahreshälfte 2019.

Die Ertragsteuern im berichteten Ergebnis beliefen sich aufgrund der vorgenannten Effekte auf 3,5 Mio. Euro (Vorjahr: 4,6 Mio. Euro).

Ergebnis nach Steuern (EAT)

Das bereinigte Ergebnis nach Steuern des Instone-Konzerns belief sich insgesamt auf 8,7 Mio. Euro (Vorjahr: 7,7 Mio. Euro). Vor Bereinigung um Effekte aus Kaufpreisallokationen sowie Effekte aus Share-Deal-Verträgen betrug das berichtete Ergebnis nach Steuern 7,8 Mio. Euro (Vorjahr: 6,8 Mio. Euro).

EAT			
In Mio. Euro			
	Q1 2020	Q1 2019	Veränderung
EAT	7,8	6,6	18,2 %
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	0,4	1,1	-63,6 %
+ Effekte aus Umgliederungen	0,0	0,0	0,0 %
+ Einmal- und Sondereffekte	0,0	0,0	0,0 %
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	0,5	0,0	0,0 %
EAT bereinigt	8,7	7,7	13,0 %
EAT-Marge bereinigt	8,7 %	9,1 %	0,0 %

TABELLE 010

Minderheiten

Die bereinigten Anteile anderer Gesellschafter beliefen sich im Geschäftsjahr auf 0 Mio. Euro (Vorjahr: 0,3 Mio. Euro).

MINDERHEITEN			
In Mio. Euro			
	Q1 2020	Q1 2019	Veränderung
EAT	7,8	6,8	14,7 %
Anteile des Konzerns	7,8	6,5	20,0 %
Anteile anderer Gesellschafter	0,0	0,3	-100,0 %
EAT bereinigt	8,7	7,7	13,0 %
Anteile des Konzerns bereinigt	8,7	7,4	k.A.
Anteile anderer Gesellschafter bereinigt	0,0	0,3	-100,0 %

TABELLE 011

Ergebnis je Aktie

Das bereinigte Ergebnis je Aktie verbesserte sich im ersten Quartal 2020 auf 0,24 Euro (Vorjahr: 0,20 Euro).

ERGEBNIS JE AKTIE			
In Mio. Euro			
	Q1 2020	Q1 2019	Veränderung
Aktien (in Tsd. Stück)	36.988,3	36.988,3	0,0 %
Anteile des Konzerns	7,8	6,5	k.A.
Ergebnis je Aktie (in Euro)	0,21	0,18	k.A.
Anteile des Konzerns bereinigt	8,7	7,4	k.A.
Ergebnis je Aktie bereinigt (in Euro)	0,24	0,20	k.A.

TABELLE 012

VERMÖGENSLAGE

VERKÜRZTE BILANZ

TABELLE 013

In Mio. Euro	31.03.2020	31.12.2019	Veränderung
Anlagevermögen	20,9	20,4	2,5 %
Vorräte	767,1	732,1	4,8 %
Vertragsvermögenswerte	212,8	219,0	-2,8 %
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	32,2	34,7	-7,3 %
Flüssige Mittel	118,0	117,1	0,8 %
Aktiva	1.151,0	1.123,4	2,5 %
Eigenkapital	318,2	310,2	2,6 %
Verbindlichkeiten aus Unternehmensfinanzierungen	211,4	180,8	16,9 %
Verbindlichkeiten aus Projektfinanzierungen	407,9	414,7	-1,6 %
Rückstellungen und sonstige Verbindlichkeiten	213,5	217,8	-2,0 %
Passiva	1.151,0	1.123,4	2,5 %

Die Summe der Vermögenswerte des Instone-Konzerns stieg zum 31. März 2020 auf 1.151,0 Mio. Euro (31.12.2019: 1.123,4 Mio. Euro).

Das Vorratsvermögen ist zum 31. März 2020 auf 767,1 Mio. Euro (31.12.2019: 732,1 Mio. Euro) angestiegen. Diese Bestandserhöhung resultiert im Wesentlichen aus den Ankäufen von bereits gesicherten Grundstücken.

VERTRAGSVERMÖGENSWERTE

TABELLE 014

In Mio. Euro

	31.03.2020	31.12.2019	Veränderung
Vertragsvermögenswerte (brutto)	425,4	479,4	-11,3 %
Erhaltene Anzahlungen	-218,2	-266,9	-18,2 %
	207,2	212,5	-2,5 %
Forderungen aus Vertragsanbahnungskosten	5,6	6,5	-13,8 %
Vertragsvermögenswerte (netto)	212,8	219,0	-2,8 %

Die Forderungen an Kunden für bereits verkaufte unfertige Erzeugnisse (Vertragsvermögenswerte), bewertet zum aktuellen Erfüllungsstand der Entwicklung, haben sich zum 31. März 2020 auf 425,4 Mio. Euro (31.12.2019: 479,4 Mio. Euro) aufgrund der Übergabe komplett fertiggestellter Wohnungen an Kunden reduziert. Die erhaltenen Anzahlungen von Kunden beliefen sich zum 31. März 2020 auf 218,2 Mio. Euro (31.12.2019: 266,9 Mio. Euro). Die aktivierten direkten Vertriebskosten sind auf 5,6 Mio. Euro (31.12.2019: 6,5 Mio. Euro) gesunken. Aus dem Saldo dieser Positionen ergibt sich eine Minderung der Vertragsvermögenswerte auf 212,8 Mio. Euro (31.12.2019: 219,0 Mio. Euro). Der Rückgang der Vertragsvermögenswerte resultiert aus den Übergaben der Projekte an die Kunden im ersten Quartal 2020.

Der Bestand der flüssigen Mittel in Höhe von 118,0 Mio. Euro (31.12.2019: 117,1 Mio. Euro) erhöhte sich hauptsächlich bedingt durch den Zufluss aus Finanzierungen. Dem standen Mittelabflüsse für die fortgeführte Realisierung der Projektentwicklungen und Grundstückszahlungen gegenüber. Es wird in diesem Zusammenhang auf die Konzernkapitalflussrechnung verwiesen. [☰ Seite 24 f.](#)

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten stiegen zum 31. März 2020 auf 470,5 Mio. Euro (31.12.2019: 451,6 Mio. Euro). Im selben Zeitraum erhöhten sich auch die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten auf 148,8 Mio. Euro (31.12.2019: 143,9 Mio. Euro). Der Zuwachs der Finanzverbindlichkeiten um insgesamt 23,7 Mio. Euro resultiert wesentlich aus der Finanzierung von Grundstückskäufen.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sanken im ersten Quartal 2020 leicht auf 75,8 Mio. Euro (31.12.2019: 87,6 Mio. Euro) und beinhalten im Wesentlichen die erbrachten Leistungen der Auftragnehmer.

Die Eigenkapitalquote lag zum 31. März 2020 unverändert bei 27,6 % (31.12.2019: 27,6 %).

NETTOFINANZSCHULDEN UND VERSCHULDUNGSGRAD

TABELLE 015

In Mio. Euro

	31.03.2020	31.12.2019	Veränderung
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	470,5	451,6	4,2 %
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	148,8	143,9	3,4 %
Finanzverbindlichkeiten	619,3	595,5	4,0 %
- Flüssige Mittel	-118,0	-117,1	0,8 %
Nettofinanzschulden (NFS)	501,3	478,4	4,8 %
EBIT bereinigt (LZM ¹)	131,1	128,9	1,7 %
Abschreibungen (LZM ¹)	4,1	4,1	0,0 %
EBITDA bereinigt (LZM¹)	135,2	132,9	1,7 %
Verschuldungsgrad (NFS/EBITDA)	3,7	3,6	

¹ LZM = letzte zwölf Monate.

Der Instone-Konzern konnte zum 31. März 2020 seinen Verschuldungsgrad im Vergleich zum 31. Dezember 2019 auf gleichem Niveau halten. Trotz der höheren Nettoverschuldung ist der Grad der Verschuldung bedingt durch das gestiegene Ergebnis nur leicht auf das 3,7-Fache des EBITDA gestiegen und stellt für den Instone-Konzern somit weiterhin eine solide Schulden-tragfähigkeit dar.

FINANZLAGE

Durch die Ausweitung des Projektvolumens im ersten Quartal 2020 stiegen die Verbindlichkeiten aus Unternehmensfinanzierungen auf 211,4 Mio. Euro (31.12.2019: 180,8 Mio. Euro). Die Projektfinanzierungen reduzierten sich auf 407,9 Mio. Euro (31.12.2019: 414,7 Mio. Euro). Der insgesamt zur Verfügung stehende Finanzierungsrahmen in Höhe von nunmehr 1.042,6 Mio. Euro (31.12.2019: 994,7 Mio. Euro) konnte im ersten Quartal nicht nur durch den Abschluss klassischer Projektfinanzierungen, sondern zusätzlich durch weitere Unternehmensfinanzierungen ausgebaut werden. Zum 31. März 2020 standen Kreditlinien im Umfang von 705,1 Mio. Euro (31.12.2019: 667,2 Mio. Euro) aus Projektfinanzierungen und 337,5 Mio. Euro (31.12.2019: 327,5 Mio. Euro) aus Unternehmensfinanzierungen zur Verfügung.

Die aus diesen Finanzierungen resultierenden Verbindlichkeiten erhöhten sich zum 31. März 2020 auf 618,6 Mio. Euro (Vorjahr: 594,9 Mio. Euro).

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

FINANZVERBINDLICHKEITEN

In Mio. Euro

TABELLE 016

	Fällig bis	Kreditlinie	Ausnutzung 31. März 2020	Konditionen Zins
Unternehmensfinanzierungen				
Schuldscheindarlehen	31.08.2022	78,0	78,0	2,50 % bis 3,10 %
Schuldscheindarlehen	31.08.2024	28,0	28,0	3,00 %
Festdarlehen	31.05.2021	125,0	75,0	5,00 %
Syndizierter Konsortialkredit	31.12.2022	94,0	30,0	2,85 %
Kontokorrentkredite <1 Jahr	31.03.2021	12,5	0,0	1,75 % bis 3,47 %
Kontokorrentkredite >2 und <3 Jahre	31.03.2023	10,0	0,0	2,85 %
		337,5	211,0	
Projektfinanzierungen				
Laufzeit <1 Jahr	31.03.2021	193,3	147,4	1,45 % bis 3,90 %
Laufzeit >1 und <2 Jahre	31.03.2022	303,9	193,9	1,75 % bis 3,00 %
Laufzeit >2 und <3 Jahre	31.03.2023	207,9	68,6	1,75 % bis 4,40 %
Laufzeit >3 Jahre	31.03.2023	0,0	0,0	
		705,1	409,9	

VERKÜRZTE KAPITALFLUSSRECHNUNG

TABELLE 017

In Mio. Euro

	31.3.2020	31.3.2019	Veränderung
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-14,9	-20,7	28,0 %
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-1,6	-0,8	100,0 %
Free Cashflow	-16,5	-21,5	23,3 %
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	17,5	2,7	546,3 %
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	1,0	-18,8	k.A.
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	117,1	88,0	33,1 %
Sonstige Änderungen des Finanzmittelfonds	-0,0	0,0	0,0 %
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	118,0	69,2	70,5 %

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit lag zum 31. März 2020 mit 17,5 Mio. Euro über dem Vorjahreswert von 2,7 Mio. Euro. Darin enthalten sind Zahlungseingänge aus neu aufgenommenen Darlehen in Höhe von 137,9 Mio. Euro sowie Rückzahlungen für beendete Darlehen in Höhe von 116,7 Mio. Euro.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit war im Berichtsquartal mit -1,6 Mio. Euro (Vorjahr: 0,8 Mio. Euro) im Wesentlichen durch den planmäßigen Ankauf weiterer Anteile an einer Beteiligungsgesellschaft in Höhe von 1,1 Mio. Euro beeinflusst.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit des Instone-Konzerns in Höhe von -14,9 Mio. Euro in den ersten drei Monaten 2020 (Vorjahr: -20,7 Mio. Euro) war im Wesentlichen durch den Anstieg der Zahlungsabflüsse gekennzeichnet. Dies ist auf Kaufpreiszahlungen und Grunderwerbsteuerzahlungen für bereits in Vorjahren gesicherte Grundstücke - hauptsächlich für die Projekte „Aukamm“, Wiesbaden, „Büntekamp“, Hannover, „Neckar.Au Viertel“, Rottenburg, und „Westville“, Frankfurt am Main, - im Gesamtwert von 48,3 Mio. Euro (Vorjahr: 42,4 Mio. Euro) zurückzuführen.

Der operative Cashflow bereinigt um die Auszahlungen für Grundstücke im Berichtszeitraum war mit 33,4 Mio. Euro (Vorjahr: 21,7 Mio. Euro) deutlich positiv und zeigt damit die nachhaltig positive Liquiditätsentwicklung des Instone-Konzerns aus den laufenden wohnwirtschaftlichen Projektentwicklungen.

CASHFLOW AUS LAUFENDER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

TABELLE 018

In Mio. Euro

	31.3.2020	31.3.2019	Veränderung
EBITDA bereinigt	19,0	16,8	13,1 %
Andere nicht zahlungswirksame Posten	-3,1	-6,2	50,0 %
Gezahlte Steuern	-4,0	-2,5	-60,0 %
Working-Capital-Veränderung	-26,8	-28,8	6,9 %
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-14,9	-20,7	28,0 %
Auszahlungen für Grundstücke	48,3	42,4	13,9 %
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ohne Neuinvestitionen	33,4	21,7	53,9 %

Der Bestand an Finanzmitteln erhöhte sich zum 31. März 2020 auf 118,0 Mio. Euro (31.12.2019: 117,1 Mio. Euro). Darin enthalten sind freie Mittel in Höhe von 113,1 Mio. Euro (31.12.2019: 109,0 Mio. Euro), die nicht zur Sicherung bestehender Projektfinanzierungen dienen.

Neben den Barkrediten von Banken konnten zum 31. März 2020 auch die Avalrahmen der Kreditversicherer auf nunmehr 285,4 Mio. Euro (31.12.2019: 275,5 Mio. Euro) ausgeweitet werden.

PROJEKTGESCHÄFT IM ÜBERBLICK

VERMARKTUNGSVOLUMEN

Das Vermarktungsvolumen lag zum 31. März 2020 mit 69,4 Mio. Euro und 109 Wohneinheiten leicht über dem Vorjahresniveau von 62,8 Mio. Euro. Der Abverkauf bei unseren im Einzelvertrieb befindlichen Projekten entsprach in Summe den Erwartungen für das erste Quartal 2020. Institutionelle Verkäufe haben planmäßig nicht stattgefunden.

Der Vermarktungserfolg resultiert im Wesentlichen aus bereits vor der Corona-Pandemie vereinbarten Notarterminen und bestehenden Reservierungen. Trotz der Corona-Pandemie ist der überwiegende Teil der vereinbarten Protokollierungen im März erfolgreich umgesetzt worden. Die Anzahl von neuen Interessenten und Reservierungen ist seit Ende März aufgrund der pandemiebedingten Verunsicherung im Markt jedoch deutlich zurückgegangen.

Im ersten Quartal 2020 gab es keine Rückabwicklungen von Kaufverträgen.

Das realisierte Vermarktungsvolumen zum 31. März 2020 konzentriert sich mit circa 95 % nahezu ausschließlich auf die wichtigsten Metropolregionen Deutschlands. Rund 5 % entfallen auf die anderen prosperierenden mittelgroßen Städte. [Grafik](#)

IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE KENNZAHLEN

In Mio. Euro

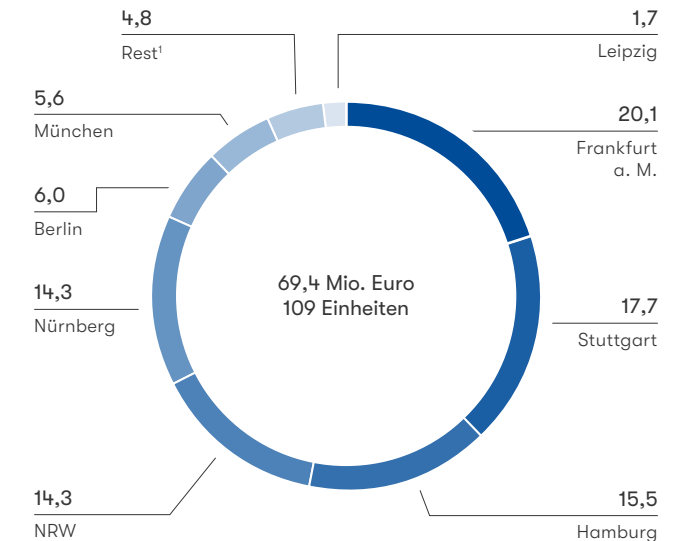
TABELLE 019

		Q1 2020	Q4 2019	Q3 2019	Q2 2019	Q1 2019
Vermarktungsvolumen		69,4	1.403,1	314,9	131,8	62,8
Vermarktungsvolumen	In Stück	109	2.733	670	290	170
Projektportfolio (Bestand)		5.744,4	5.845,7	5.384,1	5.091,7	4.790,2
davon bereits verkauft		2.189,0	2.174,0	1.261,1	1.128,7	1.061,1
Projektportfolio (Bestand)	In Stück	12.952	13.715	12.233	11.628	11.041
davon bereits verkauft	In Stück	4.799	4.814	2.944	2.684	2.564

Sofern nicht anders angegeben, handelt es sich bei den Kennzahlen um Kumulationswerte zum jeweiligen Stichtag im Berichtsjahr.

VERMARKTUNG Q1 2020 NACH REGIONEN

In %



¹ Beinhaltet im Wesentlichen Wiesbaden.

Im Wesentlichen trugen nachstehende Projekte zur erfolgreichen Vermarktung im ersten Quartal 2020 bei:

IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE KENNZAHLEN – VERMARKTUNGSVOLUMEN

TABELLE 020

In Mio. Euro

		Volumen	Einheiten
St. Marienkrankenhaus	Frankfurt a. M.	13,6	12
Schulterblatt "Amanda"	Hamburg	10,7	14
Schumanns Höhe	Bonn	9,5	29
Herrenberg, Schwarzwaldstraße	Herrenberg	7,9	17
Eschenbach Optik, Schopenhauerstraße	Nürnberg	6,4	14
Theresienstraße	München	4,7	1
Neckartalterrassen	Rottenburg	4,4	11
Quartier Stallschreiberstraße – Luisenpark	Berlin	3,9	6
Marina Bricks	Regensburg	3,5	5

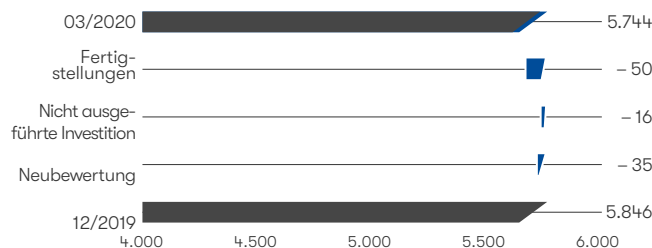
Das aktuelle Verkaufsangebot am Markt lag im ersten Quartal 2020 bei insgesamt 224 Einheiten mit einem erwarteten Erlösvolumen von rund 182 Mio. Euro. Damit hat sich das Angebot am Markt im Vergleich zum 31. Dezember 2019 (340 Mio. Euro und 618 Einheiten) verringert. Im Berichtszeitraum sind keine Projekte in den Vertrieb gegangen; somit konnte das abverkaufte Volumen am Markt nicht aufgefüllt werden. Bei den Projekten „Neckartalterrassen“ in Rottenburg, „Carlina Park“ in Nürnberg und „Scholle 1“ in Düsseldorf-Unterbach führte die erste Ansprache gelisteter Interessenten zu notariellen Beurkundungen; die offiziellen Vertriebsstarts sollen in Kürze erfolgen. Darüber hinaus wurde bei einzelnen Projekten der offizielle Vertriebsauftakt zeitlich verschoben, da sich eine zurückhaltende Reservierungs- und Ankaufsbereitschaft abgezeichnet hat. Ein Projekt ist zudem aus dem Vertrieb genommen worden, da angesichts der Corona-Pandemie die käuferseitige Resonanz deutlich schwächer war als erwartet und zunächst die Vertriebsstruktur und das Produktangebot angepasst werden.

Das Projektportfolio von Instone Real Estate umfasste zum 31. März 2020 53 Projekte mit einem derzeit erwarteten Gesamterlösvolumen von 5.744,4 Mio. Euro. Der Wert des Portfolios lag leicht unter dem Niveau zum 31. Dezember 2019 (5.845,7 Mio. Euro). Unter Berücksichtigung der Auswirkungen der Corona-Pandemie hat der Vorstand beschlossen, neue Projektankäufe mit Liquiditätswirkung im Gesamtjahr 2020 zunächst nur selektiv umzusetzen und im Übrigen bei in Geschäftsanbahnung befindlichen Projekten mithilfe von Optionsverlängerungen oder schriftlichen Interessensbeurkundungen die Ankaufszeitpunkte zu verschieben. Vor diesem Hintergrund gab es im ersten Quartal 2020 keinen Anstieg im Projektportfolio durch erfolgte Neugenehmigungen. Eine weitere Reduzierung des Portfolios erfolgte nach erfolgreicher Fertigstellung und Übergabe des Projekts „Rebstock“ in Frankfurt am Main. Grundsätzlich ist der Gesamtportfoliowert durch realisierte und erwartete positive Erlösanpassungen um rund 53 Mio. Euro gestiegen. Der positiven Entwicklung steht jedoch eine Erlösverminderung von –88 Mio. Euro gegenüber, da bei einem Projekt die Vertriebsstrategie aktuell überprüft wird. [Vergleiche „Entwicklung Projektportfolio zum Q1 2020“](#)

ENTWICKLUNG PROJEKTPORTFOLIO ZUM Q1 2020

STAND: MÄRZ 2020

In Mio. Euro

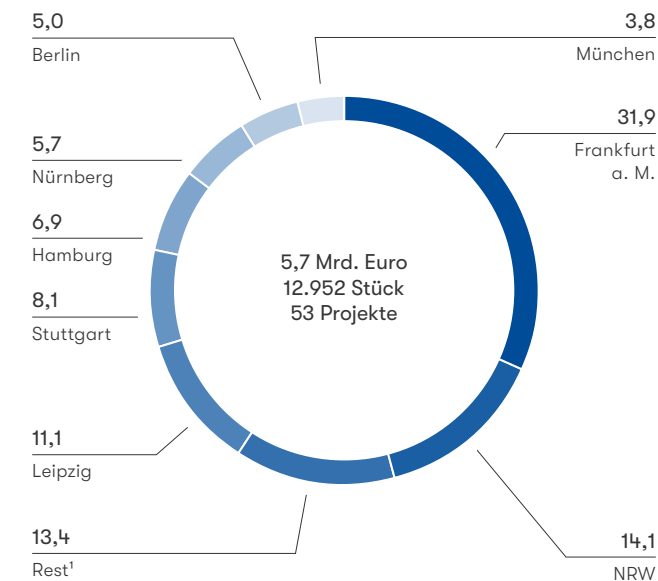


Unter Berücksichtigung einer angenommenen Preisentwicklung bei noch nicht im Vertrieb befindlichen Projekten von erlösseitig 1,5% pro Jahr und baukostenseitig 3,5% pro Jahr ergibt sich zum Stichtag eine erwartete Projekt-Rohergebnismarge auf das Projektportfolio von rund 25%.

Der wesentliche Anteil – circa 87% – am erwarteten Gesamterlösvolumen des Projektportfolios zum 31. März 2020 befindet sich in den wichtigsten Metropolregionen Deutschlands: Berlin, Bonn, Köln, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Leipzig, München, Stuttgart und Nürnberg. Rund 13% entfallen auf die anderen prosperierenden mittelgroßen Städte [Grafik](#)

PROJEKTPORTFOLIO NACH REGIONEN

In %

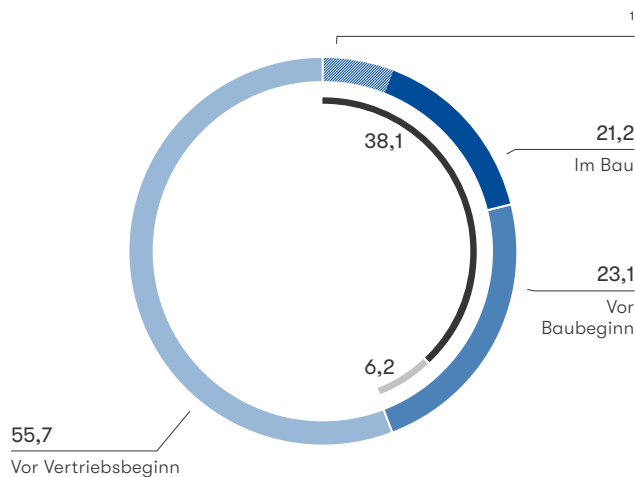


¹ Beinhaltet Wiesbaden, Mannheim, Hannover, Potsdam, Bamberg.

Ausgehend von dem kontinuierlichen Wachstum unseres Projektportfolios in den letzten Jahren befindet sich der Großteil unserer laufenden Projekte im Entwicklungsstadium „vor Vertriebsbeginn“. Alle drei Kategorien („vor Vertriebsbeginn“: 56,8 %; „vor Baubeginn“: 21,7 % und „im Bau“: 21,5 %) befinden sich gegenüber dem 31. Dezember 2019 auf einem vergleichbaren Niveau.

**PROJEKTPORTFOLIO NACH GRUPPEN;
BASIS: VERKAUFSERLÖSE**

In %



Innerer Sektor:
 ■ Verkauft
 ■ Unverkauft
 1 6,8% des Projektportfolios sind bereits übergeben.

Darüber hinaus zeigt die vorangehende Grafik, dass wir zum 31. März 2020 etwa 38 % des erwarteten Gesamterlösvolumens des Projektportfolios bereits verkauft haben. Bezogen auf das erwartete Erlösvolumen sind 86 % der Projekte „im Bau“ und „vor Baubeginn“ zum 31. März 2020 verkauft.

Bereinigte Umsatzerlöse

Der bereinigte Umsatz lag im ersten Quartal 2020 bei 99,7 Mio. Euro (Vorjahr 84,2 Mio. Euro). Zu den bereinigten Umsatzerlösen im Berichtszeitraum haben insbesondere die nachfolgend aufgeführten Projekte beigetragen:

**WESENTLICHE PROJEKTE UMSATZ-
REALISIERUNG (BEREINIGT) Q1 2020**

TABELLE 021

In Mio. Euro

		Umsatzvolumen (bereinigt)
St. Marienkrankenhaus	Frankfurt a. M.	16,1
Schumanns Höhe	Bonn	10,7
Quartier Stallschreiberstraße – Luisenpark	Berlin	9,5
west.side	Bonn	7,0
Schulterblatt "Amanda"	Hamburg	5,8
Westville	Frankfurt a. M.	5,0
Theresienstraße	München	4,7
Wohnturm Seetor, Ostendstraße	Nürnberg	4,3
Wiesbaden – Wohnen am Kurpark	Wiesbaden	4,3
City-Prag – Wohnen im Theaterviertel	Stuttgart	3,6

Erwartungsgemäß sind im Berichtszeitraum keine Projekte in die Baurealisierung überführt worden. Bei den in der Baurealisierung befindlichen Projekten konnte durch die ausreichende Besetzung der kontinuierliche Produktionsprozess sichergestellt werden. Auch die Übergabeprozesse für die bereits fertiggestellten Projekte entwickelten sich planmäßig.

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

RISIKO- UND CHANCENBERICHT

EINSCHÄTZUNGEN ZU CHANCEN UND RISIKEN DURCH DIE CORONA-PANDEMIE VERÄNDERT

Das Risiko- und Chancenmanagement ist bei Instone Real Estate ein wesentlicher Bestandteil des konzernweiten Systems der Unternehmensführung. Für eine ausführliche Darstellung unserer Risiko- und Chancenmanagementprozesse sowie der Risiko- und Chancenlage verweisen wir auf den Geschäftsbericht 2019, Seite 71 – 82, „Risiko- und Chancenbericht“.

Aufgrund der derzeitigen Corona-Pandemie hat sich eine wesentliche Veränderung der Risiko- und Chancenlage im Vergleich zu unserer Darstellung im Geschäftsbericht 2019 ergeben.

Die aufgrund der Corona-Pandemie veränderte Chancen- und Risikoposition gefährdet jedoch aus heutiger Sicht nicht den Fortbestand des Instone-Konzerns.

Im Folgenden werden die wesentlichen veränderten Risiken dargestellt.

Allgemeine Unternehmensrisiken

Marktentwicklung

Die Corona-Pandemie hat spätestens mit Beginn des zweiten Quartals 2020 das Marktumfeld für Instone Real Estate wesentlich beeinflusst. Während sich die Lage derzeit insgesamt eher stabilisiert, kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich das Umfeld für Wohnimmobilien verschlechtert. Instone Real Estate geht derzeit davon aus, dass die dynamischen Verkaufspreissteigerungen der letzten Jahre in den nächsten 12 bis 18 Monaten ausbleiben werden. Wir beobachten intensiv die Marktentwicklung, um auf mögliche Veränderungen reagieren zu können.

Projektrisiken

Marketing/Vertrieb

Aufgrund der derzeitigen Lage ist seit Ende März 2020 ein Rückgang der Interessenten und Verkäufe spürbar. Nach den jüngsten politischen Entscheidungen hinsichtlich einer Lockerung der pandemiebedingten Restriktionen erwartet Instone Real Estate derzeit, dass sich die Nachfragesituation im Verlauf des zweiten Halbjahrs 2020 festigt und graduell verbessert. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich der Trend der Kaufzurückhaltung von privaten und institutionellen Investoren bei anhaltender Pandemie weiter verschärft und auch mittelfristig nicht wie erwartet sukzessive erholt. So könnte ein Teil unserer möglichen Interessenten aufgrund der Unsicherheiten der wirtschaftlichen Lage, unter anderem auf dem Arbeitsmarkt (fehlende Einnahmen bei Selbstständigen, Kurzarbeit und Kündigungen), auf größere Investitionen in Immobilien verzichten. Auf den Rückgang der Interessentenzahlen und die Kontaktbeschränkungen haben wir auf Vertriebsseite mit der Intensivierung der digitalen Kommunikation mit den Interessenten reagiert. Es zeichnet sich derzeit eine wieder ansteigende Nachfrage bei allen Käufergruppen ab.

Projektdurchführung/Bau

Zum 31. März 2020 gab es auf unseren Baustellen keine wesentlichen Einschränkungen. Jedoch besteht das Risiko, dass sich aufgrund neuer Erlasse durch die Bundesregierung oder durch die einzelnen Landesregierungen die Beschränkungen verschärfen könnten, insbesondere wenn es zu einer zweiten Infektionswelle käme. Hierdurch wäre Instone Real Estate bei der Baufertigstellung eingeschränkt und erhielte keine Zahlungen, die an die Bautätigkeit gekoppelt sind. Auf unseren Baustellen werden entsprechende Hygienemaßnahmen umgesetzt und auf mögliche Infektionen bei

unseren Auftragnehmern wird konsequent und schnell reagiert. Somit konnten wir bisher die Fortführung unserer Baustellen sicherstellen.

Des Weiteren können unsere Auftragnehmer in Schieflage geraten. Dies birgt für Instone Real Estate das Risiko von Verzögerungen auf unseren Baustellen. Bisher ist dies noch nicht eingetreten und wir stehen im engen Austausch mit unseren Auftragnehmern.

Genehmigungsverfahren

Aufgrund von geringeren Kapazitäten in den Behörden und Veränderungen bei den Gremiensitzungen der Gemeinden besteht das Risiko, dass Prozesse wie unter anderem das Erlangen von Baurecht und die Erteilung von Baugenehmigungen nicht in der geplanten Zeit durchgeführt werden können. Dadurch kann es zu Verschiebungen bei den Baustarts unserer Projekte kommen. Wir stehen bei wesentlichen Projekten im engen Austausch mit den Behörden. Bisher konnten wir die Erfahrung machen, dass die Behörden bemüht sind, zeitliche Verzögerungen zu vermeiden. So finden Sitzungen unter entsprechenden Auflagen wieder statt.

Chancen

Auch im Vergleich zur Beschreibung der Chancen im Geschäftsbericht 2019 haben sich aufgrund der Corona-Pandemie Veränderungen ergeben. Die im Geschäftsbericht 2019 angegebenen Chancen werden grundsätzlich immer noch gesehen.

Hinzu kommt eine Chance im Bereich der Baukostenentwicklung. Ein rezessionsbedingter Rückgang der Baunachfrage und eine Verminderung der Kapazitätsauslastung bei unseren Auftragnehmern könnten bei einzelnen Projekten zu einer Entlastung bei den Projektkosten führen.

PROGNOSEBERICHT

Unsere Prognose zur Geschäftsentwicklung für das Geschäftsjahr 2020, die wir im Geschäftsbericht 2019 veröffentlicht hatten, haben wir am 7. Mai 2020 zurückgenommen und dies entsprechend veröffentlicht. Die Rücknahme der Prognose für 2020 erfolgte aufgrund der erheblichen Unsicherheiten im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie. Während die Baurealisierung bei Instone Real Estate weiterhin wie geplant voranschreitet, ist aufgrund der Corona-Pandemie käuferseitig aktuell ein insgesamt zurückhaltendes Nachfrageverhalten zu beobachten. Das Ausmaß der möglichen Auswirkungen auf die Geschäftsergebnisse im Geschäftsjahr 2020 kann dabei mangels Visibilität derzeit nicht mit hinreichender Sicherheit eingeschätzt werden.

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

TABELLE 022

In Tsd. Euro

	01.01. – 31.03.2020	01.01. – 31.03.2019
Umsatzerlöse	94.518	82.741
Bestandsveränderungen der Erzeugnisse	35.022	22.218
	129.540	104.959
Sonstige betriebliche Erträge	5.943	3.221
Materialaufwand	-97.881	-79.279
Personalaufwand	-10.433	-7.730
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-7.021	-6.318
Abschreibungen	-1.016	-1.005
Konzernergebnis der operativen Tätigkeit	19.133	13.847
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen	255	3
Übriges Beteiligungsergebnis	-765	-420
Finanzertrag	42	304
Finanzaufwand	-6.441	-2.463
Übriges Finanzergebnis	-896	166
Konzernergebnis vor Steuern (EBT)	11.329	11.437
Ertragsteuern	-3.502	-4.642
Konzernergebnis nach Steuern (EAT)	7.828	6.795
Zurechenbar zu:		
Anteilen des Konzerns	7.824	6.534
Anteilen anderer Gesellschafter	3	261

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

TABELLE 023

In Tsd. Euro

	01.01. – 31.03.2020	01.01. – 31.03.2019
Konzernergebnis nach Steuern	7.828	6.795
Posten, die in künftigen Perioden nicht in das Konzernergebnis umgliedert werden		
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste	311	- 79
Ertragsteuereffekte	- 101	26
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen nach Steuern	210	- 53
Gesamtergebnis des Geschäftsjahres nach Steuern	8.037	6.742
Zurechenbar zu:		
Anteilen des Konzerns	8.034	6.481
Anteilen anderer Gesellschafter	3	261
	8.037	6.742
Unverwässertes und verwässertes Ergebnis je Aktie (in Euro)	0,21	0,19

KONZERNBILANZ

KONZERNBILANZ

In Tsd. Euro

TABELLE 024

	31.03.2020	31.12.2019
AKTIVA		
Langfristige Vermögenswerte		
Geschäfts- oder Firmenwert	6.056	6.056
Immaterielle Vermögenswerte	106	115
Leasingvermögen	8.805	9.675
Sachanlagen	2.104	2.126
At Equity bewertete Finanzanlagen	933	678
Übrige Finanzanlagen	2.245	1.145
Finanzforderungen	450	450
Latente Steuern	236	161
	20.935	20.406
Kurzfristige Vermögenswerte		
Vorräte	767.149	732.127
Finanzforderungen	0	5
Vertragsvermögenswerte	212.753	219.019
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.508	8.278
Sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	12.708	12.473
Ertragsteueransprüche	14.867	13.956
Flüssige Mittel	118.048	117.090
	1.130.034	1.102.948
SUMME AKTIVA	1.150.970	1.123.354

KONZERNBILANZ (FORTSETZUNG)

KONZERNBILANZ

In Tsd. Euro

TABELLE 024

	31.03.2020	31.12.2019
PASSIVA		
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	36.988	36.988
Kapitalrücklage	198.899	198.899
Erwirtschaftetes Konzern-Eigenkapital	82.537	74.713
Erfolgsneutrale Eigenkapitalveränderungen	-1.154	-1.364
Den Aktionären zurechenbares Eigenkapital	317.270	309.236
Anteile anderer Gesellschafter	928	924
	318.198	310.161
Langfristige Schulden		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	4.696	3.940
Andere Rückstellungen	4.990	6.329
Finanzverbindlichkeiten	470.490	451.586
Verbindlichkeiten aus den Minderheitsgesellschaftern zuzurechnendem Nettovermögen	10.269	9.504
Leasingverbindlichkeiten	6.214	6.836
Latente Steuern	12.370	11.965
	509.029	490.161
Kurzfristige Schulden		
Andere Rückstellungen	20.469	22.967
Finanzverbindlichkeiten	148.768	143.927
Leasingverbindlichkeiten	2.754	3.004
Vertragsverbindlichkeiten	31.490	23.292
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	75.843	87.592
Sonstige Verbindlichkeiten	15.120	13.127
Ertragsteuerverbindlichkeiten	29.299	29.123
	323.743	323.033
SUMME PASSIVA	1.150.970	1.123.354

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

TABELLE 025

In Tsd. Euro

	01.01. – 31.03.2020	01.01. – 31.03.2019
Konzernergebnis nach Steuern	7.828	6.795
(+) Abschreibungen / (-) Zuschreibungen auf das Anlagevermögen	233	195
(+) Verlust / (-) Gewinn aus dem Abgang von Sachanlagevermögen	407	0
(+) Zunahme / (-) Abnahme der Rückstellungen	-3.082	-3.147
(+) Zunahme / (-) Abnahme latenter Steuern	330	4.088
(+) Abnahme / (-) Zunahme Equitywertfortschreibung	-255	-3
(+) Aufwand / (-) Ertrag aus Beteiligungsergebnis von Minderheiten	765	420
(+) Zinsaufwendungen / (-) Zinserträge	6.302	2.091
(+) Ertragsteueraufwand / (-) Ertragsteuerertrag	3.247	578
(+) Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen / (-) Erträge	210	-239
(+ / -) Veränderung Net Working Capital ¹	-26.828	-28.754
(+) Ertragsteuerzahlungen / (-) Ertragsteuererstattungen	-3.982	-2.512
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-14.890	-20.681
(+) Einzahlungen aus Abgängen des immateriellen Anlagevermögens	0	0
(-) Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0	-3
(-) Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-609	-427
(+) Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögens	0	0
(-) Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-1.100	-700
(+) Erhaltene Zinsen	95	311
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-1.613	-819

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG (FORTSETZUNG)

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

TABELLE 025

In Tsd. Euro

	01.01. – 31.03.2020	01.01. – 31.03.2019
(-) Auszahlungen an Minderheitsgesellschafter	0	9
(+) Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	137.943	51.495
(-) Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und der Rückführung von (Finanz-)Krediten	-116.693	-47.874
(-) Gezahlte Zinsen	-3.788	-956
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	17.462	2.675
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	117.090	87.965
(+ / -) Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	959	-18.825
(+ / -) Wechselkurs-, konsolidierungskreis- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	0	-1
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	118.048	69.139

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

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

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

Die interne Berichterstattung für das eine Geschäftssegment weicht allerdings von den Zahlen aus der IFRS-Rechnungslegung ab. Instone Real Estate fokussiert die interne Berichterstattung insbesondere auf die wohnwirtschaftlichen Projektentwicklungen. Die Darstellung der bereinigten Ertragslage spiegelt diese wesentlich durch das die Projektentwicklungen des Instone-Konzerns beeinflussende Geschäft wider. Aus diesem Grund führt Instone Real Estate für dieses eine Geschäftssegment diese Segmentberichterstattung durch.

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

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

Bereinigter Umsatz

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

Bereinigtes Rohergebnis

Das bereinigte Rohergebnis dient zur Analyse des projektbasierten Unternehmenserfolgs und wird ermittelt aus den bereinigten Umsatzerlösen abzüglich des Materialaufwands, der Bestandsveränderungen, indirekten Vertriebskosten sowie aktivierten Zinsen, jedoch ohne Berücksichtigung von Effekten aus Kaufpreisallokationen sowie bereinigt um Effekte aus Share Deals.

Bereinigtes Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)

Das bereinigte EBIT ermittelt sich aus dem bereinigten Rohergebnis abzüglich des Plattformaufwands, bestehend aus Personalaufwand, sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen sowie Abschreibungen, jedoch zusätzlich bereinigt um Effekte aus Kaufpreisallokationen und Share Deals sowie gegebenenfalls um Einmal- und Sondereffekte.

Die Effekte zur bereinigten Ertragslage ergeben sich aus folgenden Sachverhalten:

Share-Deal-Effekte

Die Projektgesellschaften Westville 2 GmbH, Westville 3 GmbH, Westville 4 GmbH und Westville 5 GmbH sind handelsrechtlich als vermögensverwaltende Gesellschaften konzipiert und stellen ein Großprojekt in Frankfurt am Main dar. Instone Real Estate hat diese Projektgesellschaften in Form eines Share Deals mit der Verpflichtung zur Errichtung einer Wohnanlage bereits veräußert. In der bereinigten Ertragslage wird das Gesamtprojekt „Westville“ analog zu den anderen Projekten im Instone-Konzern in einer zeitraumbezogenen Erlösrealisierung gemäß IFRS 15 geführt. Im Konzernabschluss werden diese Gesellschaften gemäß IAS 2 bewertet und einbezogen. Die Effekte aus dieser unterschiedlichen Bewertung bilden sich in den Umsatzerlösen mit 4.988 Tsd. Euro (Vorjahr: 0 Tsd. Euro), den Bestandsveränderungen mit -4.364 Tsd. Euro (Vorjahr: 0 Tsd. Euro) und den Ertragsteuern mit -99 Tsd. Euro (Vorjahr: 0 Tsd. Euro) ab.

Effekte aus Kaufpreisallokationen

Durch die erstmalige Konsolidierung der Instone Real Estate Development GmbH im Jahr 2014 und der Instone Real Estate Leipzig GmbH im Jahr 2015 sowie der Geschäftsaktivitäten der S&P Stadtbau GmbH im Geschäftsjahr 2019 waren in den Vorräten und den Vertragsvermögenswerten zum 31. März 2020 noch Zuschreibungen in Höhe von 45.407 Tsd. Euro (31.12.2019: 39.409 Tsd. Euro) aus Kaufpreisuweisungen enthalten. Die laufenden Amortisationen dieser Kaufpreisallokationen auf Basis der fortschreitenden Realisierung der in diesen Erstkonsolidierungen enthaltenen Projekte werden für die interne Berichterstattung bereinigt. Die Bereinigung der Amortisation von Kaufpreisuweisungen entfiel mit 195 Tsd. Euro (Vorjahr: 1.465 Tsd. Euro) auf Umsatzerlöse, mit -149 Tsd. Euro (Vorjahr: -40 Tsd. Euro) auf Materialaufwand, mit 525 Tsd. Euro (Vorjahr: 0 Tsd. Euro) auf Bestandsveränderungen und

mit -179 Tsd. Euro (Vorjahr: -470 Tsd. Euro) auf Ertragsteuern. Aufgrund aktueller Schätzungen geht der Instone-Konzern davon aus, dass diese Effekte im Jahr 2024 auslaufen werden.

Umgliederungen sowie Einmal- und Sondereffekte

Indirekte Vertriebsaufwendungen wurden zum 31. Dezember 2019 in Höhe von 598 Tsd. Euro (Vorjahr: 523 Tsd. Euro) dem Projektaufwand zugeordnet. Die Bereinigung der aktivierten Zinsen in

den Bestandsveränderungen in Höhe von 2.560 Tsd. Euro (Vorjahr: -475 Tsd. Euro) belastete den Projektaufwand. Aus der Umgliederung der Ergebnisse aus At-Equity-Beteiligungen sind 255 Tsd. Euro (Vorjahr: 0 Tsd. Euro) dem Plattformaufwand als Ertrag zugeordnet.

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

ÜBERLEITUNG BEREINIGTE ERTRAGSLAGE

TABELLE 026

In Tsd. Euro

	01.01. – 31.03.2020 (bereinigt) Interne Berichterstattung	Share-Deal-Effekte	Umgliederungen	PPA	01.01. – 31.03.2020 (berichtet) IFRS-Berichterstattung	01.01. – 31.03.2019 (bereinigt) Interne Berichterstattung	Umgliederungen	PPA	01.01. – 31.03.2019 (berichtet)
Umsatzerlöse	99.701	- 4.988	0	- 196	94.518	84.206	0	- 1.465	82.741
Projektaufwand	- 70.007	4.364	3.158	- 375	- 62.859	- 57.148	48	40	- 57.060
Materialaufwand	- 98.629	0	598	150	- 97.881	- 79.319	0	40	- 79.279
Bestandsveränderungen	28.623	4.364	2.560	- 524	35.022	22.170	48	0	22.218
Rohergebnis	29.695	- 624	3.158	- 570	31.659	27.057	48	- 1.425	25.680
Plattformaufwand	- 11.672		- 854		- 12.526	- 11.310	- 523		- 11.833
Personalaufwand	- 10.433	0	0	0	- 10.433	- 7.730	0	0	- 7.730
Sonstige betriebliche Erträge	5.943		0	0	5.943	3.221	0	0	3.221
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 6.167	0	- 854	0	- 7.021	- 5.795	- 523	0	- 6.318
Abschreibungen	- 1.016	0	0	0	- 1.016	- 1.005	0	0	- 1.005
EBIT	18.023	- 624	2.304	- 570	19.133	15.747	- 475	- 1.425	13.847
Beteiligungs- und sonstiges Ergebnis	- 765	0	255	0	- 510	- 417	0	0	- 417
Finanzergebnis	- 4.734		- 2.560	0	- 7.294	- 2.469	475	0	- 1.993
EBT	12.523	- 624	0	- 570	11.329	12.862	0	- 1.425	11.437

APPENDIX

GRUNDLAGEN DES KONZERNZWISCHENABSCHLUSSES

Für den Konzernzwischenabschluss zum 31. März 2020 wurden grundsätzlich die für die Aufstellung des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2019 angewandten Rechnungslegungsmethoden unverändert übernommen.

Der Konzernabschluss für Instone Real Estate zum 31. Dezember 2019 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.

Der Konzernzwischenabschluss 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 Addition in den Summen zu unwesentlichen Rundungsdifferenzen kommen.

NACHTRAGSBERICHT

Berichtspflichtige Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag am 31. März 2020 liegen nicht vor.

KONTAKT

Business Development & Communication

Burkhard Sawazki

Instone Real Estate Group AG
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 AG

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),
Dr. Foruhar Madjlessi,
Andreas Gräf

Vorsitzender des Aufsichtsrats

Stefan Brendgen

Handelsregister

Eingetragen im Handelsregister
des Amtsgerichts Essen unter HRB 29362

Umsatzsteueridentifikationsnummer
DE 300512686

Konzept, Design und Umsetzung

MPM Corporate Communication Solutions,
Mainz, Düsseldorf
mpm.de

FINANZKALENDER

28.05.2020	Veröffentlichung Quartalsmitteilung zum 31. März 2020
09.06.2020	Hauptversammlung
27.08.2020	Veröffentlichung Halbjahresfinanzbericht zum 30. Juni 2020
26.11.2020	Veröffentlichung Quartalsmitteilung zum 30. September 2020

Instone Real Estate Group AG

Grugaplatz 2-4
45131 Essen
Deutschland

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