

INSTONE REAL ESTATE GROUP SE

# QUARTALSMITTEILUNG Q1 2022

31. MÄRZ 2022



► Kennzahlenübersicht

Bericht zur Lage  
des Konzerns

Konzernabschluss

Quartalsvergleich

Mehrjahresübersicht

Kontakt / Impressum /  
Finanzkalender

Kennzahlenübersicht

TABELLE 001

In Mio. Euro

		3M 2022	3M 2021
<b>Leistungskennzahlen</b>			
Vermarktungsvolumen		87,6	118,6
Neugenehmigungsvolumen <sup>1</sup>		99,8	69,8
Umsatzerlöse bereinigt		118,5	128,1
<b>Ergebniskennzahlen</b>			
Rohergebnis bereinigt		35,2	40,5
Rohergebnismarge bereinigt	In %	29,7	31,6
EBIT bereinigt		17,0	26,7
EBIT-Marge bereinigt	In %	14,3	20,8
EBT bereinigt		13,4	22,6
EBT-Marge bereinigt	In %	11,3	17,6
EAT bereinigt		9,3	15,8
EAT-Marge bereinigt	In %	7,8	12,3
<b>Liquiditätskennzahlen</b>			
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		-12,7	151,3
Cashflow aus laufender Geschäfts- tätigkeit ohne Neuinvestitionen		25,4	160,0
Free Cashflow		-81,6	167,2

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

Kennzahlenübersicht

TABELLE 001

In Mio. Euro

		31.03.2022	31.12.2021
<b>Leistungskennzahlen</b>			
Projektportfolio		7.567,7	7.500,0
<b>Bilanzkennzahlen</b>			
Bilanzsumme		1.608,8	1.520,8
Eigenkapital		596,5	590,9
Liquide Mittel und Termingeldanlagen <sup>1</sup>		160,3	151,0
Nettofinanzschulden <sup>2</sup>		267,4	239,5
Verschuldungsgrad <sup>3</sup>		1,8	1,5
Loan-to-Cost <sup>4</sup>	In %	21,8	20,1
ROCE <sup>5</sup> bereinigt	In %	19,1	22,0
<b>Mitarbeiter</b>			
Anzahl		483	457
FTE <sup>6</sup>		403,8	387,6

<sup>1</sup>Die Termingeldanlagen umfassen Geldanlagen von mehr als drei Monaten.

<sup>2</sup>Nettofinanzschulden = Finanzverbindlichkeiten abzgl. liquider Mittel und Termingeldanlagen.

<sup>3</sup>Verschuldungsgrad = Nettofinanzschulden / EBITDA bereinigt auf Zwölfmonatsbasis.

<sup>4</sup>Loan-to-Cost = Nettofinanzschulden / (Vorräte + Vertragsvermögenswerte).

<sup>5</sup>Return on Capital Employed = LZM EBIT bereinigt / (Vier-Quartals-Durchschnitt Eigenkapital + Nettofinanzschulden).

<sup>6</sup>Full Time Employees.



## Kennzahlenübersicht

► Bericht zur Lage  
des Konzerns

► Ertrags-, Vermögens-  
und Finanzlage

Projektgeschäft im  
Überblick

Risiko- und  
Chancenbericht

Prognosebericht

## Konzernabschluss

## Quartalsvergleich

## Mehrjahresübersicht

Kontakt / Impressum /  
Finanzkalender

## Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

### Ertragslage

Die nachstehende Darstellung der bereinigten Ertragslage spiegelt das wesentlich von den Projektentwicklungen beeinflusste Geschäft des Instone-Konzerns wider. Die Anpassungen gegenüber der Gewinn- und Verlustrechnung sind im Geschäftsbericht auf [Seite 122](#) beschrieben.

#### Bereinigte Ertragslage TABELLE 002

In Mio. Euro

	3M 2022	3M 2021	Veränderung
Umsatzerlöse bereinigt	118,5	128,1	- 7,5 %
Projektaufwand bereinigt	- 83,3	- 87,6	- 4,9 %
<b>Rohergebnis bereinigt</b>	<b>35,2</b>	<b>40,5</b>	<b>- 13,1 %</b>
<b>Rohergebnismarge bereinigt</b>	<b>29,7 %</b>	<b>31,6 %</b>	
Plattformaufwand bereinigt	- 18,7	- 16,3	14,7 %
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen bereinigt	0,6	2,5	- 76,0 %
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) bereinigt</b>	<b>17,0</b>	<b>26,7</b>	<b>- 36,3 %</b>
<b>EBIT-Marge bereinigt</b>	<b>14,3 %</b>	<b>20,8 %</b>	
Beteiligungsergebnis bereinigt	0,0	0,0	0,0 %
Finanzergebnis bereinigt	- 3,7	- 4,1	- 9,8 %
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT) bereinigt</b>	<b>13,4</b>	<b>22,6</b>	<b>- 40,7 %</b>
<b>EBT-Marge bereinigt</b>	<b>11,3 %</b>	<b>17,6 %</b>	
Ertragsteuern bereinigt	- 4,1	- 6,8	- 39,7 %
<b>Ergebnis nach Steuern (EAT) bereinigt</b>	<b>9,3</b>	<b>15,8</b>	<b>- 41,1 %</b>
<b>EAT-Marge bereinigt</b>	<b>7,8 %</b>	<b>12,3 %</b>	

### Umsatzerlöse

Der bereinigte Umsatz verringerte sich in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2022 um 7,5 % auf 118,5 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 128,1 Mio. Euro). Der leichte Umsatzrückgang beruht auf dem im Verhältnis zum Vergleichszeitraum geringeren Verkaufsvolumen. Im Vorjahreszeitraum konnten bereits zwei wesentliche institutionelle Verkäufe erzielt werden, die im laufenden Geschäftsjahr vergleichsweise später erwartet werden. Traditionell weisen institutionelle Verkäufe eine ausgeprägte Saisonalität mit Blick auf das zweite Halbjahr auf.

Die Bereinigung von Effekten aus Kaufpreisallokationen hat die bereinigten Umsatzerlöse in Höhe von - 2,6 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: - 0,3 Mio. Euro) belastet. Aus der gesonderten Bewertung der Share Deals (Projekt „Westville“) wurden die bereinigten Umsatzerlöse um 7,0 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 8,6 Mio. Euro) erhöht.

#### Umsatzerlöse TABELLE 003

In Mio. Euro

	3M 2022	3M 2021	Veränderung
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>114,1</b>	<b>119,9</b>	<b>- 4,8 %</b>
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	- 2,6	- 0,3	766,7 %
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	7,0	8,6	- 18,6 %
<b>Umsatzerlöse bereinigt</b>	<b>118,5</b>	<b>128,1</b>	<b>- 7,5 %</b>



## Kennzahlenübersicht

## ► Bericht zur Lage des Konzerns

## ► Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

## Projektgeschäft im Überblick

## Risiko- und Chancenbericht

## Prognosebericht

## Konzernabschluss

## Quartalsvergleich

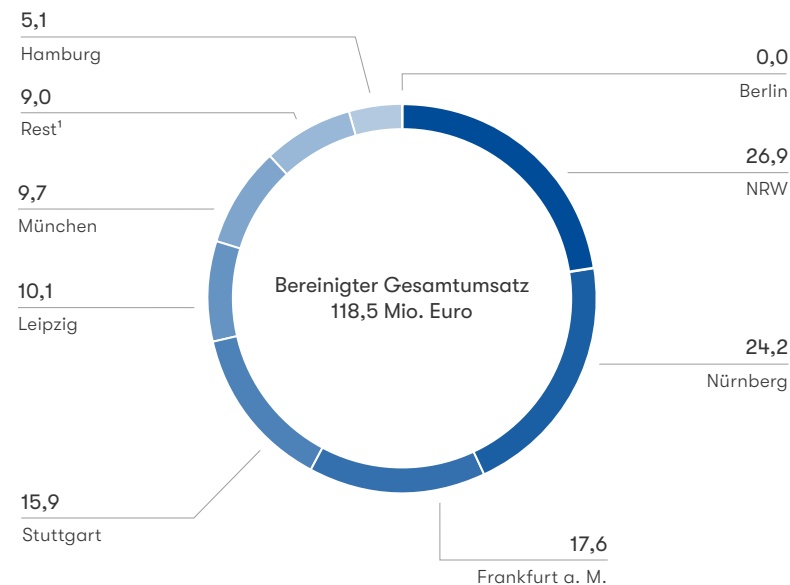
## Mehrjahresübersicht

## Kontakt / Impressum / Finanzkalender

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

## Umsatz (bereinigt) nach Regionen

In Mio. Euro



<sup>1</sup> Beinhaltet u. a. Potsdam (5,8 Mio. Euro), Bamberg (1,4 Mio. Euro) und Wiesbaden (1,8 Mio. Euro).

## Projektaufwand

Der bereinigte Projektaufwand, wesentlich bestehend aus Materialaufwand und den Bestandsveränderungen, verringerte sich im ersten Quartal 2022 ebenfalls auf 83,3 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 87,6 Mio. Euro). Die gesteigerten Ankäufe von Grundstücken und der Fortgang der Bautätigkeiten führten zu einer deutlichen Erhöhung des Materialaufwands auf 115,6 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 74,2 Mio. Euro). Die Bestandsminderungen von – 33,7 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 7,3 Mio. Euro) reflektieren den zunehmenden Verkaufsstand der in der Realisierung befindlichen Projekte.

Indirekte Vertriebsaufwendungen in Höhe von 0,2 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 0,2 Mio. Euro) sowie materialaufwandsinduzierte sonstige betriebliche Erträge in Höhe von – 0,9 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 0,0 Mio. Euro) wurden im ersten Quartal 2022 dem bereinigten Projektaufwand zugeordnet. Die Bereinigung der aktivierten Zinsen in den Bestandsveränderungen in Höhe von 0,3 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 0,2 Mio. Euro) belastete den bereinigten Projektaufwand. Effekte aus der Amortisation der Kaufpreisallokationen reduzierten den bereinigten Projektaufwand um – 4,3 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: – 2,0 Mio. Euro). Durch die gesonderte Bewertung der Share Deals erhöhte sich der bereinigte Projektaufwand wiederum um 6,1 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 7,6 Mio. Euro).

## Projektaufwand

TABELLE 004

In Mio. Euro

	3M 2022	3M 2021	Veränderung
<b>Projektaufwand</b>	<b>81,9</b>	<b>81,5</b>	<b>0,5 %</b>
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	– 4,3	– 2,0	115,0 %
+ Effekte aus Umgliederungen	– 0,4	0,4	k. A.
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	6,1	7,6	– 19,7 %
<b>Projektaufwand bereinigt</b>	<b>83,3</b>	<b>87,6</b>	<b>– 4,9 %</b>

## Rohergebnis

Das bereinigte Rohergebnis verringerte sich bedingt durch den Umsatzrückgang im ersten Quartal 2022 auf 35,2 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 40,5 Mio. Euro) im Vergleich zum Vorjahreswert.

## Rohergebnis

TABELLE 005

In Mio. Euro

	3M 2022	3M 2021	Veränderung
<b>Rohergebnis</b>	<b>32,2</b>	<b>38,3</b>	<b>– 15,9 %</b>
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	1,7	1,7	0,0 %
+ Effekte aus Umgliederungen	0,4	– 0,4	k. A.
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	0,9	1,0	– 10,0 %
<b>Rohergebnis bereinigt</b>	<b>35,2</b>	<b>40,5</b>	<b>– 13,1 %</b>
<b>Rohergebnismarge bereinigt</b>	<b>29,7 %</b>	<b>31,6 %</b>	



## Kennzahlenübersicht

### ► Bericht zur Lage des Konzerns

#### ► Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

### Konzernabschluss

### Quartalsvergleich

### Mehrjahresübersicht

### Kontakt / Impressum / Finanzkalender

Die bereinigte Rohergebnismarge – ermittelt aus dem bereinigten Rohergebnis in Bezug auf die bereinigten Umsatzerlöse – betrug 29,7 % (Vorjahreszeitraum: 31,6 %) und bewegt sich damit – auch im Branchenvergleich – auf einem weiterhin hohen Niveau.

### Plattformaufwand

Der bereinigte Plattformaufwand, bestehend aus dem Personalaufwand, sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen sowie den Abschreibungen, erhöhte sich auf 18,7 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 16,3 Mio. Euro). Im Berichtszeitraum wurden die indirekten Vertriebskosten in Höhe von –0,2 Mio. Euro sowie materialaufwandsinduzierte sonstige betriebliche Erträge von 0,9 Mio. Euro in den Projektaufwand umgliedert.

Plattformaufwand		TABELLE 006		
In Mio. Euro				
	3M 2022	3M 2021	Veränderung	
<b>Plattformaufwand</b>	<b>18,0</b>	<b>16,5</b>	<b>9,1 %</b>	
+ Effekte aus Umgliederungen	0,7	–0,2	k. A.	
<b>Plattformaufwand bereinigt</b>	<b>18,7</b>	<b>16,3</b>	<b>14,7 %</b>	

Der Personalaufwand ist zum Ende des ersten Quartals 2022 mit 14,2 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 11,9 Mio. Euro) um etwa 19 % gegenüber dem Vorjahresniveau angestiegen. Dies ist hauptsächlich auf die höhere Mitarbeiterzahl von 472 (Vorjahreszeitraum: 416) für die Umsetzung der mittelfristigen Wachstumsziele sowie die korrespondierend gestiegene FTE-Zahl von 397,2 (Vorjahr: 347) zurückzuführen. Die sonstigen betrieblichen Erträge stiegen im Wesentlichen aufgrund höherer Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen auf 2,3 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 0,6 Mio. Euro). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich im Berichtszeitraum auf 5,0 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 4,1 Mio. Euro), im Wesentlichen bedingt durch gestiegene Gewährleistungsaufwendungen. Die Abschreibungen lagen mit 1,2 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 1,1 Mio. Euro) leicht über dem Vorjahresniveau.

### Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen

Die bereinigten Ergebnisse aus at Equity bilanzierten Beteiligungen in Höhe von 0,6 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 2,5 Mio. Euro) entfallen nahezu vollständig auf die Bauaktivitäten der im Vorjahr erfolgten Verkäufe aus den Berliner Joint Ventures Friedenauer Höhe.

### Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)

Das bereinigte Ergebnis vor Zinsen und Steuern verringerte sich im Wesentlichen aufgrund der niedrigeren Umsatzerlöse und niedrigeren Ergebnisse aus Gemeinschaftsunternehmen auf 17,0 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 26,7 Mio. Euro).

EBIT		TABELLE 007		
In Mio. Euro				
	3M 2022	3M 2021	Veränderung	
<b>EBIT</b>	<b>14,7</b>	<b>24,4</b>	<b>–39,8 %</b>	
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	1,7	1,7	0,0 %	
+ Effekte aus Umgliederungen	–0,3	–0,3	0,0 %	
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	0,9	1,0	–10,0 %	
<b>EBIT bereinigt</b>	<b>17,0</b>	<b>26,7</b>	<b>–36,3 %</b>	
<b>EBIT-Marge bereinigt</b>	<b>14,3 %</b>	<b>20,8 %</b>		

### Beteiligungs- und Finanzergebnis

Ein bereinigtes Ergebnis aus Beteiligungen fiel im Berichtszeitraum nicht an (Vorjahreszeitraum: 0,0 Mio. Euro).

Das berichtete Finanzergebnis verbesserte sich im Geschäftsjahr auf –4,0 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: –4,4 Mio. Euro). Die Reduzierung des Zinsaufwands ist im Wesentlichen auf die im Vorjahr zurückgegangene Bruttoverschuldung zurückzuführen.



## Kennzahlenübersicht

## ► Bericht zur Lage des Konzerns

## ► Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

## Konzernabschluss

## Quartalsvergleich

## Mehrjahresübersicht

## Kontakt / Impressum / Finanzkalender

Das bereinigte Finanzergebnis erhöhte sich ebenfalls auf – 3,7 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: – 4,1 Mio. Euro). Es enthält in Höhe von 0,3 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 0,3 Mio. Euro) Umgliederungen aktivierter Zinsen aus Projektfinanzierungen vor Verkaufsstart, die in gleicher Höhe den bereinigten Projektaufwand belasten.

## Ergebnis vor Steuern (EBT)

Das bereinigte Ergebnis vor Steuern verringerte sich aufgrund des Umsatzrückgangs und der geringeren Ergebnisse aus Gemeinschaftsunternehmen auf 13,4 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 22,6 Mio. Euro).

EBT			
In Mio. Euro			
	3M 2022	3M 2021	Veränderung
<b>EBT</b>	<b>10,8</b>	<b>20,0</b>	<b>– 46,0 %</b>
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	1,7	1,7	0,0 %
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	0,9	1,0	– 10,0 %
<b>EBT bereinigt</b>	<b>13,4</b>	<b>22,6</b>	<b>– 40,7 %</b>
<b>EBT-Marge bereinigt</b>	<b>11,3 %</b>	<b>17,6 %</b>	

## Ertragsteuern

Die Steuerquote in der bereinigten Ertragslage belief sich im ersten Quartal 2022 auf 30,6 % (Vorjahreszeitraum: 30,2 %). Steuerliche Sondereffekte aus Tochtergesellschaften führten zu einer temporären Minderung im Berichtszeitraum.

## Ergebnis nach Steuern (EAT)

Das bereinigte Ergebnis nach Steuern des Instone-Konzerns belief sich bedingt durch die vorgenannten Effekte insgesamt auf 9,3 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 15,8 Mio. Euro).

EAT			
In Mio. Euro			
	3M 2022	3M 2021	Veränderung
<b>EAT</b>	<b>7,4</b>	<b>13,6</b>	<b>– 45,6 %</b>
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	1,2	1,2	0,0 %
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	0,7	1,0	– 30,0 %
<b>EAT bereinigt</b>	<b>9,3</b>	<b>15,8</b>	<b>– 41,1 %</b>
<b>EAT-Marge bereinigt</b>	<b>7,8 %</b>	<b>12,3 %</b>	

## Ergebnis nach Steuern und nach Minderheiten

Der Anteil anderer Gesellschafter am bereinigten Ergebnis nach Steuern belief sich auf – 0,1 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 0,0 Mio. Euro).

Ergebnis nach Steuern und nach Minderheiten			
In Mio. Euro			
	3M 2022	3M 2021	Veränderung
<b>EAT nach Minderheiten</b>	<b>7,5</b>	<b>13,9</b>	<b>– 46,0 %</b>
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	1,2	1,2	0,0 %
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	0,7	1,0	– 30,0 %
<b>EAT nach Minderheiten bereinigt</b>	<b>9,4</b>	<b>16,1</b>	<b>– 41,6 %</b>



## Kennzahlenübersicht

## ► Bericht zur Lage des Konzerns

## ► Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

## Projektgeschäft im Überblick

## Risiko- und Chancenbericht

## Prognosebericht

## Konzernabschluss

## Quartalsvergleich

## Mehrjahresübersicht

## Kontakt / Impressum / Finanzkalender

## Ergebnis je Aktie

Das bereinigte Ergebnis je Aktie lag im ersten Quartal mit 0,20 Euro (Vorjahreszeitraum: 0,34 Euro) unter dem Wert des entsprechenden Vorjahreszeitraums.

## Ergebnis je Aktie

TABELLE 011

In Mio. Euro

	3M 2022	3M 2021	Veränderung
Aktien (in Tsd. Stück) <sup>1</sup>	46.983,8	46.988,3	- 0,0 %
Anteile des Konzerns	7,5	13,9	- 46,0 %
Ergebnis je Aktie (in Euro)	0,16	0,30	- 46,7 %
Anteile des Konzerns bereinigt	9,4	16,1	- 41,6 %
Ergebnis je Aktie bereinigt (in Euro)	0,20	0,34	- 41,2 %

<sup>1</sup> Durchschnittlich gewichtete Aktienanzahl per 31.03.2022.

## Vermögenslage

Verkürzte Bilanz<sup>1</sup>

TABELLE 012

In Mio. Euro

	31.03.2022	31.12.2021	Veränderung
Langfristige Vermögenswerte	79,0	70,2	12,5 %
Vorräte	877,4	843,7	4,0 %
Vertragsvermögenswerte	375,0	358,0	4,7 %
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	117,1	97,9	19,6 %
Liquide Mittel und Termingeldanlagen	160,3	151,0	6,2 %
<b>Aktiva</b>	<b>1.608,8</b>	<b>1.520,8</b>	<b>5,8 %</b>
Eigenkapital	596,5	590,9	0,9 %
Verbindlichkeiten aus Unternehmensfinanzierungen	200,3	199,1	0,6 %
Verbindlichkeiten aus Projektfinanzierungen	227,5	191,4	18,8 %
Rückstellungen und übrige Verbindlichkeiten	584,5	539,3	8,4 %
<b>Passiva</b>	<b>1.608,8</b>	<b>1.520,8</b>	<b>5,8 %</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- bzw. Projektfinanzierungen aufgeteilt.

Die Summe der Vermögenswerte des Instone-Konzerns stieg zum 31. März 2022 auf 1.608,8 Mio. Euro (31. Dezember 2021: 1.520,8 Mio. Euro). Dies ist insbesondere auf die Erhöhung des Bestands an Vorratsvermögen sowie die Zunahme der Vertragsvermögenswerte zurückzuführen.

Das Vorratsvermögen ist zum 31. März 2022 auf 877,4 Mio. Euro (31. Dezember 2021: 843,7 Mio. Euro) angestiegen. Diese Bestandserhöhung resultiert im Wesentlichen aus dem Ankauf neuer Grundstücke für zukünftige wohnwirtschaftliche Projektentwicklungen. Zum 31. März 2022 sind Anschaffungs- und Anschaffungsnebenkosten für Grundstücke in Höhe von 659,6 Mio. Euro (31. Dezember 2021: 631,9 Mio. Euro) im Vorratsvermögen enthalten.

Die Forderungen an Kunden für bereits verkaufte unfertige Erzeugnisse (Bruttovertragsvermögenswerte), bewertet zum aktuellen Erfüllungsstand der Entwicklung, haben sich zum 31. März 2022 auf 957,4 Mio. Euro (31. Dezember 2021: 858,6 Mio. Euro) bedingt durch die gestiegene Fertigstellungsleistung erhöht. Die erhaltenen Anzahlungen von Kunden beliefen sich zum 31. März 2022 auf 589,3 Mio. Euro (31. Dezember 2021: 506,6 Mio. Euro). Der Anstieg reflektiert den im Geschäftsjahr erfolgten Baufortschritt, an den die Anzahlungen der Kunden gekoppelt sind. Durch den gestiegenen Anteil an Verkäufen aus Projekten vor Baubeginn entwickelten sich die erhaltenen Anzahlungen unterproportional zu den Vertragsvermögenswerten.

## Vertragsvermögenswerte

TABELLE 013

In Mio. Euro

	31.03.2022	31.12.2021	Veränderung
Vertragsvermögenswerte (brutto)	957,4	858,6	11,5 %
Erhaltene Anzahlungen	- 589,3	- 506,6	16,3 %
	<b>368,1</b>	<b>352,0</b>	<b>4,6 %</b>
Aktivierete Vertragsanbahnungskosten	6,9	6,0	15,0 %
<b>Vertragsvermögenswerte (netto)</b>	<b>375,0</b>	<b>358,0</b>	<b>4,7 %</b>



## Kennzahlenübersicht

## ► Bericht zur Lage des Konzerns

## ► Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

## Projektgeschäft im Überblick

## Risiko- und Chancenbericht

## Prognosebericht

## Konzernabschluss

## Quartalsvergleich

## Mehrjahresübersicht

## Kontakt / Impressum / Finanzkalender

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen fielen zum 31. März 2022 auf 27,5 Mio. Euro (31. Dezember 2021: 48,2 Mio. Euro). Dieser Rückgang resultiert im Wesentlichen aus vereinbarten Teilzahlungen für im Dezember 2021 erfolgte Liegenschaftsverkäufe, für die weitere Zahlungseingänge in Zukunft fällig werden.

Die nach der Equity-Methode bilanzierten Anteile, die auch Beteiligungen an Projektgesellschaften enthalten, stiegen im ersten Quartal 2022 von 30,8 Mio. Euro auf 40,1 Mio. Euro bedingt durch eine Kapitalzuführung in unser Stuttgarter Joint Venture für das Projekt „Europaviertel“ sowie den Baufortschritt von Projektentwicklungen in anderen Gemeinschaftsunternehmen.

Der Bestand der flüssigen Mittel und Termingeldanlagen in Höhe von 160,3 Mio. Euro (31. Dezember 2021: 151,0 Mio. Euro) erhöhte sich im Wesentlichen durch die Ausweitung der Projektfinanzierungen. Die Termingeldanlagen betragen zum Stichtag insgesamt 80,0 Mio. Euro (31. Dezember 2021: 20,0 Mio. Euro) und haben eine Laufzeit von mehr als drei Monaten.

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten stiegen zum 31. März 2022 auf 242,6 Mio. Euro (31. Dezember 2021: 220,9 Mio. Euro). Im selben Zeitraum erhöhten sich die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten auf 185,2 Mio. Euro (31. Dezember 2021: 169,6 Mio. Euro). Der Anstieg der Finanzverbindlichkeiten resultiert vollständig aus der erhöhten Inanspruchnahme von Projektfinanzierungslinien im Zuge des planmäßigen Baufortschritts unserer Projekte.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen verminderten sich im ersten Quartal 2022 auf 100,9 Mio. Euro (31. Dezember 2021: 125,1 Mio. Euro) und beinhalten im Wesentlichen die erbrachten Leistungen der Auftragnehmer.

Der Anstieg der sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten auf 345,6 Mio. Euro (31. Dezember 2021: 292,4 Mio. Euro) resultiert im Wesentlichen aus erhaltenen Anzahlungen für das Projekt „Westville“ in Höhe von 241,4 Mio. Euro (31. Dezember 2021: 241,4 Mio. Euro) sowie Verbindlichkeiten aus Zuwendungen der öffentlichen Hand in Höhe von 77,7 Mio. Euro (31. Dezember 2021: 29,8 Mio. Euro).

Die Eigenkapitalquote lag zum 31. März 2022 bei 37,1 % (31. Dezember 2021: 38,9 %). Im Konzerneigenkapital sind zum Stichtag 75.324 eigene Aktien mit Anschaffungskosten von 1,4 Mio. Euro enthalten.

## Nettofinanzschulden und Verschuldungsgrad

TABELLE 01<sup>4</sup>

In Mio. Euro

	31.03.2022	31.12.2021	Veränderung
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	242,6	220,9	9,8 %
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	185,2	169,6	9,2 %
<b>Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>427,7</b>	<b>390,5</b>	<b>9,6 %</b>
– Liquide Mittel und Termingeldanlagen	–160,3	–151,0	6,2 %
<b>Nettofinanzschulden (NFS)</b>	<b>267,4</b>	<b>239,5</b>	<b>11,7 %</b>
Vorräte und Vertragsvermögenswerte / -verbindlichkeiten	1.223,9	1.190,1	2,8 %
<b>Loan-to-Cost<sup>1</sup></b>	<b>21,8 %</b>	<b>20,1 %</b>	
EBIT bereinigt (LZM <sup>2</sup> )	146,0	155,7	–6,2 %
Abschreibungen (LZM <sup>2</sup> )	4,7	4,6	2,2 %
<b>EBITDA bereinigt (LZM<sup>2</sup>)</b>	<b>150,6</b>	<b>160,3</b>	<b>–6,1 %</b>
Verschuldungsgrad (NFS/EBITDA bereinigt (LZM <sup>2</sup> ))	1,8	1,5	

<sup>1</sup> Loan-to-Cost = Nettofinanzschulden / (Vorräte + Vertragsvermögenswerte / -verbindlichkeiten).<sup>2</sup> LZM = letzte zwölf Monate.

Der Verschuldungsgrad hat sich im Vergleich zum Bilanzstichtag leicht erhöht. Die gestiegene Nettoverschuldung durch Finanzierungsaufnahmen aus dem Projektgeschäft und das geringere Ergebnis haben den Verschuldungsgrad auf das 1,8-Fache des bereinigten EBITDA leicht erhöht. Das Verhältnis der Nettoverschuldung zu den bilanzierten Vorräten, Vertragsvermögenswerten und Vertragsverbindlichkeiten erhöhte sich gleichzeitig leicht auf 21,9 % (31. Dezember 2021: 20,1 %).





## Kennzahlenübersicht

## ► Bericht zur Lage des Konzerns

## ► Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

## Konzernabschluss

## Quartalsvergleich

## Mehrjahresübersicht

## Kontakt / Impressum / Finanzkalender

## Finanzlage

Im ersten Quartal 2022 blieb die Ausnutzung der Unternehmensfinanzierungslinien mit 197,5 Mio. Euro unverändert (31. Dezember 2021: 197,5 Mio. Euro). Die Ausnutzung der Projektfinanzierungslinien erhöhte sich auf 226,9 Mio. Euro (31. Dezember 2021: 190,9 Mio. Euro). Der insgesamt zur Verfügung stehende Finanzierungsrahmen in Höhe von nunmehr 707,4 Mio. Euro (31. Dezember 2021: 612,1 Mio. Euro) erhöhte sich im Geschäftsjahr durch Abschluss neuer klassischer Projektfinanzierungen. Zum 31. März 2022 standen Kreditbeträge von insgesamt 390,9 Mio. Euro (31. Dezember 2021: 295,6 Mio. Euro) aus Projektfinanzierungen und 316,5 Mio. Euro (31. Dezember 2021: 316,5 Mio. Euro) aus Unternehmensfinanzierungen zur Verfügung.

Die zum aktuellen Rückzahlungsbetrag bewerteten bilanziellen Verbindlichkeiten aus Unternehmensfinanzierungen stiegen in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2022 auf 200,3 Mio. Euro (31. Dezember 2021: 199,1 Mio. Euro). Die bilanziellen Verbindlichkeiten aus Projektfinanzierungen erhöhten sich auf 227,5 Mio. Euro (31. Dezember 2021: 191,4 Mio. Euro). Die bilanzierten gesamten Verbindlichkeiten aus Finanzierungen erhöhten sich somit zum Stichtag auf 427,7 Mio. Euro (31. Dezember 2021: 390,5 Mio. Euro). Die darin enthaltenen kurzfristigen Projektfinanzierungen enthalten Optionsvereinbarungen zur Verlängerung.

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

## Finanzverbindlichkeiten

TABELLE 015

In Mio. Euro

	Fällig in	Kreditbetrag	Ausnutzung 31.03.2022
<b>Unternehmensfinanzierungen</b>			
Schuldscheindarlehen	2022	69,5	69,5
Schuldscheindarlehen	2024	28,0	28,0
Schuldscheindarlehen	2025	100,0	100,0
Konsortialkredit	2023	10,0	0,0
Konsortialkredit	2024	84,0	0,0
Kontokorrentkredite < 1 Jahr	2023	25,0	0,0
		<b>316,5</b>	<b>197,5</b>
<b>Projektfinanzierungen</b>			
Laufzeit < 1Jahr	2023	131,3	111,4
Laufzeit > 1 und < 2 Jahre	2024	190,6	77,4
Laufzeit > 2 und < 3 Jahre	2025	24,1	24,1
Laufzeit > 3 Jahre	> 2025	44,9	13,9
		<b>390,9</b>	<b>226,9</b>



## Kennzahlenübersicht

► Bericht zur Lage des Konzerns

► Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

## Konzernabschluss

## Quartalsvergleich

## Mehrjahresübersicht

Kontakt / Impressum / Finanzkalender

## Verkürzte Kapitalflussrechnung

TABELLE 016

In Mio. Euro

	3M 2022	3M 2021	Veränderung
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-12,7	151,3	k. A.
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-68,9	15,9	k. A.
<b>Free Cashflow</b>	<b>-81,6</b>	<b>167,2</b>	<b>k. A.</b>
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	31,0	-84,7	k. A.
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>-50,6</b>	<b>82,5</b>	<b>k. A.</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	131,0	87,0	50,6 %
Sonstige Änderungen des Finanzmittelfonds	0,0	0,0	k. A.
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>80,5</b>	<b>169,4</b>	<b>-52,5 %</b>

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit des Instone-Konzerns in Höhe von -12,7 Mio. Euro im ersten Quartal 2022 (Vorjahreszeitraum: 151,3 Mio. Euro) war im Wesentlichen durch die gestiegenen Zahlungsabflüsse an Lieferanten für laufende Projekte bei gleichzeitigen Kaufpreiszahlungen und Grunderwerbsteuerzahlungen für Grundstücke im Gesamtwert von 38,1 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 8,7 Mio. Euro) bedingt.

Der operative Cashflow, bereinigt um die Auszahlungen für Grundstücke, lag im Berichtszeitraum bei 25,4 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 160,0 Mio. Euro).

## Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit

TABELLE 017

In Mio. Euro

	3M 2022	3M 2021	Veränderung
EBITDA bereinigt	18,2	27,9	-34,8 %
Andere nicht zahlungswirksame oder umgegliederte Posten	-6,4	-2,5	156,0 %
Gezahlte Steuern	-0,4	-8,5	-95,3 %
Net-Working-Capital-Veränderung <sup>1</sup>	-24,1	134,4	k. A.
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>-12,7</b>	<b>151,3</b>	<b>k. A.</b>
Auszahlungen für Grundstücke	38,1	8,7	335,0 %
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ohne Neuinvestitionen</b>	<b>25,4</b>	<b>160,0</b>	<b>-84,2 %</b>

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

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit belief sich im ersten Quartal 2022 auf -68,9 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 15,9 Mio. Euro). Dies resultierte im Wesentlichen aus neuen kurzfristigen Termingeldanlagen in Höhe von 60,0 Mio. Euro sowie der Investition in das Kapital unseres Gemeinschaftsunternehmens für das Projekt „Europaviertel“, Stuttgart, in Höhe von 8,8 Mio. Euro.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit lag zum 31. März 2022 bei 31,0 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -84,7 Mio. Euro). Er war im Wesentlichen geprägt von der Nettoaufnahme von Finanzkrediten in Höhe von 35,0 Mio. Euro. Darin enthalten sind Zahlungseingänge aus neu aufgenommenen Finanzkrediten in Höhe von 42,6 Mio. Euro sowie Rückzahlungen für beendete Finanzkredite in Höhe von 7,7 Mio. Euro.

Der Bestand an Finanzmitteln ohne Termingeldanlagen ging zum 31. März 2022 auf 80,3 Mio. Euro zurück (31. Dezember 2021: 131,0 Mio. Euro).



## Kennzahlenübersicht

► Bericht zur Lage  
des KonzernsErtrags-, Vermögens-  
und Finanzlage► Projektgeschäft im  
ÜberblickRisiko- und  
Chancenbericht

Prognosebericht

## Konzernabschluss

## Quartalsvergleich

## Mehrjahresübersicht

Kontakt / Impressum /  
Finanzkalender

## Projektgeschäft im Überblick

## Immobilienwirtschaftliche Kennzahlen

TABELLE 018

In Mio. Euro

		3M 2022	3M 2021
Vermarktungsvolumen		87,6	118,6
Vermarktungsvolumen	In Stück	191	372
		31.03.2022	31.12.2021
Projektportfolio (Bestand)		7.567,7	7.500,0
davon bereits verkauft		3.070,1	3.038,9
Projektportfolio (Bestand)	In Stück	16.607	16.418
davon bereits verkauft	In Stück	7.404	7.215

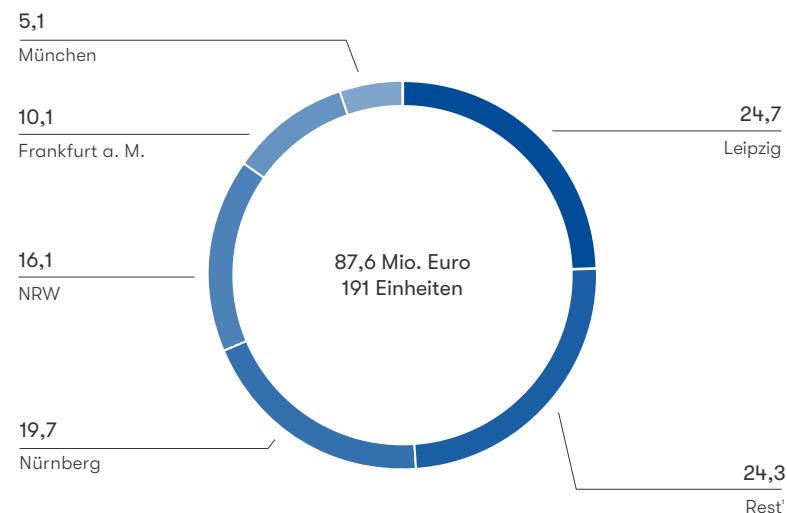
Die Marktnachfrage nach unserem Produkt ist bei privaten wie auch institutionellen Käufern weiterhin hoch und spiegelt sich in unserem Vermarktungserfolg für das erste Quartal 2022 mit 87,6 Mio. Euro und 191 Einheiten wider. Dabei führten insbesondere die erfolgreichen Vertriebsaktivitäten bei unseren im Stückvertrieb befindlichen Projekten zu realisierten Verkäufen mit einem Volumen von rund 67 Mio. Euro und 144 Einheiten. Zusätzlich erfolgte im ersten Quartal ein Investorenverkauf für ein Haus mit über 40 Wohneinheiten im Projekt „Lagarde 8“ in Bamberg. Für das gesamte Quartier ist der Neubau von sechs Wohngebäuden nach dem KfW-55-EE-Standard mit rund 240 Wohneinheiten und teilweise mit Gewerbeflächen im Erdgeschoss der Häuser geplant.

Der Vergleich zum Vorjahr (118,6 Mio. Euro) zeigt ein in Summe geringeres Vermarktungsvolumen für den Berichtszeitraum. Dies ergibt sich unter anderem durch ein niedrigeres Transaktionsvolumen für institutionelle Verkäufe. Im Vergleich zum ersten Quartal 2022 (ca. 21 Mio. Euro) führten im Vorjahreszeitraum ein Paket- und ein Liegenschaftsverkauf sowie nachträgliche Verkaufskonkretisierungen bei bereits bestehenden institutionellen Verträgen zu einem Verkaufsvolumen von insgesamt rund 41 Mio. Euro. Zudem liegt das Vermarktungsvolumen für unsere im Stückvertrieb befindlichen Projekte mit 67 Mio. Euro leicht unter dem Niveau vom Vorjahr (77 Mio. Euro), was sich im Wesentlichen aus den unterschiedlichen Preispunkten der verkauften Einheiten ergibt.

Das realisierte Vermarktungsvolumen zum 31. März 2022 konzentriert sich mit circa 75 % größtenteils auf die wichtigsten Metropolregionen Deutschlands. Rund 25 % entfallen auf die anderen prosperierenden mittelgroßen Städte.

## Vermarktung Q1 / 2022 nach Regionen

In %



<sup>1</sup>Beinhaltet i. W. Potsdam, Wiesbaden, Berlin, Stuttgart und Hamburg.



## Kennzahlenübersicht

## ► Bericht zur Lage des Konzerns

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

## ► Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

## Konzernabschluss

## Quartalsvergleich

## Mehrjahresübersicht

## Kontakt / Impressum / Finanzkalender

Im Wesentlichen trugen nachstehende Projekte zur erfolgreichen Vermarktung im ersten Quartal 2022 bei:

### Immobilienwirtschaftliche Kennzahlen – Vermarktungsvolumen

TABELLE 019

In Mio. Euro

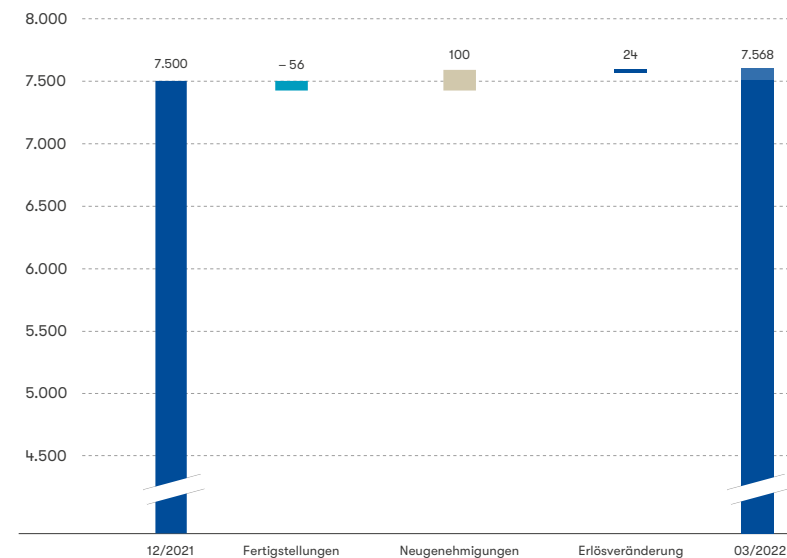
		Volumen	Einheiten
Parkresidenz	Leipzig	21,6	52
Bamberg Lagarde	Bamberg	k. A.	46
Seetor „City Campus“	Nürnberg	16,1	30
„Wohnen im Hochfeld“ Unterbach	Düsseldorf	12,9	21
„Schönhof-Viertel“	Frankfurt a. M.	7,9	11
Rote Kaserne West – „Fontane Gärten“	Potsdam	5,0	8
„Lokhöfe“, Bahnhofsareal Nord	Rosenheim	4,4	22
„Carlina Park“, Schopenhauerstraße	Nürnberg	1,0	1

Das Verkaufsangebot unserer Einzelvertriebsprojekte am Markt hat sich im Vergleich zum Jahresendwert 2021 (391 Wohneinheiten) deutlich reduziert und liegt bei 248 Wohneinheiten mit einem erwarteten Erlösvolumen von 172 Mio. Euro. Der Rückgang lässt sich auf den in den ersten drei Monaten 2022 erfolgreichen Vertriebsablauf bei unseren Projekten im Stückvertrieb zurückführen. Im Quartier „Parkresidenz“ in Leipzig konnte bereits für die ersten Teilprojekte die vollständige Vermarktung der Wohneinheiten erzielt werden. In den kommenden Monaten wird das Verkaufsangebot zudem planmäßig durch weitere Vertriebsstarts wieder aufgefüllt.

Mit Blick auf die Ausweitung des Verkaufsangebots durch die geplanten Vertriebsstarts und den Fortbestand der aktuell hohen Nachfrage nach unserem Produkt, die sich in der noch hohen Verkaufsgeschwindigkeit sowie den bestehenden Reservierungen und Notarterminen zeigt, ergeben sich gute Voraussetzungen für eine erfolgreiche Vermarktung im Geschäftsjahr 2022. Dennoch lässt sich die teilweise bereits wahrnehmbare Verunsicherung bei privaten und institutionellen Investoren infolge des veränderten Finanzierungsumfeldes aus gestiegenen Eigenkapitalanteilen bei privaten Immobilienfinanzierungen und aus gestiegenen Zinsen nicht vollständig abschätzen, was entsprechend engmaschig verfolgt wird.

## Entwicklung Projektportfolio zum 31.03.2022

In Mio. Euro



Zum 31. März 2022 umfasste das Projektportfolio von Instone Real Estate 55 Projekte mit einem derzeit erwarteten Vermarktungsvolumen von 7.567,7 Mio. Euro<sup>1</sup> und liegt damit im Vergleich zum 31. Dezember 2021 (7.500,0 Mio. Euro) auf einem leicht höheren Niveau. Besonders deutlich wird das erfolgreiche Wachstum unseres Projektportfolios im Vergleich zum Vorjahreswert für das erste Quartal 2021 mit 6.054,2 Mio. Euro. Im ersten Quartal 2022 wurden insgesamt zwei neue Projekte mit einem erwarteten Erlösvolumen von 99,8 Mio. Euro genehmigt. Gleichzeitig wurde nach dem erfolgreichen Verkauf der Liegenschaft „Wendenschlossstraße“ in Berlin im letzten Jahr und der dann erfolgten Übergabe an den Investor das Projekt aus dem Projektportfolio herausgenommen. Für die Bestandsprojekte ergeben sich zudem realisierte und erwartete Erlössteigerungen von circa 24 Mio. Euro aufgrund der weiteren Planungskonkretisierung und Änderungen in den Vertriebskonzepten.



**Kennzahlenübersicht**

► **Bericht zur Lage des Konzerns**

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

► **Projektgeschäft im Überblick**

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

**Konzernabschluss**

**Quartalsvergleich**

**Mehrjahresübersicht**

**Kontakt / Impressum / Finanzkalender**

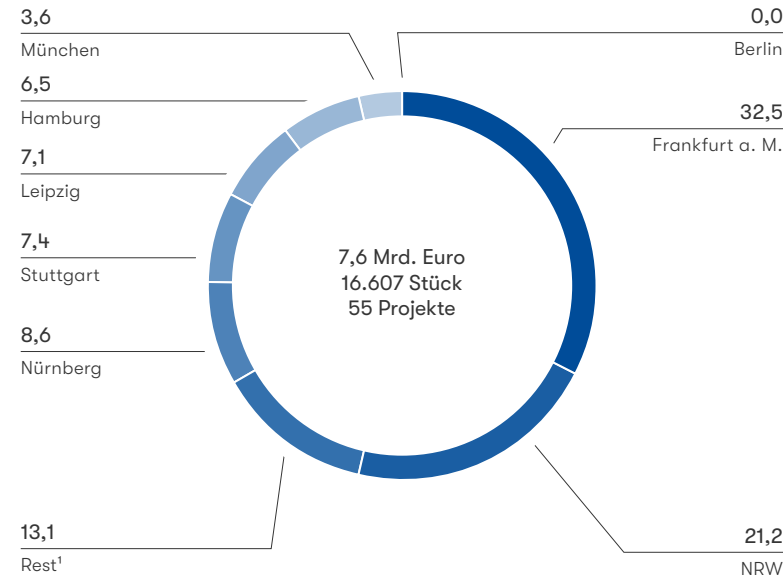
Unter Berücksichtigung einer angenommenen Preisentwicklung auf Verkaufs- und Kostenseite ergibt sich zum Stichtag eine erwartete Projekt-Rohergebnismarge auf das Projektportfolio – das Großprojekt Westville in Frankfurt ausgenommen – von rund 25 %.<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Hierin enthalten sind genehmigte Investitionsfreigaben mit einem perspektivischen Projektvolumen von rund 87 Mio. Euro bei denen sich die Grundstückssicherung noch im Konkretisierungsprozess befindet.

<sup>2</sup> Mit Berücksichtigung des Großprojektes Westville liegt die erwartete Projekt-Rohergebnismarge für das Projektportfolio bei rund 24 %.

**Projektportfolio nach Regionen**

In %



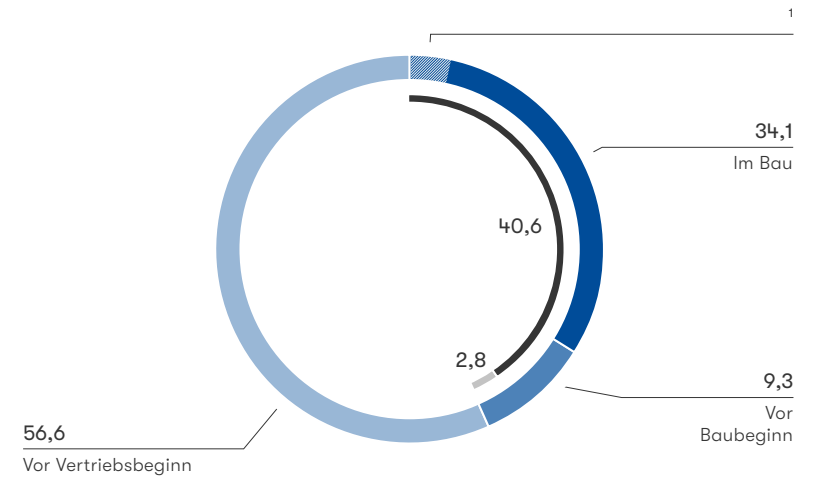
<sup>1</sup>Beinhaltet Wiesbaden, Hannover, Potsdam, Bamberg.

Der wesentliche Anteil – circa 87 % – am erwarteten Gesamterlösvolumen des Projektportfolios zum 31. März 2022 befindet sich in den wichtigsten Metropolregionen Deutschlands: Berlin, Bonn, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, Leipzig, München, Nürnberg und Stuttgart. Rund 13 % entfallen auf andere prosperierende mittelgroße Städte.

**Projektportfolio nach Gruppen**

Basis: Verkaufserlöse

In %



Innerer Sektor:

- Verkauft
- Unverkauft

<sup>1</sup>5,3 % des Projektportfolios sind bereits übergeben.



## Kennzahlenübersicht

### ► Bericht zur Lage des Konzerns

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

### ► Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

## Konzernabschluss

## Quartalsvergleich

## Mehrjahresübersicht

## Kontakt / Impressum / Finanzkalender

Ausgehend von dem kontinuierlichen Wachstum unseres Projektportfolios in den letzten Jahren befindet sich der Großteil unserer laufenden Projekte im Entwicklungsstadium „vor Vertriebsbeginn“. Im Vergleich zum 31. Dezember 2021 zeigt sich in der Grafik der Fortschritt unserer Projekte durch den erfolgreichen Start der Baurealisierung bei neun Teilprojekten insbesondere bei den Kategorien vor Baubeginn (9,3 %; 31. Dezember 2021: 12,7%) und im Bau (34,1%; 31. Dezember 2021: 31,5 %). Die Kategorie „vor Vertriebsbeginn“ ist mit 56,6% auf einem vergleichbaren Niveau zum Jahresendwert 2021 (31. Dezember 2021: 55,8 %).

Darüber hinaus verdeutlicht die vorangehende Grafik, dass wir zum 31. März 2022 etwa 41 % des erwarteten Gesamterlösvolumens des Projektportfolios bereits verkauft haben. Bezogen auf das erwartete Erlösvolumen sind circa 94 % der Projekte „im Bau“ und „vor Baubeginn“ zum 31. März 2022 verkauft. Der Anteil der bereits realisierten Umsatzerlöse liegt für unsere Projekte im Portfolio bei rund 1,7 Mrd. Euro und somit bei circa 22 % des erwarteten Gesamterlösvolumens.

Das Projektportfolio von Instone Real Estate wird zusätzlich zu den 55 Projekten um drei weitere Projekte, die in at Equity bilanzierten Gesellschaften realisiert werden, ergänzt. Insgesamt wird für diese Projekte ein Gesamterlösvolumen von über 1 Mrd. Euro (Anteil Instone ca. 500 Mio. Euro) und die Entwicklung von circa 1.800 Wohneinheiten erwartet. Erfolgreiche Realisierungsfortschritte wurden im letzten Jahr bereits durch den Verkauf von drei Projektteilen des Quartiers „Friedenauer Höhe“ in Berlin erzielt. Neben dem erfolgten Verkauf an die Quantum Immobilien KVG zu Beginn des Jahres 2021 wurden gemeinsam mit der OFB drei Baufelder mit 396 Mietwohnungen im Rahmen eines Forward Deals an die DWS Ende 2021 veräußert. Für die zuletzt verkauften Baufelder hat im ersten Quartal 2022 die bauliche Realisierung begonnen. Insgesamt sieht das Quartierskonzept der Friedenauer Höhe neben den Mietwohnungen die Errichtung und Veräußerung von weiteren rund 130 Eigentumswohnungen vor. Dafür wird zeitnah der Vertriebsauftritt stattfinden.

## Bereinigte Umsatzerlöse

Im ersten Quartal 2022 erzielten wir einen bereinigten Umsatz in Höhe von 118,5 Mio. Euro (Vorjahreswert: 128,1 Mio. Euro). Die nachfolgend beschriebenen Projekte haben zu den bereinigten Umsatzerlösen im Berichtszeitraum beigetragen.

### Wesentliche Projekte Umsatzrealisierung (bereinigt)

TABELLE 020

In Mio. Euro

		Umsatzvolumen (bereinigt)
Seetor „City Campus“	Nürnberg	16,1
„Wohnen im Hochfeld“ Unterbach	Düsseldorf	12,5
Parkresidenz	Leipzig	10,1
„Schönhof-Viertel“	Frankfurt a. M.	9,6
Westville	Frankfurt a. M.	7,0
Beethovenpark („Augusta und Luca“)	Augsburg	6,9
west.side	Bonn	6,6
Rote Kaserne West – „Fontane Gärten“	Potsdam	5,8
Stephanstraße	Nürnberg	5,6
Niederkasseler Lohweg	Düsseldorf	5,2

Die Erfolgskomponenten für die Realisierung der bereinigten Umsatzerlöse sind ein stetiger Vermarktungsfortschritt sowie ein Weiterentwicklungsprozess bei der baulichen Realisierung unserer Projekte. Daher haben neben dem erzielten Vermarktungsfortschritt auch insbesondere die Baustarts sowie der Fortschritt bei den im Bau befindlichen Projekten zur Umsatzrealisierung beigetragen. Im Berichtszeitraum sind für neun Projekte die Baustarts erfolgt. Dazu gehörte ein zweiter Quartiersabschnitt mit zwei Baufeldern im Projekt „Schönhof-Viertel“ in Frankfurt. Auf den beiden bereits 2019 an die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte veräußerten Flächen entstehen rund 210 Wohnungen, ein Studentenhostel sowie eine vier- bis fünfgruppige



## Kennzahlenübersicht

---

### ► Bericht zur Lage des Konzerns

---

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

---

### ► Projektgeschäft im Überblick

---

Risiko- und Chancenbericht

---

Prognosebericht

---

## Konzernabschluss

---

## Quartalsvergleich

---

## Mehrjahresübersicht

---

## Kontakt / Impressum / Finanzkalender

---

Kindertagesstätte. Für das in Düsseldorf-Unterbach entstehende Quartier „Wohnen im Hochfeld“ hat der Bau des vorletzten Teilprojektes mit rund 60 Wohnungen, von denen bereits über 70 % im Stückvertrieb veräußert wurden, begonnen. Zudem ist in Rottenburg bei dem Projekt „Neckar.Au Viertel“ der Baustart für das zum Ende des Jahres 2021 an die Stiftung Liebenau verkaufte Baufeld erfolgt. Das Konzept sieht die Realisierung von inklusivem Wohnraum auf einer Fläche von rund 1.630 m<sup>2</sup> vor. Die Niederlassung in Leipzig hatte bereits im letzten Jahr für das Quartier der „Parkresidenz“ mit dem Vertrieb und dem Bau der ersten Baufelder begonnen. Im ersten Quartal 2022 ist der Start für die bauliche Realisierung von weiteren Bauabschnitten für in Summe rund 250 Wohneinheiten hinzugekommen.

Gleichzeitig entwickeln sich die bereits im Bau befindlichen Projekte stetig weiter und für den überwiegenden Teil der Projekte zeigt sich ein planmäßiger Realisierungsfortschritt. Allerdings lassen sich flächendeckend temporäre Ausfälle von bauausführenden Teams durch die Corona-Pandemie feststellen, die bislang nur zu geringen Beeinträchtigungen führten. Zudem führt der Krieg in der Ukraine in Einzelfällen dazu, dass ukrainische Bautrupps, die auf unseren Baustellen arbeiten, nicht mehr zur Verfügung stehen. Dies hatte jedoch bislang keine signifikanten Auswirkungen auf den baulichen Produktionsprozess. Die durch die Pandemie bereits im letzten Jahr ausgelöst und in diesem Jahr durch den Ukraine-Krieg weiter verstärkten Material- und Lieferengpässe wirken sich leicht verzögernd auf den Baufortschritt bei vereinzelt Projekten aus. Alle Entwicklungen am Markt und bei unseren Projekten werden engmaschig verfolgt und durch entsprechende Anpassungen im Ablaufprozess soweit wie möglich kompensiert. Die Übergabeprozesse für die bereits fertiggestellten Projekte verliefen bisher 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.



## Kennzahlenübersicht

---

### ▸ Bericht zur Lage des Konzerns

---

Ertrags-, Vermögens-  
und Finanzlage

---

Projektgeschäft im  
Überblick

---

### ▸ Risiko- und Chancenbericht

---

Prognosebericht

---

## Konzernabschluss

---

## Quartalsvergleich

---

## Mehrjahresübersicht

---

## Kontakt / Impressum / Finanzkalender

---

# Risiko- und Chancenbericht

Das Risiko- und Chancenmanagement ist bei Instone Real Estate ein wesentlicher Bestandteil des konzernweiten Systems der Unternehmensführung. Für eine ausführliche Darstellung unserer Risiko- und Chancenmanagementprozesse sowie der Risiko- und Chancenlage verweisen wir auf den Geschäftsbericht 2021, [☰ Seite 144 – 160](#), „Risiko- und Chancenbericht“.

Die Risiko- und Chancenlage hat sich im Vergleich zu unserer Darstellung im Geschäftsbericht 2021, insbesondere aufgrund der direkten und indirekten Auswirkungen der russischen Invasion in der Ukraine, für den Instone-Konzern nachteilig entwickelt.

Die Risikosubkategorie Projektdurchführung / Bau wird von Instone Real Estate weiterhin als relevant angesehen und ist vor allem von der Neubewertung der möglichen Risikoszenarien infolge des Russland-Ukraine-Krieges geprägt. Die Veränderung der 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 des Instone-Konzerns gefährden.





## Kennzahlenübersicht

---

### ► Bericht zur Lage des Konzerns

---

Ertrags-, Vermögens-  
und Finanzlage

---

Projektgeschäft im  
Überblick

---

Risiko- und  
Chancenbericht

---

### ► Prognosebericht

---

## Konzernabschluss

---

## Quartalsvergleich

---

## Mehrjahresübersicht

---

## Kontakt / Impressum / Finanzkalender

---

# Prognosebericht

Die Rahmenbedingungen für das Projektgeschäft haben sich, ausgelöst vom Überfall Russlands auf die Ukraine, seit dem Berichtsdatum wesentlich verändert.

Das aktuelle Umfeld ist geprägt von weiteren deutlichen Energie- und Materialkostensteigerungen, erneut in Mitleidenschaft gezogenen Lieferketten und einer sich verschärfenden Knappheit zahlreicher Baustoffe. Dadurch können sich negative Auswirkungen auf die Baugeschwindigkeit und die damit verbundene Erlösrealisierung ergeben.

Zudem haben sich in einem insgesamt inflationären Umfeld die Kosten der Hypothekenfinanzierung für unsere Kunden in kurzer Zeit deutlich erhöht.

Mit Blick auf dieses Umfeld ist trotz strukturellen Nachfrageüberhangs eine gestiegene Verunsicherung insbesondere von privaten Investoren nicht mehr auszuschließen, was die Verkaufsgeschwindigkeit beeinträchtigen könnte.

Eine hinreichende Sicherheit im Hinblick auf die Zielerreichung ist somit aus Sicht des Vorstands derzeit nicht mehr gegeben. Die Risiken werden dabei eher weniger für die Margenziele sondern in erster Linie für die zeitliche Verteilung der Umsatzerlöse gesehen. Der Vorstand zieht deshalb die Prognose für das Geschäftsjahr 2022 bis auf Weiteres zurück.



## Kennzahlenübersicht

Bericht zur Lage  
des Konzerns

## ► Konzernabschluss

► Konzern-Gewinn-  
und Verlustrechnung

## Konzernbilanz

Konzernkapital-  
flussrechnungSegmentbericht-  
erstattung

## Appendix

## Quartalsvergleich

## Mehrjahresübersicht

Kontakt / Impressum /  
Finanzkalender

## Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

## Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

TABELLE 021

In Tsd. Euro

	01.01.–31.03.2022	01.01.–31.03.2021
Umsatzerlöse	114.110	119.864
Bestandsveränderungen der Erzeugnisse	33.652	-7.299
	<b>147.762</b>	<b>112.565</b>
Sonstige betriebliche Erträge	2.319	618
Materialaufwand	-115.571	-74.228
Personalaufwand	-14.198	-11.919
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.955	-4.070
Abschreibungen	-1.179	-1.139
<b>Konzernergebnis der operativen Tätigkeit</b>	<b>14.180</b>	<b>21.828</b>
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen	568	2.534
Übriges Beteiligungsergebnis	12	-6
Finanzertrag	81	-65
Finanzaufwand	-4.049	-4.333
Übriges Finanzergebnis	-4	-3
<b>Konzernergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>10.788</b>	<b>19.955</b>
Ertragsteuern	-3.406	-6.032
<b>Konzernergebnis nach Steuern (EAT)</b>	<b>7.382</b>	<b>13.922</b>
<b>Zurechenbar zu:</b>		
Anteilen des Konzerns	7.480	13.919
Anteilen anderer Gesellschafter	-98	3
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien (in Stück)	46.983.811	46.988.336
Unverwässertes und verwässertes Ergebnis je Aktie (in Euro) <sup>1</sup>	0,16	0,30

<sup>1</sup>Die gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien ist aufgrund des Bestands eigener Aktien zum 31. März 2022 angepasst.

## Kennzahlenübersicht

Bericht zur Lage  
des Konzerns

## ▸ Konzernabschluss

Konzern-Gewinn-  
und Verlustrechnung

## ▸ Konzernbilanz

Konzernkapital-  
flussrechnungSegmentbericht-  
erstattung

Appendix

## Quartalsvergleich

## Mehrjahresübersicht

Kontakt / Impressum /  
Finanzkalender

## Konzernbilanz

## Konzernbilanz

In Tsd. Euro

TABELLE 022

	31.03.2022	31.12.2021
<b>AKTIVA</b>		
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Geschäfts- oder Firmenwert	6.056	6.056
Immaterielle Vermögenswerte	1.323	1.446
Leasingvermögen	8.947	9.376
Sachanlagen	2.143	2.274
At Equity bewertete Finanzanlagen	40.118	30.845
Übrige Finanzanlagen	479	469
Finanzforderungen	17.646	17.580
Sonstige Forderungen	138	5
Latente Steuern	2.142	2.142
	<b>78.991</b>	<b>70.193</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Vorräte	877.355	843.703
Finanzforderungen	80.094	20.046
Vertragsvermögenswerte	374.989	358.017
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	27.533	48.202
Sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	87.858	47.988
Ertragsteueransprüche	1.639	1.639
Flüssige Mittel	80.322	130.969
	<b>1.529.790</b>	<b>1.450.564</b>
<b>SUMME AKTIVA</b>	<b>1.608.781</b>	<b>1.520.756</b>



## Kennzahlenübersicht

Bericht zur Lage  
des Konzerns

## ► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn-  
und Verlustrechnung

## ► Konzernbilanz

Konzernkapital-  
flussrechnungSegmentbericht-  
erstattung

Appendix

## Quartalsvergleich

## Mehrjahresübersicht

Kontakt / Impressum /  
Finanzkalender

## Konzernbilanz (Fortsetzung)

## Konzernbilanz

In Tsd. Euro

TABELLE 022

	31.03.2022	31.12.2021
<b>PASSIVA</b>		
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	46.988	46.988
Kapitalrücklage	358.983	358.983
Erwirtschaftetes Konzern-Eigenkapital	193.857	186.378
Erfolgsneutrale Eigenkapitalveränderungen	-1.935	-1.465
Eigene Anteile zu Anschaffungskosten	-1.370	0
Den Aktionären zurechenbares Eigenkapital	596.524	590.884
Anteile anderer Gesellschafter	-37	61
	<b>596.487</b>	<b>590.945</b>
<b>Langfristige Schulden</b>	0	0
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	4.997	4.398
Andere Rückstellungen	4.491	6.140
Finanzverbindlichkeiten	242.579	220.943
Verbindlichkeiten aus den Minderheitsgesellschaftern zuzurechnendem Nettovermögen	0	5
Leasingverbindlichkeiten	5.919	6.474
Sonstige Verbindlichkeiten	0	0
Latente Steuern	47.460	45.630
	<b>305.447</b>	<b>283.591</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>		
Andere Rückstellungen	22.175	24.050
Finanzverbindlichkeiten	185.170	169.606
Leasingverbindlichkeiten	3.309	3.193
Vertragsverbindlichkeiten	28.397	11.667
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	100.901	125.112
Sonstige Verbindlichkeiten	345.606	292.439
Ertragsteuerverbindlichkeiten	21.288	20.153
	<b>706.847</b>	<b>646.220</b>
<b>SUMME PASSIVA</b>	<b>1.608.781</b>	<b>1.520.756</b>



## Kennzahlenübersicht

Bericht zur Lage  
des Konzerns

## ► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn-  
und Verlustrechnung

Konzernbilanz

► Konzernkapital-  
flussrechnungSegmentbericht-  
erstattung

Appendix

## Quartalsvergleich

## Mehrjahresübersicht

Kontakt / Impressum /  
Finanzkalender

## Konzernkapitalflussrechnung

## Konzernkapitalflussrechnung

TABELLE 023

In Tsd. Euro

	01.01.–31.03.2022	01.01.–31.03.2021
<b>Konzernergebnis nach Steuern</b>	<b>7.382</b>	<b>13.922</b>
(+) Abschreibungen / (-) Zuschreibungen auf das Anlagevermögen	1.179	1.139
(+) Verlust / (-) Gewinn aus dem Abgang von Sachanlagevermögen	4	0
(+) Zunahme / (-) Abnahme der Rückstellungen	-3.677	545
(+) laufender Ertragsteueraufwand / (-) laufender Ertragsteuerertrag	1.576	1.116
(+) latenter Ertragsteueraufwand / (-) latenter Ertragsteuerertrag	2.049	6.723
(+) Aufwendungen / (-) Erträge Equitywertfortschreibung	-568	-2.534
(+) Aufwand / (-) Ertrag aus Beteiligungsergebnis von Minderheiten	-12	6
(+) Zinsaufwendungen / (-) Zinserträge	3.972	4.401
(+/-) Veränderung Net Working Capital <sup>1</sup>	-24.114	134.423
(+) Ertragsteuererstattungen / (-) Ertragsteuerzahlungen	-441	-8.478
<b>= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>-12.652</b>	<b>151.263</b>
(-) Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-9	-167
(+) Einzahlungen aus Abgängen des Sachanlagevermögens	18	0
(-) Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-108	-128
(+) Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögens	0	7.437
(-) Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-8.849	-1.291
(+) Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	0	50.000
(-) Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	-60.000	-40.000
(+) Erhaltene Zinsen	0	2
<b>= Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-68.949</b>	<b>15.852</b>



## Kennzahlenübersicht

Bericht zur Lage  
des Konzerns

## ► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn-  
und Verlustrechnung

Konzernbilanz

► Konzernkapital-  
flussrechnungSegmentbericht-  
erstattung

Appendix

## Quartalsvergleich

## Mehrjahresübersicht

Kontakt / Impressum /  
Finanzkalender

## Konzernkapitalflussrechnung (Fortsetzung)

## Konzernkapitalflussrechnung

TABELLE 023

In Tsd. Euro

	01.01.–31.03.2022	01.01.–31.03.2021
(-) Erwerb eigener Anteile	-1.370	0
(-) Auszahlungen an Minderheitsgesellschafter	-99	-7.327
(+) Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	42.639	8.470
(-) Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und der Rückführung von (Finanz-)Krediten	-7.654	-85.058
(-) Auszahlungen von Leasingnehmern zur Tilgung von Verbindlichkeiten aus Leasingverträgen	-905	729
(-) Gezahlte Zinsen	-1.658	-1.556
<b>= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>30.954</b>	<b>-84.743</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	130.969	87.044
(+/-) Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-50.647	82.373
<b>= Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>80.322</b>	<b>169.417</b>

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



## Kennzahlenübersicht

Bericht zur Lage  
des Konzerns

## ► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn-  
und Verlustrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-  
flussrechnung► Segmentbericht-  
erstattung

Appendix

## Quartalsvergleich

## Mehrjahresübersicht

Kontakt / Impressum /  
Finanzkalender

## Segmentberichterstattung

## Überleitung bereinigte Ertragslage 01.01.–31.03.2022

TABELLE 024

In Tsd. Euro

	Bereinigte Ertragslage	Share-Deal-Effekte	Einmal- und Sondereffekte	Umgliederungen	Effekte aus PPA	Berichtete Ertragslage
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>118.517</b>	<b>- 6.984</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.577</b>	<b>114.110</b>
<b>Projektaufwand</b>	<b>- 83.330</b>	<b>6.122</b>	<b>0</b>	<b>- 409</b>	<b>- 4.301</b>	<b>- 81.919</b>
Materialaufwand	- 114.844	0	0	- 727	0	- 115.571
Bestandsveränderungen	31.514	6.122	0	317	- 4.301	33.652
<b>Rohergebnis</b>	<b>35.186</b>	<b>- 861</b>	<b>0</b>	<b>- 409</b>	<b>- 1.724</b>	<b>32.192</b>
<b>Plattformaufwand</b>	<b>- 18.739</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>727</b>	<b>0</b>	<b>- 18.012</b>
Personalaufwand	- 14.198	0	0	0	0	- 14.198
Sonstige betriebliche Erträge	1.371	0	0	948	0	2.319
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 4.733	0	0	- 222	0	- 4.955
Abschreibungen	- 1.179	0	0	0	0	- 1.179
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen	568	0	0	0	0	568
<b>EBIT</b>	<b>17.016</b>	<b>- 861</b>	<b>0</b>	<b>317</b>	<b>- 1.724</b>	<b>14.748</b>
Übriges Beteiligungsergebnis	12	0	0	0	0	12
Finanzergebnis	- 3.655	0	0	- 317	0	- 3.972
<b>EBT</b>	<b>13.373</b>	<b>- 861</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>- 1.724</b>	<b>10.788</b>
Steuern	- 4.098	202	0	0	490	- 3.406
<b>EAT</b>	<b>9.275</b>	<b>- 660</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>- 1.234</b>	<b>7.382</b>



## Kennzahlenübersicht

Bericht zur Lage  
des Konzerns

## ► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn-  
und Verlustrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-  
flussrechnung► Segmentbericht-  
erstattung

Appendix

## Quartalsvergleich

## Mehrjahresübersicht

Kontakt / Impressum /  
Finanzkalender

## Überleitung bereinigte Ertragslage 01.01.–31.03.2021

TABELLE 025

In Tsd. Euro

	Bereinigte Ertragslage	Share-Deal-Effekte	Einmal- und Sondereffekte	Umgliederungen	Effekte aus PPA	Berichtete Ertragslage
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>128.114</b>	<b>- 8.554</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>304</b>	<b>119.864</b>
<b>Projektaufwand</b>	<b>- 87.583</b>	<b>7.570</b>	<b>0</b>	<b>447</b>	<b>- 1.960</b>	<b>- 81.526</b>
Materialaufwand	- 74.402	0	0	175	0	- 74.228
Bestandsveränderungen	- 13.181	7.570	0	272	- 1.960	- 7.299
<b>Rohergebnis</b>	<b>40.531</b>	<b>- 984</b>	<b>0</b>	<b>447</b>	<b>- 1.656</b>	<b>38.338</b>
<b>Plattformaufwand</b>	<b>- 16.335</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>- 175</b>	<b>0</b>	<b>- 16.510</b>
Personalaufwand	- 11.919	0	0	0	0	- 11.919
Sonstige betriebliche Erträge	618	0	0	0	0	618
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 3.895	0	0	- 175	0	- 4.070
Abschreibungen	- 1.139	0	0	0	0	- 1.139
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen	2.534	0	0	0	0	2.534
<b>EBIT</b>	<b>26.730</b>	<b>- 984</b>		<b>272</b>	<b>- 1.656</b>	<b>24.362</b>
Übriges Beteiligungsergebnis	- 6	0	0	0	0	- 6
Finanzergebnis	- 4.129	0	0	- 272	0	- 4.401
<b>EBT</b>	<b>22.595</b>	<b>- 984</b>		<b>0</b>	<b>- 1.656</b>	<b>19.955</b>
Steuern	- 6.534	16		0	486	- 6.032
<b>EAT</b>	<b>16.061</b>	<b>- 969</b>		<b>0</b>	<b>- 1.170</b>	<b>13.922</b>





## Kennzahlenübersicht

---

### Bericht zur Lage des Konzerns

---

#### ▸ Konzernabschluss

---

Konzern-Gewinn-  
und Verlustrechnung

---

Konzernbilanz

---

Konzernkapital-  
flussrechnung

---

Segmentbericht-  
erstattung

---

#### ▸ **Appendix**

---

### Quartalsvergleich

---

### Mehrjahresübersicht

---

### Kontakt / Impressum / Finanzkalender

---

## Appendix

### Grundlagen des Konzernzwischenabschlusses

Für den Konzernzwischenabschluss zum 31. März 2022 wurden grundsätzlich die für die Aufstellung des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2021 angewandten Rechnungslegungsmethoden unverändert übernommen.

Der Konzernabschluss von Instone Real Estate zum 31. Dezember 2021 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 2022 liegen nicht vor.



## Kennzahlenübersicht

Bericht zur Lage  
des Konzerns

## Konzernabschluss

## ▸ Quartalsvergleich

## Mehrjahresübersicht

Kontakt / Impressum /  
Finanzkalender

## Quartalsvergleich

TABELLE 026

In Mio. Euro		Q1 2022	Q4 2021	Q3 2021	Q2 2021	Q1 2021
Immobilienwirtschaftliche Kennzahlen						
Vermarktungsvolumen		87,6	761,7	170,7	89,1	118,6
Vermarktungsvolumen	In Stück	191	1.906	468	169	372
Projektportfolio (Bestand)		7.567,7	7.500,0	7.154,9	6.268,1	6.054,2
Davon bereits verkauft		3.070,1	3.038,9	2.308,7	2.444,0	2.360,5
Projektportfolio (Bestand)	In Stück	16.607	16.418	15.913	14.338	13.678
Davon bereits verkauft	In Stück	7.404	7.215	5.401	5.679	5.510
Neugenehmigungsvolumen <sup>1</sup>		99,8	254,0	1.097,6	165,9	69,8
Neugenehmigungsvolumen	In Stück	174	517	2.292	275	161
Bereinigte Ertragslage						
Umsatzerlöse bereinigt		118,5	378,0	145,1	132,4	128,1
Projektaufwand bereinigt		-83,3	-277,5	-100,8	-96,2	-87,6
<b>Rohergebnis bereinigt</b>		<b>35,2</b>	<b>100,5</b>	<b>44,3</b>	<b>36,2</b>	<b>40,5</b>
<b>Rohergebnismarge bereinigt</b>		<b>29,7 %</b>	<b>26,6 %</b>	<b>30,5 %</b>	<b>27,3 %</b>	<b>31,6 %</b>
Plattformaufwand bereinigt		-18,7	-22,2	-20,2	-21,8	-16,3
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen bereinigt		0,6	12,0	0,1	0,0	2,5
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) bereinigt</b>		<b>17,0</b>	<b>90,4</b>	<b>24,2</b>	<b>14,4</b>	<b>26,7</b>
<b>EBIT-Marge bereinigt</b>		<b>14,3 %</b>	<b>23,9 %</b>	<b>16,7 %</b>	<b>10,9 %</b>	<b>20,8 %</b>
Beteiligungsergebnis bereinigt		0,0	0,0	0,0	0,1	0,0
Finanzergebnis bereinigt		-3,7	-9,1	-2,6	-3,5	-4,1
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT) bereinigt</b>		<b>13,4</b>	<b>81,3</b>	<b>21,7</b>	<b>10,9</b>	<b>22,6</b>
<b>EBT-Marge bereinigt</b>		<b>11,3 %</b>	<b>21,5 %</b>	<b>15,0 %</b>	<b>8,2 %</b>	<b>17,6 %</b>
Ertragsteuern bereinigt		-4,1	-24,7	-4,8	-3,3	-6,8
<b>Ergebnis nach Steuern (EAT) bereinigt</b>		<b>9,3</b>	<b>56,6</b>	<b>16,9</b>	<b>7,6</b>	<b>15,8</b>
<b>EAT-Marge bereinigt</b>		<b>7,8 %</b>	<b>15,0 %</b>	<b>11,6 %</b>	<b>5,7 %</b>	<b>12,3 %</b>
Ergebnis je Aktie (bereinigt)	In Euro	0,20	1,19	0,36	0,21	0,34

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

## Kennzahlenübersicht

Bericht zur Lage  
des Konzerns

## Konzernabschluss

## Quartalsvergleich

## ► Mehrjahresübersicht

Kontakt / Impressum /  
Finanzkalender

## Mehrmjahresübersicht

In Mio. Euro

	3M 2022	2021	2020	2019	2018
<b>Liquiditätskennzahlen</b>					
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-12,7	43,9	119,9	-205,1	-40,4
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ohne Neuinvestitionen	25,4	256,3	225,0	115,0	32,1
Free Cashflow	-81,6	167,4	-64,2	-237,5	-39,9
Liquide Mittel und Termingeldanlagen <sup>1</sup>	160,3	151,0	232,0	117,1	88,0
<b>Bilanzkennzahlen</b>					
Bilanzsumme	1.608,8	1.520,8	1.283,1	1.123,4	686,6
Vorräte	877,4	843,7	777,8	732,1	404,4
Vertragsvermögenswerte	375,0	358,0	194,2	219,0	158,5
Eigenkapital	596,5	590,9	521,0	310,2	246,9
Finanzverbindlichkeiten	427,7	390,5	481,7	595,5	265,6
Davon aus Unternehmensfinanzierungen	200,3	199,1	207,2	180,8	66,1
Davon aus Projektfinanzierungen	227,5	191,4	274,5	414,7	199,5
Nettofinanzschulden <sup>2</sup>	267,4	239,5	249,7	478,4	177,5
Verschuldungsgrad	1,8	1,5	2,8	3,6	3,5
Loan-to-Cost <sup>3</sup>	In % 21,8	20,1	25,7	50,3	k. A.
ROCE <sup>4</sup> bereinigt	In % 19,1	22,0	10,3	22,8	11,9
<b>Mitarbeiter</b>					
Anzahl	483	457	413	375	311
FTE <sup>5</sup>	403,8	387,6	342,5	307,7	258,7

<sup>1</sup> Die Termingeldanlagen umfassen Geldanlagen von mehr als drei Monaten.<sup>2</sup> Nettofinanzschulden = Finanzverbindlichkeiten abzgl. Liquide Mittel und Termingeldanlagen<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 Employees<sup>6</sup> Exklusive Genehmigungsvolumen aus at Equity konsolidierten Gemeinschaftsunternehmen<sup>7</sup> Aktuelles Geschäftsjahr: vorgeschlagene Dividende / vorgeschlagene Ausschüttung bei aktuell berechtigter Aktienanzahl 46.988.336 Stück

TABELLE 027

In Mio. Euro

	3M 2022	2021	2020	2019	2018
<b>Immobilienwirtschaftliche Kennzahlen</b>					
Vermarktungsvolumen	87,6	1.140,1	464,4	1.403,1	460,8
Vermarktungsvolumen	In Stück 191	2.915	1.292	2.733	1.033
Projektportfolio (Bestand)	7.567,7	7.500,0	6.053,6	5.845,7	4.763,2
Davon bereits verkauft	3.070,1	3.038,9	2.328,8	2.174,0	998,2
Projektportfolio (Bestand)	In Stück 16.607	16.418	13.561	13.715	11.041
Davon bereits verkauft	In Stück 7.404	7.215	5.381	4.814	2.395
Neugenehmigungsvolumen <sup>6</sup>	99,8	1.587,4	489,9	1.284,2	1.298,0
Neugenehmigungsvolumen	In Stück 174	3.245	1.171	3.857	3.314
<b>Bereinigte Ertragslage</b>					
Umsatzerlöse bereinigt	118,5	783,6	480,1	736,7	372,8
Projektaufwand bereinigt	-83,3	-562,1	-333,5	-548,8	-266,3
<b>Rohergebnis bereinigt</b>	<b>35,2</b>	<b>221,5</b>	<b>146,6</b>	<b>187,8</b>	<b>106,4</b>
<b>Rohergebnismarge bereinigt</b>	<b>29,7 %</b>	<b>28,3 %</b>	<b>30,5 %</b>	<b>25,5 %</b>	<b>28,5 %</b>
Plattformaufwand bereinigt	-18,7	-80,5	-65,5	-59,0	-56,9
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen bereinigt	0,6	14,6	2,7	0,7	0,0
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) bereinigt</b>	<b>17,0</b>	<b>155,7</b>	<b>83,8</b>	<b>129,6</b>	<b>49,6</b>
<b>EBIT-Marge bereinigt</b>	<b>14,3 %</b>	<b>19,9 %</b>	<b>17,5 %</b>	<b>17,6 %</b>	<b>13,7 %</b>
Beteiligungsergebnis bereinigt	0,0	0,1	-1,2	-5,7	-0,4
Finanzergebnis bereinigt	-3,7	-19,3	-23,2	-16,1	-7,7
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT) bereinigt</b>	<b>13,4</b>	<b>136,5</b>	<b>59,4</b>	<b>107,8</b>	<b>41,5</b>
<b>EBT-Marge bereinigt</b>	<b>11,3 %</b>	<b>17,4 %</b>	<b>12,4 %</b>	<b>14,6 %</b>	<b>11,5 %</b>
Ertragsteuern bereinigt	-4,1	-39,6	-18,3	-2,2	-22,4
<b>Ergebnis nach Steuern (EAT) bereinigt</b>	<b>9,3</b>	<b>96,9</b>	<b>41,1</b>	<b>105,6</b>	<b>19,1</b>
<b>EAT-Marge bereinigt</b>	<b>7,8 %</b>	<b>12,4 %</b>	<b>8,6 %</b>	<b>14,3 %</b>	<b>5,1 %</b>
Ergebnis je Aktie (bereinigt)	In Euro 0,20	2,10	0,99	2,69	0,44
Dividende je Aktie <sup>7</sup>	In Euro 0,62	0,62	0,26		
Ausschüttungsbetrag <sup>7</sup>		29,1	12,2		



## Kennzahlenübersicht

---

### Bericht zur Lage des Konzerns

---

### Konzernabschluss

---

### Quartalsvergleich

---

### Mehrjahresübersicht

---

### ► Kontakt / Impressum / Finanzkalender

---

## Kontakt

### Business Development & Communication

Burkhard Sawazki

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

Telefon: +49 201 45355-137

Fax: +49 201 45355-904

E-Mail: burkhard.sawazki@instone.de

## Impressum

### Instone Real Estate Group 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),  
Dr. Foruhar Madjlessi,  
Andreas Gräf

### Vorsitzender des Aufsichtsrats

Stefan Brendgen

### Handelsregister

Eingetragen im Handelsregister  
des Amtsgerichts Essen unter HRB 32658

Umsatzsteueridentifikationsnummer  
DE 300512686

### Konzept, Design und Umsetzung

MPM Corporate Communication Solutions,  
Mainz  
www.mpm.de

## Finanzkalender

---

12.05.2022	Veröffentlichung Quartalsmitteilung zum 31. März 2022
09.06.2022	Hauptversammlung
11.08.2022	Veröffentlichung Halbjahresfinanzbericht zum 30. Juni 2022
10.11.2022	Veröffentlichung Quartalsmitteilung zum 30. September 2022



**Instone Real Estate Group SE**

Grugaplatz 2 – 4  
45131 Essen  
Deutschland

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