

2021 Q2

KONZERNZWISCHENBERICHT
INSTONE REAL ESTATE GROUP
30. JUNI 2021

► Kennzahlenübersicht

Konzernzwischenlagebericht

Verkürzter
Konzernzwischenabschluss

Sonstige Informationen

Kennzahlenübersicht		TABELLE 001	
In Mio. Euro			
	6M 2021	6M 2020	
Leistungskennzahlen			
Vermarktungsvolumen	207,7	123,5	
Neugenehmigungsvolumen ¹	235,8	186,9	
Umsatzerlöse bereinigt	260,5	179,6	
Ergebniskennzahlen			
Rohergebnis bereinigt	76,7	57,8	
Rohergebnismarge bereinigt	In %	29,4	32,2
EBIT bereinigt	41,1	28,2	
EBIT-Marge bereinigt	In %	15,8	15,7
EBT bereinigt	33,5	18,7	
EBT-Marge bereinigt	In %	12,9	10,4
EAT bereinigt	23,4	13,7	
EAT-Marge bereinigt	In %	9,0	7,6
Liquiditätskennzahlen			
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	146,2	-37,8	
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ohne Neuinvestitionen	192,0	12,5	
Free Cashflow	148,8	-49,3	
Liquide Mittel und Termingeldanlagen ²	272,1	60,0	

¹Exklusive Genehmigungsvolumen aus at Equity konsolidierten Gemeinschaftsunternehmen.

²Die Termingeldanlagen umfassen Geldanlagen von mehr als drei Monaten.

Kennzahlenübersicht		TABELLE 001	
In Mio. Euro			
	30.06.2021	31.12.2020	
Leistungskennzahlen			
Projektportfolio	6.268,1	6.053,6	
Bilanzkennzahlen			
Bilanzsumme	1.379,7	1.283,1	
Eigenkapital	527,8	521,0	
Nettofinanzschulden ¹	128,8	249,7	
Verschuldungsgrad	1,3	2,8	
Loan-to-Cost ²	In %	12,5	25,7
ROCE ³ bereinigt	In %	13,4	10,3
Mitarbeiter			
Anzahl	437	413	
FTE ⁴	365,4	342,5	

¹Nettofinanzschulden = Finanzverbindlichkeiten abzgl. liquider Mittel und Termingeldanlagen.

²Loan-to-Cost = Nettofinanzschulden / (Vorräte + Vertragsvermögenswerte).

³Return on Capital Employed = LZM EBIT bereinigt / (Vier-Quartals-Durchschnitt Eigenkapital + Nettofinanzschulden).

⁴Full Time Employees.



ÜBERBLICK

1. HALBJAHR 2021

VERMARKTUNGSVOLUMEN

erhöht auf

207,7 MIO. €

Vorjahr: 123,5 Mio. €

BEREINIGTER UMSATZ

gesteigert auf

260,5 MIO. €

Vorjahr: 179,6 Mio. €

PROJEKTPORTFOLIO

von

6,3 MRD. €

Vorjahr: 5,7 Mrd. €

BEREINIGTES EAT

deutlich gestiegen auf

23,4 MIO. €

Vorjahr: 13,7 Mio. €

BEREINIGTE ROHERGEBNISMARGE

von

29,4 %

Vorjahr: 32,2 %

VERSCHULDUNGSGRAD

liegt bei

1,3

31.12.2020: 2,8



INHALTS- VERZEICHNIS

1	Konzernzwischenlagebericht	5
	Geschäftsmodell und Organisationsstruktur	6
	Strategie	7
	Steuerungskennzahlen	8
	Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage	9
	Projektgeschäft im Überblick	19
	Risiko- und Chancenbericht	23
	Prognosebericht	24
2	Verkürzter Konzernzwischenabschluss	25
	Verkürzte Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	26
	Verkürzte Konzerngesamtergebnisrechnung	27
	Verkürzte Konzernbilanz	28
	Verkürzte Konzernkapitalflussrechnung	30
	Verkürzte Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	32
	Ausgewählte erläuternde Anhangangaben zum verkürzten Konzernzwischenabschluss	33
3	Sonstige Informationen	45
	Versicherung der gesetzlichen Vertreter	46
	Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht	47
	Haftungsausschluss	48
	Kontakt / Impressum / Finanzkalender	49



KONZERN- ZWISCHENLAGE- BERICHT

5 Konzernzwischenlagebericht

6 Geschäftsmodell und Organisationsstruktur

7 Strategie

8 Steuerungskennzahlen

9 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

19 Projektgeschäft im Überblick

23 Risiko- und Chancenbericht

24 Prognosebericht

Kennzahlenübersicht

► Konzernzwischenlagebericht

► Geschäftsmodell und Organisationsstruktur

Unternehmensstrategie und -Steuerung

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Verkürzter Konzernzwischenabschluss

Sonstige Informationen

Geschäftsmodell und Organisationsstruktur

Instone Real Estate ist einer der deutschlandweit führenden Entwickler für Wohnimmobilien. Die Aktie ist im SDAX an der Frankfurter Wertpapierbörse notiert. Der Instone-Konzern entwickelt attraktive Wohn- und Mehrfamilienhäuser sowie öffentlich geförderten Wohnungsbau, konzipiert moderne Stadtquartiere und saniert denkmalgeschützte Objekte. Die Vermarktung erfolgt an Eigennutzer, private Kapitalanleger mit Vermietungsabsicht und institutionelle Investoren. In 30 Jahren konnten so über 1 Mio. Quadratmeter realisiert werden. Bundesweit sind 437 Mitarbeiter an neun Standorten tätig. Zum 30. Juni 2021 umfasste das Projektportfolio von Instone Real Estate 52 Entwicklungsprojekte mit einem erwarteten Gesamtvermarktungsvolumen von etwa 6,3 Mrd. Euro und 14.338 Einheiten.

Zum 30. Juni 2021 befanden sich circa 90 % unseres Portfolios (ausgehend vom erwarteten Umsatzvolumen nach Abschluss der Entwicklung) in den wichtigsten Ballungs- und Metropolregionen Deutschlands (Berlin, Bonn, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, Leipzig, München, Nürnberg und Stuttgart) und rund 10 % in anderen prosperierenden mittelgroßen Städten. Gut angebundene Vororte und Mittelstädte in den Metropolregionen gewinnen immer weiter an Attraktivität und können so dazu beitragen, der generell hohen Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden.

Abdeckung der gesamten Wertschöpfungskette

Instone Real Estate ist der einzige börsennotierte Entwickler mit ausschließlichem Fokus auf Wohnimmobilien in Deutschland, der zudem die gesamte Wertschöpfungskette abdeckt. Der Instone-Konzern bietet eine vollintegrierte deutschlandweite Plattform vom Grundstückserwerb und der Grundstücksentwicklung über die Konzeptplanung und Baubetreuung bis hin zu Marketing und Verkauf.

Die Instone-Standorte verfügen über eigene Teams vor Ort, die für Akquisition, Planung, Bausteuerung sowie Marketing und Vertriebssteuerung zuständig sind, während strategische Entscheidungen mit der Zentrale abgestimmt und gemeinsam umgesetzt werden.



Kennzahlenübersicht

► Konzernzwischenlagebericht

Geschäftsmodell und Organisationsstruktur

► Unternehmensstrategie und -Steuerung

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Verkürzter Konzernzwischenabschluss

Sonstige Informationen

Strategie

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

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



Kennzahlenübersicht

► Konzernzwischenlagebericht

Geschäftsmodell und Organisationsstruktur

► Unternehmensstrategie und -Steuerung

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Verkürzter Konzernzwischenabschluss

Sonstige Informationen

Steuerungskennzahlen

Finanz- und immobilienwirtschaftliche Kennzahlen

Wichtige Steuerungskennzahlen

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

Weitere wichtige Kennzahlen

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

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



Kennzahlenübersicht

► Konzernzwischenlagebericht

Geschäftsmodell und Organisationsstruktur

Unternehmensstrategie und -Steuerung

► Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Verkürzter Konzernzwischenabschluss

Sonstige Informationen

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Finanzkennzahlen kumuliert

TABELLE 002

In Mio. Euro

	6M 2021	6M 2020	Veränderung
Umsatzerlöse bereinigt ¹	260,5	179,6	45,0 %
Rohergebnis bereinigt	76,7	57,8	32,7 %
Rohergebnismarge bereinigt ¹	29,4 %	32,2 %	
EBIT bereinigt	41,1	28,2	45,7 %
EBT bereinigt	33,5	18,7	79,1 %
EAT bereinigt ¹	23,4	13,7	70,8 %

¹Finanzielle Leistungsindikatoren.

Ertragslage

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

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

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

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

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

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

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

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



Kennzahlenübersicht

► Konzernzwischenlagebericht

Geschäftsmodell und Organisationsstruktur

Unternehmensstrategie und -Steuerung

► Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Verkürzter Konzernzwischenabschluss

Sonstige Informationen

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

Bereinigte Ertragslage

TABELLE 003

In Mio. Euro

	6M 2021	6M 2020	Veränderung
Umsatzerlöse bereinigt	260,5	179,6	45,0 %
Projektaufwand bereinigt	-183,8	-121,8	50,9 %
Rohergebnis bereinigt	76,7	57,8	32,7 %
Rohergebnismarge bereinigt	29,4 %	32,2 %	
Plattformaufwand bereinigt	-38,1	-29,9	27,4 %
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen bereinigt	2,5	0,3	k. A.
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) bereinigt	41,1	28,2	45,7 %
EBIT-Marge bereinigt	15,8 %	15,7 %	
Beteiligungsergebnis bereinigt	0,1	-0,6	k. A.
Finanzergebnis bereinigt	-7,6	-8,9	-14,6 %
Ergebnis vor Steuern (EBT) bereinigt	33,5	18,7	79,1 %
EBT-Marge bereinigt	12,9 %	10,4 %	
Ertragsteuern bereinigt	-10,1	-4,9	k. A.
Ergebnis nach Steuern (EAT) bereinigt	23,4	13,7	70,8 %
EAT-Marge bereinigt	9,0 %	7,6 %	

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



Kennzahlenübersicht

► **Konzernzwischenlagebericht**

Geschäftsmodell und Organisationsstruktur

Unternehmensstrategie und -Steuerung

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

Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Verkürzter Konzernzwischenabschluss

Sonstige Informationen

Umsatzerlöse

In den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2021 stieg der bereinigte Umsatz um rund 45 % auf 260,5 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 179,6 Mio. Euro). Diese Umsatzsteigerung beruht auf der erfolgreichen Vermarktung und dem planmäßigen Baufortschritt der laufenden Projektentwicklungen. Sie reflektiert außerdem die anhaltend starke Nachfrage nach Wohnimmobilien im Gegensatz zu dem erheblichen coronabedingten Einbruch des Vertriebs im Vorjahreszeitraum.

Effekte aus Kaufpreisallokationen haben die berichteten Umsatzerlöse mit 0,0 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 0,3 Mio. Euro) beeinflusst. Aus der gesonderten Bewertung der Share Deals (Projekt „Westville“) wurden die bereinigten Umsatzerlöse um 20,1 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 10,5 Mio. Euro) erhöht.

Umsatzerlöse TABELLE 004

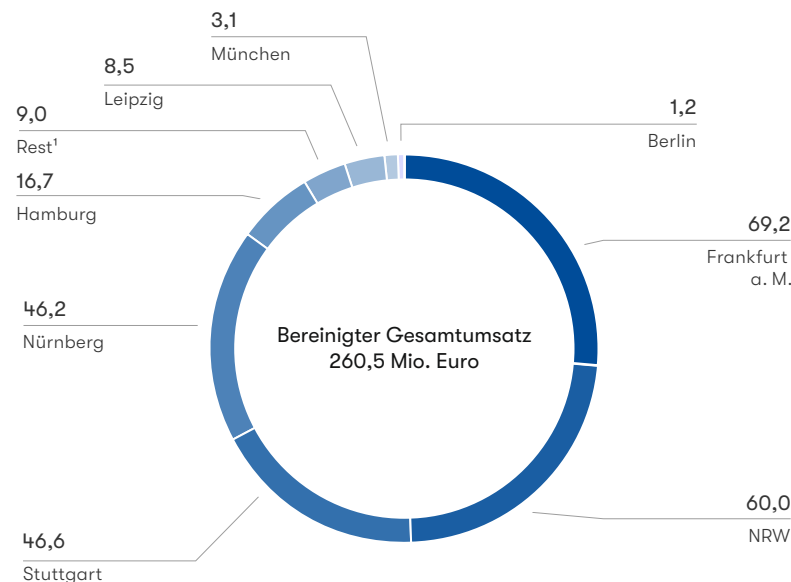
In Mio. Euro

	6M 2021	6M 2020	Veränderung
Umsatzerlöse	240,3	168,9	42,3 %
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	0,0	0,3	-100,0 %
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	20,1	10,5	91,4 %
Umsatzerlöse bereinigt	260,5	179,6	45,0 %

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

Umsatz (bereinigt) nach Regionen

In Mio. Euro



¹ Beinhaltet unter anderem Potsdam (7,4 Mio. Euro) und Wiesbaden (1,4 Mio. Euro).



Kennzahlenübersicht

► Konzernzwischenlagebericht

Geschäftsmodell und Organisationsstruktur

Unternehmensstrategie und -Steuerung

► Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Verkürzter Konzernzwischenabschluss

Sonstige Informationen

Projektaufwand

Der bereinigte Projektaufwand, wesentlich beeinflusst vom Materialaufwand und von den Bestandsveränderungen, stieg im ersten Halbjahr 2021 auf 183,8 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 121,8 Mio. Euro).

Die auf dem Niveau des Vorjahreszeitraums liegenden Ankäufe von Grundstücken und die im Vergleich zum Vorjahreszeitraum gesteigerte Bautätigkeit führten zu einem Anstieg des Materialaufwands auf 198,6 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 162,2 Mio. Euro). Die Bestandsveränderungen sanken auf 29,5 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 54,3 Mio. Euro) im Wesentlichen aufgrund der höheren Bestandsminderungen durch die Verkäufe der Projektentwicklungen.

Indirekte Vertriebsaufwendungen wurden zum 30. Juni 2021 in Höhe von 0,6 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 1,1 Mio. Euro) dem Projektaufwand zugeordnet. Die Bereinigung der aktivierten Zinsen in den Bestandsveränderungen in Höhe von 1,2 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 3,1 Mio. Euro) belastete den Projektaufwand. Die Eliminierung von Effekten aus Kaufpreisallokationen reduzierte den bereinigten Projektaufwand um -4,9 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -0,3 Mio. Euro). Durch die gesonderte Bewertung der Share Deals stieg der Projektaufwand wiederum um 17,9 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 10,1 Mio. Euro).

Projektaufwand TABELLE 005

In Mio. Euro

	6M 2021	6M 2020	Veränderung
Projektaufwand	169,1	107,8	56,9 %
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	- 4,9	- 0,3	k. A.
+ Effekte aus Umgliederungen	1,8	4,2	- 57,1 %
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	17,9	10,1	77,2 %
Projektaufwand bereinigt	183,8	121,8	50,9 %

Rohergebnis

Das bereinigte Rohergebnis verbesserte sich durch das Umsatzplus im ersten Halbjahr mit 76,7 Mio. Euro um etwa 33 % gegenüber dem Vorjahreswert von 57,8 Mio. Euro.

Rohergebnis TABELLE 006

In Mio. Euro

	6M 2021	6M 2020	Veränderung
Rohergebnis	71,3	61,1	16,7 %
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	4,9	0,6	k. A.
+ Effekte aus Umgliederungen	- 1,8	- 4,2	- 57,1 %
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	2,2	0,4	450,0 %
Rohergebnis bereinigt	76,7	57,8	32,7 %
Rohergebnismarge bereinigt	29,4 %	32,2 %	

Die bereinigte Rohergebnismarge - ermittelt aus dem bereinigten Rohergebnis in Bezug auf die bereinigten Umsatzerlöse - betrug 29,4 % (Vorjahreszeitraum: 32,2 %). Die bereinigte Rohergebnismarge fiel erwartungsgemäß im ersten Halbjahr im Vergleich zum Vorjahreszeitraum.

Plattformaufwand

Der bereinigte Plattformaufwand hat sich auf 38,1 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 29,9 Mio. Euro) erhöht. Im ersten Halbjahr 2021 sind die indirekten Vertriebskosten in Höhe von 0,6 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 1,1 Mio. Euro) in den Projektaufwand umgegliedert.

Plattformaufwand TABELLE 007

In Mio. Euro

	6M 2021	6M 2020	Veränderung
Plattformaufwand	38,7	31,0	24,8 %
+ Effekte aus Umgliederungen	- 0,6	- 1,1	- 45,5 %
Plattformaufwand bereinigt	38,1	29,9	27,4 %



Kennzahlenübersicht

► Konzernzwischenlagebericht

Geschäftsmodell und Organisationsstruktur

Unternehmensstrategie und -Steuerung

► Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Verkürzter Konzernzwischenabschluss

Sonstige Informationen

Der Personalaufwand ist in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2021 mit 25,1 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 20,0 Mio. Euro) gegenüber Vorjahr angestiegen. Dies ist hauptsächlich auf die zum Stichtag höhere Mitarbeiterzahl von 437 (30. Juni 2020: 391) sowie die korrespondierend gestiegene FTE-Zahl von 365,4 (30. Juni 2020: 323,1) zurückzuführen. Die sonstigen betrieblichen Erträge sanken im Wesentlichen aufgrund geringerer Erträge aus Vergleichen im Zusammenhang mit Rechtsstreitigkeiten auf 1,8 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 4,6 Mio. Euro). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen gingen im Berichtszeitraum auf 13,1 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 13,6 Mio. Euro) zurück. Die Abschreibungen lagen mit 2,3 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 2,0 Mio. Euro) auf Vorjahresniveau.

Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen

Die bereinigten Ergebnisse aus at Equity bilanzierten Beteiligungen in Höhe von 2,5 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 0,3 Mio. Euro) wurden im Wesentlichen aus einer erfolgreich vermarkteten Projektentwicklung eines Gemeinschaftsunternehmens erzielt.

Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)

Das bereinigte Ergebnis vor Zinsen und Steuern stieg im Wesentlichen aufgrund des höheren Umsatzvolumens und des verbesserten Rohergebnisses im ersten Halbjahr 2021 deutlich um rund 46 % auf 41,1 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 28,2 Mio. Euro).

		TABELLE 008		
EBIT				
In Mio. Euro				
	6M 2021	6M 2020	Veränderung	
EBIT	35,1	30,3	15,8 %	
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	4,9	0,6	k. A.	
+ Effekte aus Umgliederungen	-1,2	-3,1	-61,3 %	
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	2,2	0,4	450,0 %	
EBIT bereinigt	41,1	28,2	45,7 %	
EBIT-Marge bereinigt	15,8 %	15,7 %		

Beteiligungs- und Finanzergebnis

Das bereinigte Ergebnis aus Beteiligungen belief sich im ersten Halbjahr 2021 auf 0,1 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -0,6 Mio. Euro) und hatte damit keinen wesentlichen Einfluss auf die Ertragslage.

Das Finanzergebnis verringerte sich in den ersten sechs Monaten 2021 auf -8,8 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -12,0 Mio. Euro). Die planmäßige Reduzierung des Zinsaufwands ist im Wesentlichen auf die im Jahr 2020 erfolgreich durchgeführte Neufinanzierung zu besseren Konditionen und die im aktuellen Berichtszeitraum gegenüber dem Vorjahreszeitraum geringere Ausnutzung von Projektfinanzierungen zurückzuführen.

Das um die in den Bestandsveränderungen aktivierten Zinsen aus Projektfinanzierungen vor Verkaufsstart in Höhe von 1,2 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 3,1 Mio. Euro) bereinigte Finanzergebnis verbesserte sich auf -7,6 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -8,9 Mio. Euro).

Ergebnis vor Steuern (EBT)

Das bereinigte Ergebnis vor Steuern stieg deutlich auf 33,5 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 18,7 Mio. Euro) im Wesentlichen aufgrund der Umsatzsteigerung, des verbesserten Rohergebnisses sowie des reduzierten Zinsaufwands an.

		TABELLE 009		
EBT				
In Mio. Euro				
	6M 2021	6M 2020	Veränderung	
EBT	26,4	17,7	49,2 %	
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	4,9	0,6	k. A.	
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	2,2	0,4	450,0 %	
EBT bereinigt	33,5	18,7	79,1 %	
EBT-Marge bereinigt	12,9 %	10,4 %		



Kennzahlenübersicht

► Konzernzwischenlagebericht

Geschäftsmodell und Organisationsstruktur

Unternehmensstrategie und -Steuerung

► Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Verkürzter Konzernzwischenabschluss

Sonstige Informationen

Ertragsteuern

Die bereinigten Ertragsteuern betragen im ersten Halbjahr 10,1 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 4,9 Mio. Euro). Die Steuerquote in der bereinigten Ertragslage lag im Berichtszeitraum bei rund 30 % (Vorjahreszeitraum: rund 26 %).

Die Ertragsteuern im berichteten Ergebnis beliefen sich auf einen Aufwand von 8,6 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 4,7 Mio. Euro).

Ergebnis nach Steuern (EAT)

Das bereinigte Ergebnis nach Steuern des Instone-Konzerns belief sich durch die vorgenannten Effekte insgesamt auf 23,4 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 13,7 Mio. Euro). Vor Bereinigung um Effekte aus Kaufpreisallokationen sowie Effekte aus Share-Deal-Verträgen betrug das berichtete Ergebnis nach Steuern 17,8 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 13,0 Mio. Euro).

EAT TABELLE 010

In Mio. Euro

	6M 2021	6M 2020	Veränderung
EAT	17,8	13,0	36,9 %
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	3,4	0,4	k. A.
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	2,2	0,3	633,3 %
EAT bereinigt	23,4	13,7	70,8 %
EAT-Marge bereinigt	9,0 %	7,6 %	

Ergebnis nach Steuern und nach Minderheiten

Der Anteil anderer Gesellschafter am berichteten und bereinigten Ergebnis nach Steuern betrug -2,4 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 0,0 Mio. Euro).

Ergebnis nach Steuern und nach Minderheiten TABELLE 011

In Mio. Euro

	6M 2021	6M 2020	Veränderung
EAT nach Minderheiten	20,2	13,0	55,4 %
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	3,4	0,4	k. A.
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	2,2	0,3	633,3 %
EAT nach Minderheiten bereinigt	25,8	13,7	88,3 %

Ergebnis je Aktie

Das bereinigte Ergebnis je Aktie nach Minderheiten fiel im ersten Halbjahr 2021 mit 0,55 Euro (Vorjahreszeitraum: 0,35 Euro) deutlich höher aus. Im zweiten Halbjahr 2020 sind im Rahmen einer Kapitalerhöhung 10 Mio. neue Aktien ausgegeben worden.

Ergebnis je Aktie TABELLE 012

In Mio. Euro

	6M 2021	6M 2020	Veränderung
Aktien (in Tsd. Stück) ¹	46.988,3	39.299,6	19,6 %
Anteile des Konzerns	20,2	13,0	55,4 %
Ergebnis je Aktie (in Euro)	0,43	0,33	30,0 %
Anteile des Konzerns bereinigt	25,8	13,7	88,3 %
Ergebnis je Aktie bereinigt (in Euro)	0,55	0,35	57,5 %

¹ Durchschnittlich gewichtete Aktienanzahl per 30. Juni 2020 aufgrund der Ausgabe von Bonusaktien angepasst.

Kennzahlenübersicht

► Konzernzwischenlagebericht

Geschäftsmodell und Organisationsstruktur

Unternehmensstrategie und -Steuerung

► Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Verkürzter Konzernzwischenabschluss

Sonstige Informationen

Vermögenslage

Verkürzte Bilanz¹

TABELLE 013

In Mio. Euro

	30.06.2021	31.12.2020	Veränderung
Langfristige Vermögenswerte	57,4	52,9	8,5 %
Vorräte	807,3	777,8	3,8 %
Vertragsvermögenswerte	219,4	194,2	13,0 %
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	23,5	26,3	-10,6 %
Liquide Mittel und Termingeldanlagen	272,1	232,0	17,3 %
Aktiva	1.379,7	1.283,1	7,5 %
Eigenkapital	527,8	521,0	1,3 %
Verbindlichkeiten aus Unternehmensfinanzierungen	227,0	207,2	9,6 %
Verbindlichkeiten aus Projektfinanzierungen	173,9	274,5	-36,6 %
Rückstellungen und übrige Verbindlichkeiten	451,0	280,4	60,8 %
Passiva	1.379,7	1.283,1	7,5 %

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

Die Summe der Vermögenswerte des Instone-Konzerns stieg zum 30. Juni 2021 auf 1.379,7 Mio. Euro (31. Dezember 2020: 1.283,1 Mio. Euro). Dies ist insbesondere auf die Erhöhung des Bestands an liquiden Mitteln aus dem Mittelzufluss des operativen Cashflows zurückzuführen.

Das Vorratsvermögen ist zum 30. Juni 2021 auf 807,3 Mio. Euro (31. Dezember 2020: 777,8 Mio. Euro) gestiegen. Diese Bestandsmehrung resultiert aus den Zugängen aus dem Ankauf neuer Grundstücke für zukünftige wohnwirtschaftliche Projektentwicklungen sowie der aktivierten Bauleistungen einerseits und den Abgängen im Zusammenhang mit abgeschlossenen Verkaufsverträgen andererseits. Zum 30. Juni 2021 sind historische Anschaffungs- und Anschaffungsnebenkosten für Grundstücke in Höhe von 599,4 Mio. Euro (31. Dezember 2020: 583,7 Mio. Euro) im Vorratsvermögen enthalten.

Die Forderungen an Kunden für bereits verkaufte unfertige Erzeugnisse (Vertragsvermögenswerte, brutto), bewertet zum aktuellen Erfüllungsstand der Entwicklung, haben sich zum 30. Juni 2021 auf 606,1 Mio. Euro (31. Dezember 2020: 573,1 Mio. Euro) bedingt durch die gestiegene Fertigstellungsleistung und Verkäufe erhöht. Die erhaltenen Anzahlungen von Kunden beliefen sich zum 30. Juni 2021 auf 391,8 Mio. Euro (31. Dezember 2020: 383,5 Mio. Euro). Die aktivierten direkten Vertriebskosten sind auf 5,0 Mio. Euro (31. Dezember 2020: 4,6 Mio. Euro) gestiegen. Aus dem Saldo dieser Positionen ergibt sich eine Steigerung der bilanziell ausgewiesenen Vertragsvermögenswerte auf 219,4 Mio. Euro (31. Dezember 2020: 194,2 Mio. Euro).

Vertragsvermögenswerte

TABELLE 014

In Mio. Euro

	30.06.2021	31.12.2020	Veränderung
Vertragsvermögenswerte (brutto)	606,1	573,1	5,8 %
Erhaltene Anzahlungen	-391,8	-383,5	2,2 %
	214,3	189,6	13,0 %
Aktiviertete Vertragsanbahnungskosten	5,0	4,6	8,7 %
Vertragsvermögenswerte (netto)	219,4	194,2	13,0 %

Aufgrund der erstmaligen Konsolidierung der Instone Real Estate Development GmbH im Jahr 2014 und der Instone Real Estate Leipzig GmbH im Jahr 2015 sowie der Geschäftsaktivitäten der S&P Stadtbau GmbH im Geschäftsjahr 2019 waren in den Vorräten und den Vertragsvermögenswerten zum 30. Juni 2021 noch Zuschreibungen in Höhe von 38,1 Mio. Euro (31. Dezember 2020: 43,0 Mio. Euro) aus Kaufpreiszusweisungen enthalten. Aufgrund aktueller Schätzungen geht der Instone-Konzern davon aus, dass diese Effekte im Jahr 2024 auslaufen werden.

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



Kennzahlenübersicht

► Konzernzwischenlagebericht

Geschäftsmodell und Organisationsstruktur

Unternehmensstrategie und -Steuerung

► Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Verkürzter Konzernzwischenabschluss

Sonstige Informationen

Die langfristigen Finanzforderungen ohne Termingeldanlagen in Höhe von 23,4 Mio. Euro (31. Dezember 2020: 21,5 Mio. Euro) enthalten Ausleihungen an at Equity bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen und wuchsen im ersten Halbjahr 2021 aufgrund weiterer Auszahlungen an Gemeinschaftsunternehmen.

Der Bestand der flüssigen Mittel sowie lang- und kurzfristiger Termingeldanlagen in Höhe von 272,1 Mio. Euro (31. Dezember 2020: 232,0 Mio. Euro) erhöhte sich im Wesentlichen bedingt durch den positiven operativen Mittelzufluss. Im Berichtszeitraum wurden zudem Projektfinanzierungen zurückgeführt. Die Termingeldanlagen betragen zum Stichtag insgesamt 140,0 Mio. Euro (31. Dezember 2020: 145,0 Mio. Euro) und haben eine Laufzeit von mehr als drei Monaten. Es wird in diesem Zusammenhang auf die Konzernkapitalflussrechnung verwiesen [≡ Seite 30 f.](#)

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten sanken zum 30. Juni 2021 auf 286,4 Mio. Euro (31. Dezember 2020: 313,7 Mio. Euro). Im selben Zeitraum sanken die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten auf 114,5 Mio. Euro (31. Dezember 2020: 168,0 Mio. Euro).

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

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen stiegen im ersten Halbjahr 2021 auf 91,2 Mio. Euro (31. Dezember 2020: 68,9 Mio. Euro) und beinhalten im Wesentlichen die zum Stichtag noch nicht ausgeglichenen erbrachten Leistungen der Auftragnehmer.

In den kurzfristigen sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 252,0 Mio. Euro (31. Dezember 2020: 88,7 Mio. Euro) sind im Wesentlichen erhaltene Anzahlungen auf unfertige Erzeugnisse enthalten.

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

Nettofinanzschulden und Verschuldungsgrad

TABELLE 015

In Mio. Euro

	30.06.2021	31.12.2020	Veränderung
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	286,4	313,7	-8,7 %
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	114,5	168,0	-31,8 %
Finanzverbindlichkeiten	400,9	481,7	-16,8 %
- Liquide Mittel und Termingeldanlagen	-272,1	-232,0	17,3 %
Nettofinanzschulden (NFS)	128,8	249,7	-48,4 %
Vorräte und Vertragsvermögenswerte	1.026,7	971,9	5,6 %
Loan-to-Cost¹	12,5 %	25,7 %	
EBIT bereinigt (LZM ²)	96,7	83,8	15,4 %
Abschreibungen (LZM ²)	4,3	4,1	4,9 %
EBITDA bereinigt (LZM²)	101,0	87,9	14,9 %
Verschuldungsgrad (NFS/EBITDA bereinigt [LZM ²])	1,3	2,8	

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

Der Verschuldungsgrad ist im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreswert gesunken. Die überproportional verminderte Nettoverschuldung von 128,8 Mio. Euro (31. Dezember 2020: 249,7 Mio. Euro) durch den positiven operativen Mittelzufluss hat den Verschuldungsgrad auf das 1,3-Fache (31. Dezember 2020: 2,8-Faches) des bereinigten EBITDA gemindert. Das Verhältnis der Nettoverschuldung zu den bilanzierten Vorräten und Vertragsvermögenswerten verbesserte sich gleichzeitig auf 12,5 % (31. Dezember 2020: 25,7 %).

Die latenten Steuerverbindlichkeiten zum 30. Juni 2021 beliefen sich auf 28,8 Mio. Euro (31. Dezember 2020: 22,9 Mio. Euro). Die Steigerung ist im Wesentlichen auf den Anstieg der Vertragsvermögenswerte und der damit verbundenen positiven Ergebnisrealisierung zurückzuführen.



Kennzahlenübersicht

► Konzernzwischenlagebericht

Geschäftsmodell und Organisationsstruktur

Unternehmensstrategie und -Steuerung

► Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Verkürzter Konzernzwischenabschluss

Sonstige Informationen

Finanzlage

Die in Anspruch genommenen Unternehmensfinanzierungslinien beliefen sich auf 206,0 Mio. Euro (31. Dezember 2020: 206,0 Mio. Euro). Die Ausnutzung der Projektfinanzierungslinien reduzierte sich auf 174,5 Mio. Euro (31. Dezember 2020: 275,9 Mio. Euro). Der insgesamt zur Verfügung stehende Finanzierungsrahmen in Höhe von nunmehr 634,7 Mio. Euro (31. Dezember 2020: 798,7 Mio. Euro) hat sich im Berichtszeitraum vermindert, da mehr Projektfinanzierungen beendet als neu abgeschlossen wurden. Zum 30. Juni 2021 standen Instone Real Estate ungenutzte Kreditlinien von insgesamt 133,5 Mio. Euro (31. Dezember 2020: 163,7 Mio. Euro) aus Projektfinanzierungen und 119,0 Mio. Euro (31. Dezember 2020: 119,0 Mio. Euro) aus Unternehmensfinanzierungen zur Verfügung.

Finanzverbindlichkeiten

In Mio. Euro

	Fällig bis	Kreditlinie	Ausnutzung 30.06.2021	Konditionen Zins
Unternehmensfinanzierungen				
Schuldscheindarlehen	02.08.2021	8,5	8,5	3,10 %
Schuldscheindarlehen	31.08.2022	69,5	69,5	2,50 %
Schuldscheindarlehen	31.08.2024	28,0	28,0	2,50 %
Syndizierter Konsortialkredit	31.08.2025	100,0	100,0	4,00 %
Kontokorrentkredite <1 Jahr	31.12.2023	94,0	0,0	2,85 %
Kontokorrentkredite >1 und <2 Jahre	30.06.2022	5,0	0,0	2,00 %
Kontokorrentkredite >2 und <3 Jahre	30.06.2023	20,0	0,0	2,85 %
		325,0	206,0	
Projektfinanzierungen				
Laufzeit <1 Jahr	30.06.2022	113,1	101,2	1,45 % bis 2,25 %
Laufzeit >1 und <2 Jahre	30.06.2023	42,5	35,3	1,60 % bis 1,95 %
Laufzeit >2 und <3 Jahre	30.06.2024	139,2	23,3	1,25 % bis 2,38 %
Laufzeit >3 Jahre	30.06.2024	14,9	14,7	2,04 %
		309,7	174,5	

Im ersten Halbjahr 2021 stiegen die bilanziellen Verbindlichkeiten aus Unternehmensfinanzierungen auf 210,0 Mio. Euro (31. Dezember 2020: 206,9 Mio. Euro). Die bilanziellen Verbindlichkeiten aus Projektfinanzierungen reduzierten sich auf 173,9 Mio. Euro (31. Dezember 2020: 274,5 Mio. Euro). Erhaltene Darlehen von Minderheitsgesellschaftern beliefen sich auf 16,8 Mio. Euro (31. Dezember 2020: 0 Mio. Euro). Die bilanzierten gesamten Verbindlichkeiten aus Finanzierungen sanken somit zum Stichtag auf 400,9 Mio. Euro (31. Dezember 2020: 481,5 Mio. Euro). Die darin enthaltenen kurzfristigen Projektfinanzierungen enthalten Optionsvereinbarungen zur Verlängerung.

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

TABELLE 016



Kennzahlenübersicht

► Konzernzwischenlagebericht

Geschäftsmodell und Organisationsstruktur

Unternehmensstrategie und -Steuerung

► Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Verkürzter Konzernzwischenabschluss

Sonstige Informationen

Verkürzte Kapitalflussrechnung

TABELLE 017

In Mio. Euro

	6M 2021	6M 2020	Veränderung
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	146,2	-37,8	k. A.
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	2,6	-11,5	k. A.
Free Cashflow	148,8	-49,3	k. A.
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-103,7	-7,8	k. A.
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	45,1	-57,1	k. A.
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	87,0	117,1	-25,7 %
Sonstige Änderungen des Finanzmittelfonds	0,0	0,0	k. A.
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	132,1	60,0	120,2 %

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit des Instone-Konzerns in Höhe von 146,2 Mio. Euro im ersten Halbjahr 2021 (Vorjahreszeitraum: -37,8 Mio. Euro) war im Wesentlichen durch die gestiegenen Zahlungszuflüsse aus Kundenzahlungen für laufende Projekte bei gleichzeitigen Kaufpreiszahlungen und Grunderwerbsteuerzahlungen für Grundstücke im Gesamtwert von 45,8 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 50,3 Mio. Euro) bedingt.

Der Instone-Konzern konnte in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2021 einen insgesamt positiven Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit erzielen und somit den Finanzmittelbestand stärken. Der operative Cashflow bereinigt um die Auszahlungen für Grundstücke im Berichtszeitraum war mit 192,0 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 12,5 Mio. Euro) deutlich positiv. Dies untermauert die nachhaltig positiven Liquiditätsrückflüsse des Instone-Konzerns aus den laufenden wohnwirtschaftlichen Projektentwicklungen trotz der noch anhaltenden Einschränkungen durch die Corona-Pandemie.

Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit

TABELLE 018

In Mio. Euro

	6M 2021	6M 2020	Veränderung
EBITDA bereinigt	43,3	30,2	43,4 %
Andere nicht zahlungswirksame Posten	-6,9	0,6	k. A.
Gezahlte Steuern	-7,4	-7,1	4,2 %
Working-Capital-Veränderung	117,2	-61,5	k. A.
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	146,2	-37,8	k. A.
Auszahlungen für Grundstücke	45,8	50,3	-8,9 %
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ohne Neuinvestitionen	192,0	12,5	k. A.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit belief sich im Berichtszeitraum auf 2,6 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -11,5 Mio. Euro). Er war im Wesentlichen durch die Veränderung der lang- und kurzfristigen Finanzanlagen freier Liquidität in Höhe von 5,0 Mio. Euro sowie die Ausreichung von Darlehen an Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von 1,7 Mio. Euro beeinflusst.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit lag zum 30. Juni 2021 bei -103,7 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -7,8 Mio. Euro). Er war im Wesentlichen geprägt von der Rückführung von Darlehen in Höhe von 142,3 Mio. Euro, Mittelzuflüssen aus neu aufgenommenen Darlehen in Höhe von 39,7 Mio. Euro, der gezahlten Dividende von 12,2 Mio. Euro und Einzahlungen von einem Minderheitsgesellschaftler in Höhe von 16,6 Mio. Euro als Darlehen sowie in Höhe von 0,2 Mio. Euro als Eigenkapital.

Der Bestand an Finanzmitteln erhöhte sich zum 30. Juni 2021 auf 132,1 Mio. Euro (31. Dezember 2020: 87,0 Mio. Euro). Darin enthalten sind gebundene Mittel in Höhe von 13,1 Mio. Euro (31. Dezember 2020: 8,3 Mio. Euro) zur Sicherung laufender Projektfinanzierungen.

Zum 30. Juni 2021 konnten die Avalrahmen der Kreditversicherer erfolgreich auf 309,0 Mio. Euro (31. Dezember 2020: 272,4 Mio. Euro) weiter aufgestockt werden.



Kennzahlenübersicht

► **Konzernzwischenlagebericht**

Geschäftsmodell und Organisationsstruktur

Unternehmensstrategie und -Steuerung

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

► **Projektgeschäft im Überblick**

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Verkürzter Konzernzwischenabschluss

Sonstige Informationen

Projektgeschäft im Überblick

Immobilienwirtschaftliche Kennzahlen TABELLE 019

In Mio. Euro

		6M 2021	6M 2020
Vermarktungsvolumen		207,7	123,5
Vermarktungsvolumen	In Stück	541	456

		30.06.2021	31.12.2020
Projektportfolio (Bestand)		6.268,1	6.053,6
davon bereits verkauft		2.444,0	2.328,8
Projektportfolio (Bestand)	In Stück	14.338	13.561
davon bereits verkauft	In Stück	5.679	5.381

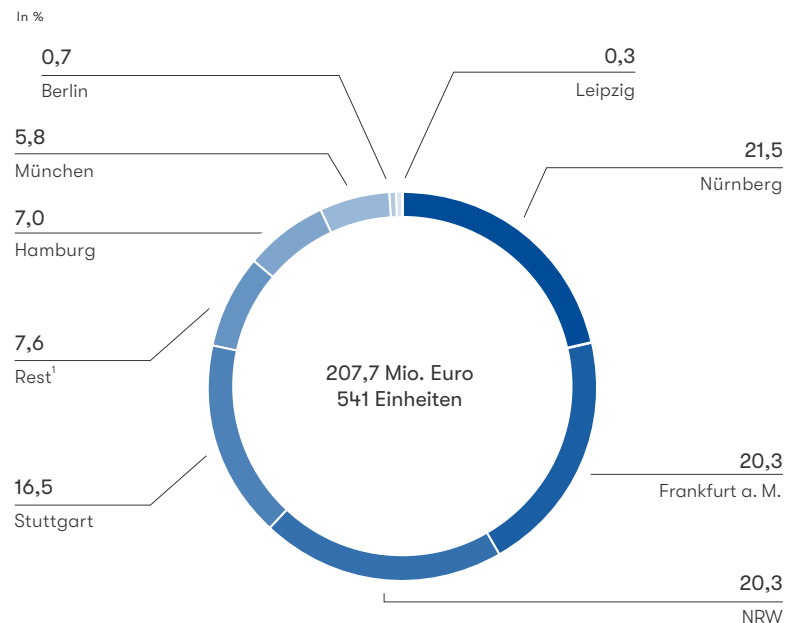
Die positive Verkaufsentwicklung aus dem ersten Quartal konnte auch im weiteren Jahresverlauf 2021 aufrechterhalten werden. Somit wurde für das erste Halbjahr 2021 ein Vermarktungsvolumen von 207,7 Mio. Euro und 541 Einheiten erzielt. Dazu hat im Wesentlichen der kontinuierlich gute Abverkauf bei unseren am Markt befindlichen Stückvertriebsprojekten beigetragen. In Summe wurden hier 276 Einheiten mit einem Volumen von 162,9 Mio. Euro verkauft. Für drei unserer Projekte im Einzelvertrieb haben wir zudem im zweiten Quartal die vollständige Vermarktung aller Wohneinheiten erreicht. Ergänzt wurde der Verkaufserfolg zum Halbjahr 2021 durch Paket- sowie Liegenschaftsverkäufe mit einem Volumen von 44,8 Mio. Euro.

Im Vergleich zum Halbjahreswert 2020 (123,5 Mio. Euro und 456 Einheiten) zeigt sich eine deutliche Steigerung unseres Vermarktungsvolumens. Dies ist insbesondere auf die im ersten Halbjahr 2020 temporär zurückhaltende

Ankaufsbereitschaft und die eingeschränkten Möglichkeiten bei der Marktsprache aufgrund der Corona-Pandemie im Vorjahr zurückzuführen. Die zu Beginn der zweiten Jahreshälfte 2020 wiederkehrende Stabilisierung der Nachfrage am Markt nach Wohnimmobilien wurde auch durch die neuerlichen Lockdown-Maßnahmen in der ersten Jahreshälfte 2021 nicht beeinträchtigt. Insbesondere für die im ersten Halbjahr 2021 in die Vermarktung gestarteten Projekte ergab sich eine kontinuierlich hohe Nachfrage. Dies führte zu einer Steigerung des Vermarktungsvolumens aus Neuprojekten auf 162,9 Mio. Euro und 276 Einheiten gegenüber dem Vorjahresniveau von 95,7 Mio. Euro und 156 Einheiten.

Das realisierte Vermarktungsvolumen zum 30. Juni 2021 konzentriert sich mit circa 92 % nahezu ausschließlich auf die wichtigsten Metropolregionen Deutschlands. Rund 8 % entfallen auf die anderen prosperierenden mittelgroßen Städte. [Grafik](#)

Vermarktung 6M 2021 nach Regionen



¹Beinhaltet i. W. Potsdam.



Kennzahlenübersicht

► **Konzernzwischenlagebericht**

Geschäftsmodell und Organisationsstruktur

Unternehmensstrategie und -Steuerung

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

► **Projektgeschäft im Überblick**

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Verkürzter Konzernzwischenabschluss

Sonstige Informationen

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

Immobilienwirtschaftliche Kennzahlen – Vermarktungsvolumen 6M 2021 TABELLE 020

In Mio. Euro

		Volumen	Einheiten
„Wohnen im Hochfeld“ Unterbach	Düsseldorf	41,3	65
St. Marienkrankenhaus	Frankfurt a.M.	31,8	22
„Neckar.Au Viertel“	Rottenburg	30,6	89
Seetor „City Campus“	Nürnberg	19,5	35
„Carlina Park“, Schopenhauerstraße	Nürnberg	15,7	22
Rote Kaserne West – „Fontane Gärten“	Potsdam	15,4	25
Schulterblatt „Amanda“	Hamburg	14,5	17
„Lokhöfe“ Rosenheim, Bahnhofsareal Nord	Rosenheim	11,2	67
„Schönhof-Viertel“ ¹	Frankfurt	6,3	186
Kitzmann, Südliche Stadtmauerstr.	Erlangen	5,3	1

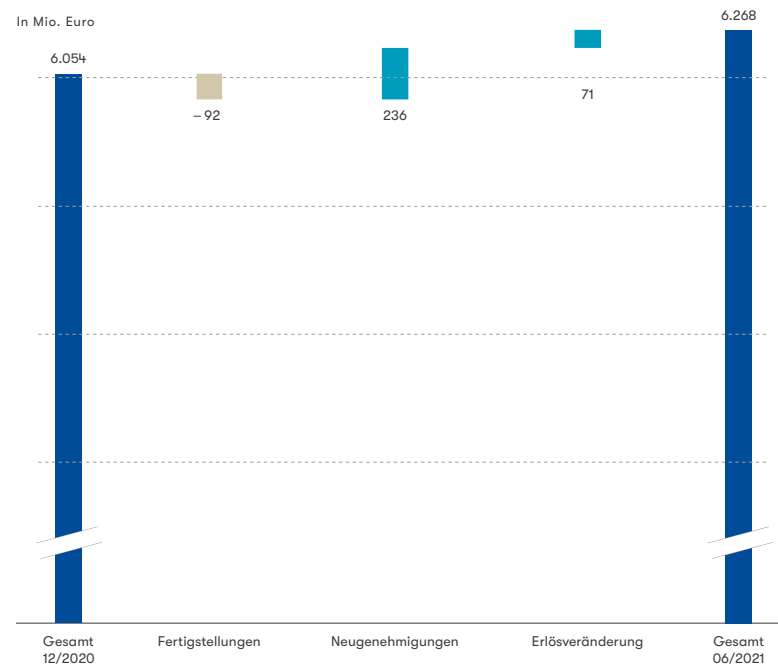
¹ Vertraglich vereinbarte Mehrerlöse aus zusätzlichen Flächen im Zuge der Planungskonkretisierung.

Zum 30. Juni 2021 waren zehn Stückvertriebsprojekte mit einem Verkaufsangebot von 334 Einheiten und einem verbleibenden Vermarktungsvolumen von rund 168 Mio. Euro am Markt. Die Angebotsbasis an Wohneinheiten konnte somit im Vergleich zum 31. März 2021 (305 Einheiten) erhöht werden. Dazu hat der Vertriebsstart bei dem Projekt „Lokhöfe, Bahnhofsareal Nord“ in Rosenheim mit 143 Einheiten und einem erwarteten Vermarktungsvolumen von rund 25 Mio. Euro beigetragen. Zudem ist erwartungsgemäß auch der zweite Vertriebsabschnitt des Projekts „Fontane Gärten“ in Potsdam mit 54 Einheiten und einem Vermarktungsvolumen von circa 31 Mio. Euro in den Verkaufsprozess gestartet. Der sehr gute Abverkauf bei den im Vertrieb befindlichen Projekten wirkte gleichzeitig reduzierend auf das Angebot am Markt. So konnte bei dem Projekt „Lokhöfe, Bahnhofsareal Nord“ in Rosenheim nach Vertriebsstart im April 2021 innerhalb des zweiten Quartals 2021 nahezu die Hälfte der Wohneinheiten verkauft werden.

Im Vergleich zum Ende des ersten Halbjahres 2020 mit einem Verkaufsangebot von 385 Einheiten (273 Mio. Euro) war die Angebotsbasis am Markt (334 Einheiten) zum 30. Juni 2021 etwas geringer. Dies ist unter anderem auf die hohe Vertriebsgeschwindigkeit im Jahr 2021 zurückzuführen. Damit bieten die geplanten Vertriebsstarts, die Verkaufsgeschwindigkeit auf sehr

hohem Niveau sowie die bestehenden Reservierungen und Notartermine zum Ende des Halbjahres eine gute Basis für den Vermarktungserfolg in der zweiten Jahreshälfte des Geschäftsjahres 2021.

Entwicklung Projektportfolio zum 30.06.2021



Das Projektportfolio von Instone Real Estate umfasste zum Halbjahresstichtag 52 Projekte mit einem derzeit erwarteten Vermarktungsvolumen von 6.268,1 Mio. Euro und konnte somit gegenüber dem 30. März 2021 (6.054,2 Mio. Euro) ausgebaut werden. Zusätzlich zu der Akquisition im ersten Quartal (70 Mio. Euro) wurden zwei weitere Projekte mit einem erwarteten Vermarktungsvolumen von circa 166 Mio. Euro und 275 Einheiten im zweiten Quartal 2021 akquiriert. Gleichzeitig erfolgte im zweiten Quartal 2021 die Übergabe des Liegenschaftsverkaufs „Kitzmann, Südliche Stadtmauer, Erlangen“ an den Erwerber (5 Mio. Euro) und ergänzte damit die zwei bereits im ersten Quartal 2021 fertiggestellten und aus dem Portfolio herausgenommenen Projekte (87 Mio. Euro). Die weiteren Planungskonkretisierungen und Änderungen in Vertriebskonzepten bei den Bestandsprojekten führten zu realisierten und erwarteten Erlössteigerungen von rund 71 Mio. Euro.



Kennzahlenübersicht

► **Konzernzwischenlagebericht**

Geschäftsmodell und Organisationsstruktur

Unternehmensstrategie und -Steuerung

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

► **Projektgeschäft im Überblick**

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

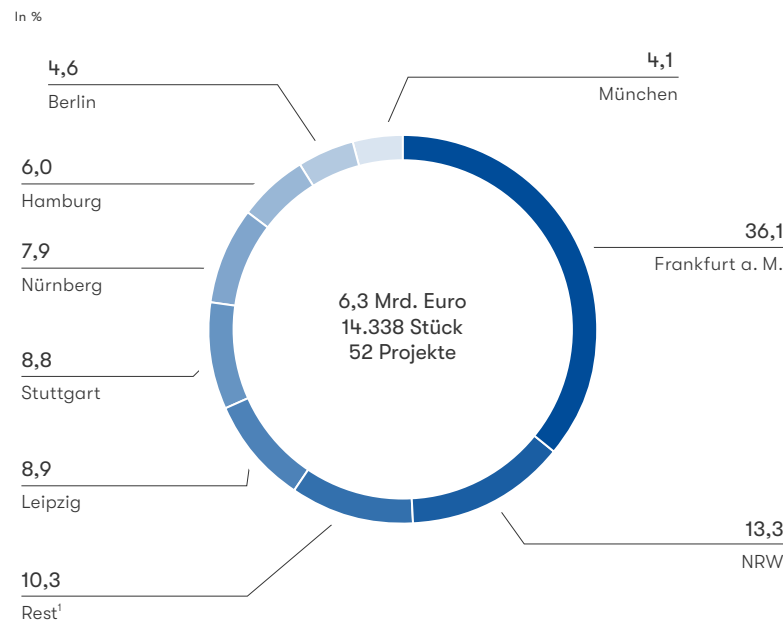
Verkürzter Konzernzwischenabschluss

Sonstige Informationen

Unter Berücksichtigung einer angenommenen Preisentwicklung bei noch nicht im Vertrieb befindlichen Projekten von erlösseitig 1,5 % pro Jahr und baukostenseitig 3,5 % pro Jahr ergibt sich zum Stichtag eine erwartete Projekt-Rohergebnismarge auf das Projektportfolio exklusive des Großprojekts „Westville“ in Frankfurt am Main von rund 26 %.¹

¹ Mit Berücksichtigung des Großprojekts „Westville“ liegt die erwartete Projekt-Rohergebnismarge für das Projektportfolio bei rund 25 %.

Projektportfolio nach Regionen

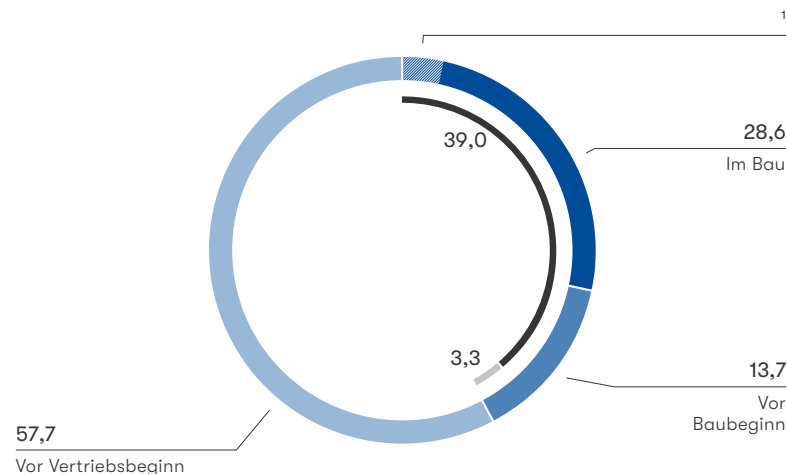


¹ Beinhaltet Wiesbaden, Hannover, Potsdam, Bamberg.

Der wesentliche Anteil – circa 90 % – am erwarteten Vermarktungsvolumen des Projektportfolios zum 30. Juni 2021 befindet sich in den wichtigsten Metropolregionen Deutschlands: Berlin, Bonn, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, Leipzig, München, Nürnberg und Stuttgart. Rund 10 % entfallen auf andere prosperierende mittelgroße Städte.

Projektportfolio nach Gruppen;
Basis: Verkaufserlöse

In %



Innerer Sektor:

■ Verkauft

■ Unverkauft

¹ 7,4 % des Projektportfolios sind bereits übergeben.

Ausgehend von dem kontinuierlichen Wachstum unseres Projektportfolios in den letzten Jahren befindet sich der Großteil unserer laufenden Projekte im Entwicklungsstadium „vor Vertriebsbeginn“. Im Abgleich zum 31. März 2021 liegen die drei Kategorien „vor Baubeginn“ 13,7 % (13,2 %), „im Bau“ 28,6 % (29,6 %) und „vor Vertriebsbeginn“ 57,7 % (57,2 %) auf einem vergleichbaren Niveau.

Darüber hinaus verdeutlicht die vorangehende Grafik, dass wir zum 30. Juni 2021 etwa 39 % des erwarteten Vermarktungsvolumens des Projektportfolios bereits verkauft haben. Bezogen auf das erwartete Vermarktungsvolumen sind circa 92 % der Projekte „im Bau“ und „vor Baubeginn“ zum 30. Juni 2021 verkauft.



Kennzahlenübersicht**► Konzernzwischenlagebericht**

Geschäftsmodell und Organisationsstruktur

Unternehmensstrategie und -Steuerung

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

► Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Verkürzter Konzernzwischenabschluss**Sonstige Informationen**

Das Projektportfolio von Instone Real Estate wird zusätzlich zu den 52 Projekten um zwei weitere Projekte, die in at Equity bilanzierten Gesellschaften realisiert werden, ergänzt. In Berlin und der Region Frankfurt am Main entstehen zwei Quartiere mit einem erwarteten Verkaufsvolumen von rund 600 Mio. Euro (Anteil Instone circa 300 Mio. Euro) und 1.416 Einheiten. Bei dem Berliner Projekt „Friedenauer Höhe“ wurde bereits ein Bauabschnitt mit 537 Mietwohnungen an die Quantum Immobilien KVG veräußert und befindet sich in der Baurealisierung.

Bereinigte Umsatzerlöse

Der bereinigte Umsatz lag zum 30. Juni 2021 bei 260,5 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 179,6 Mio. Euro). Zu den bereinigten Umsatzerlösen im Berichtszeitraum haben insbesondere die nachfolgend aufgeführten Projekte beigetragen:

Wesentliche Projekte Umsatzrealisierung (bereinigt) 6M 2021

TABELLE 021

In Mio. Euro

		Umsatzvolumen (bereinigt)
St. Marienkrankenhaus	Frankfurt a. M.	43,0
„Wohnen im Hochfeld“ Unterbach	Düsseldorf	24,0
west.side	Bonn	21,7
Westville	Frankfurt a. M.	20,1
Schulterblatt „Amanda“	Hamburg	16,7
„Carlina Park“, Schopenhauerstraße	Nürnberg	15,3
City Prag – Wohnen im Theaterviertel	Stuttgart	14,4
Schwarzwaldstraße	Herrenberg	12,4
S'LEDERER	Schorndorf	11,4
Stephanstraße	Nürnberg	11,1

Im ersten Halbjahr 2021 ist bei dem Großprojekt „Westville“ der erste Bauabschnitt mit rund 330 Wohneinheiten in die bautechnische Realisierung gegangen. Zudem hat in Potsdam der Bau des ersten Bauabschnitts mit circa 55 Wohneinheiten bei dem Projekt „Fontane Gärten“ begonnen. Erwartungsgemäß ist im zweiten Quartal 2021 kein weiteres Projekt in die Baurealisierung gestartet. Für die zweite Jahreshälfte 2021 erwarten wir, unter der Voraussetzung, dass es nicht pandemiebedingt zu einer Verzögerung der baubehördlichen Abläufe kommt, eine deutliche Zunahme an Baustarts.

Die bereits in der Baurealisierung befindlichen Projekte entwickelten sich im ersten Halbjahr 2021 planmäßig. Es wurden zwar vereinzelte Corona-Infektionsfälle in unterschiedlichen Gewerken gemeldet, diese konnten aber frühzeitig identifiziert und isoliert werden, sodass die Auswirkungen sowohl in gesundheitlicher Hinsicht als auch in Bezug auf den Bauablauf überschaubar blieben und der kontinuierliche Produktionsprozess weiterhin sichergestellt wurde. Auch die Übergabeprozesse für die bereits fertiggestellten Projekte verliefen 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

► Konzernzwischenlagebericht

Geschäftsmodell und Organisationsstruktur

Unternehmensstrategie und -Steuerung

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Projektgeschäft im Überblick

► Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Verkürzter Konzernzwischenabschluss

Sonstige Informationen

Risiko- und Chancenbericht

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

Trotz dritter Corona-Welle und erneuten Lockdowns im ersten Halbjahr 2021 hat sich im Vergleich zu unserer Darstellung im Geschäftsbericht 2020 keine wesentliche Veränderung der Risiko- und Chancenlage ergeben. Aus heutiger Sicht sind keine Risiken erkennbar, die den Fortbestand des Instone-Konzerns gefährden.



Kennzahlenübersicht

► Konzernzwischenlagebericht

Geschäftsmodell und Organisationsstruktur

Unternehmensstrategie und -Steuerung

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

► Prognosebericht

Verkürzter Konzernzwischenabschluss

Sonstige Informationen

Prognosebericht

Unsere Prognose zur Geschäftsentwicklung für das Geschäftsjahr 2021, die wir im Geschäftsbericht 2020 veröffentlicht haben, wird in vollem Umfang bestätigt.

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

Prognose TABELLE 022

In Mio. Euro

	2021
Umsatzerlöse (bereinigt)	820 bis 900
Rohergebnismarge (bereinigt)	26 bis 27 %
Ergebnis nach Steuern (bereinigt)	90 bis 95
Vermarktungsvolumen	> 900

Die vorliegenden Prognosen basieren unter anderem auf der Annahme, dass es im weiteren Jahresverlauf – trotz weiterhin bestehender Unsicherheiten – zu keinen erneuten verschärften Einschränkungen infolge der Corona-Pandemie kommt, die sich temporär negativ auf die Vertriebsaktivitäten oder die Bauleistungen von Instone Real Estate auswirken könnten.



VERKÜRZTER KONZERN- ZWISCHEN- ABSCHLUSS

- 25 Verkürzter Konzernzwischenabschluss**
- 26 Verkürzte Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 27 Verkürzte Konzerngesamtergebnisrechnung
- 28 Verkürzte Konzernbilanz
- 30 Verkürzte Konzernkapitalflussrechnung
- 32 Verkürzte Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung
- 33 Ausgewählte erläuternde Anhangangaben zum verkürzten Konzernzwischenabschluss

Kennzahlenübersicht

Konzernzwischen-
lagebericht▶ Verkürzter
Konzernzwischenabschluss▶ Verkürzte Konzern-
Gewinn- und
VerlustrechnungVerkürzte
Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Verkürzte Konzernbilanz

Verkürzte
KonzernkapitalflussrechnungVerkürzte
Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnungAusgewählte erläuternde
Anhangangaben zum
verkürzten
Konzernzwischenabschluss

Sonstige Informationen

Verkürzte Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

TABELLE 023

In Tsd. Euro

	01.01.–30.06.2021	01.01.–30.06.2020
Umsatzerlöse	240.348	168.876
Bestandsveränderungen der Erzeugnisse	29.539	54.349
	269.886	223.226
Sonstige betriebliche Erträge	1.779	4.599
Materialaufwand	-198.593	-162.150
Personalaufwand	-25.141	-19.959
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-13.072	-13.597
Abschreibungen	-2.273	-2.028
Konzernergebnis der operativen Tätigkeit	32.586	30.090
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen	2.550	255
Übriges Beteiligungsergebnis	87	-616
Finanzertrag	7	48
Finanzaufwand	-8.722	-11.958
Übriges Finanzergebnis	-122	-97
Konzernergebnis vor Steuern (EBT)	26.387	17.722
Ertragsteuern	-8.576	-4.693
Konzernergebnis nach Steuern (EAT)	17.810	13.029
Zurechenbar zu:		
Anteilen des Konzerns	20.222	13.023
Anteilen anderer Gesellschafter	-2.411	6
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien (in Stück)	46.988.336	39.299.574
Unverwässertes und verwässertes Ergebnis je Aktie (in Euro) ¹	0,43	0,33

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

Kennzahlenübersicht

Konzernzwischen-
lagebericht▶ Verkürzter
KonzernzwischenabschlussVerkürzte Konzern-
Gewinn- und
Verlustrechnung▶ Verkürzte
Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Verkürzte Konzernbilanz

Verkürzte
KonzernkapitalflussrechnungVerkürzte
Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnungAusgewählte erläuternde
Anhangangaben zum
verkürzten
Konzernzwischenabschluss

Sonstige Informationen

Verkürzte Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

TABELLE 024

In Tsd. Euro

	01.01.–30.06.2021	01.01.–30.06.2020
Konzernergebnis nach Steuern	17.810	13.029
Posten, die in künftigen Perioden nicht in das Konzernergebnis umgliedert werden		
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste	1.382	16
Ertragsteuereffekte	- 442	- 5
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen nach Steuern	940	11
Gesamtergebnis des Geschäftsjahres nach Steuern	18.750	13.040
Zurechenbar zu:		
Anteilen des Konzerns	21.161	13.034
Anteilen anderer Gesellschafter	- 2.411	6
	18.750	13.040



Kennzahlenübersicht

Konzernzwischen-
lagebericht▸ Verkürzter
KonzernzwischenabschlussVerkürzte Konzern-
Gewinn- und
VerlustrechnungVerkürzte
Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

▸ Verkürzte Konzernbilanz

Verkürzte
KonzernkapitalflussrechnungVerkürzte
Konzernerneigenkapital-
veränderungsrechnungAusgewählte erläuternde
Anhangangaben zum
verkürzten
Konzernzwischenabschluss

Sonstige Informationen

Verkürzte Konzernbilanz

KONZERNBILANZ

TABELLE 025

In Tsd. Euro

	30.06.2021	31.12.2020
AKTIVA		
Langfristige Vermögenswerte		
Geschäfts- oder Firmenwert	6.056	6.056
Immaterielle Vermögenswerte	1.311	932
Leasingvermögen	10.403	10.535
Sachanlagen	2.126	2.273
At Equity bewertete Finanzanlagen	13.421	10.871
Übrige Finanzanlagen	455	445
Finanzforderungen	43.353	21.467
Latente Steuern	264	297
	77.389	52.876
Kurzfristige Vermögenswerte		
Vorräte	807.300	777.761
Finanzforderungen	120.669	155.750
Vertragsvermögenswerte	219.382	194.158
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.913	1.080
Sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	17.221	12.065
Ertragsteueransprüche	2.660	2.359
Flüssige Mittel	132.143	87.044
	1.302.288	1.230.218
SUMME AKTIVA	1.379.677	1.283.093



Kennzahlenübersicht

Konzernzwischen-
lagebericht► Verkürzter
KonzernzwischenabschlussVerkürzte Konzern-
Gewinn- und
VerlustrechnungVerkürzte
Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

► Verkürzte Konzernbilanz

Verkürzte
KonzernkapitalflussrechnungVerkürzte
Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnungAusgewählte erläuternde
Anhangangaben zum
verkürzten
Konzernzwischenabschluss

Sonstige Informationen

Verkürzte Konzernbilanz (Fortsetzung)

KONZERNBILANZ

TABELLE 025

In Tsd. Euro

	30.06.2021	31.12.2020
PASSIVA		
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	46.988	46.988
Kapitalrücklage	358.983	358.983
Erwirtschaftetes Konzern-Eigenkapital	123.548	115.544
Erfolgsneutrale Eigenkapitalveränderungen	-1.141	-2.080
Den Aktionären zurechenbares Eigenkapital	528.379	519.435
Anteile anderer Gesellschafter	-575	1.598
	527.804	521.033
Langfristige Schulden		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	4.075	4.718
Andere Rückstellungen	6.160	4.971
Finanzverbindlichkeiten	286.425	313.665
Verbindlichkeiten aus den Minderheitsgesellschaftern zuzurechnendem Nettovermögen	13	10.337
Leasingverbindlichkeiten	7.491	7.704
Sonstige Verbindlichkeiten	4.980	4.977
Latente Steuern	28.753	22.941
	337.897	369.313
Kurzfristige Schulden		
Andere Rückstellungen	24.274	24.141
Finanzverbindlichkeiten	114.480	168.037
Leasingverbindlichkeiten	3.174	3.036
Vertragsverbindlichkeiten	18.849	25.554
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	91.193	68.895
Sonstige Verbindlichkeiten	252.027	88.726
Ertragsteuerverbindlichkeiten	9.978	14.359
	513.975	392.748
SUMME PASSIVA	1.379.677	1.283.093



Kennzahlenübersicht

Konzernzwischen-
lagebericht► Verkürzter
KonzernzwischenabschlussVerkürzte Konzern-
Gewinn- und
VerlustrechnungVerkürzte
Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Verkürzte Konzernbilanz

► Verkürzte
Konzernkapitalfluss-
rechnungVerkürzte
Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnungAusgewählte erläuternde
Anhangangaben zum
verkürzten
Konzernzwischenabschluss

Sonstige Informationen

Verkürzte Konzernkapitalflussrechnung

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

TABELLE 026

In Tsd. Euro

	01.01.–30.06.2021	01.01.–30.06.2020
Konzernergebnis nach Steuern	17.810	13.029
(+) Abschreibungen / (-) Zuschreibungen auf das Anlagevermögen	2.273	423
(+) Verlust / (-) Gewinn aus dem Abgang von Sachanlagevermögen	0	821
(+) Zunahme / (-) Abnahme der Rückstellungen	1.870	511
(+) Laufender Ertragsteueraufwand / (-) laufender Ertragsteuerertrag	2.732	2.591
(+) Latenter Ertragsteueraufwand / (-) latenter Ertragsteuerertrag	5.402	1.118
(+) Aufwendungen / (-) Erträge Equitywertfortschreibung	-2.550	-255
(+) Aufwand / (-) Ertrag aus Beteiligungsergebnis von Minderheiten	5	625
(+) Zinsaufwendungen / (-) Zinserträge	8.836	11.921
(+) Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen / (-) Erträge	0	11
(+ / -) Veränderung Net Working Capital ¹	117.245	-61.517
(+) Ertragsteuererstattungen / (-) Ertragsteuerzahlungen	-7.414	-7.116
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	146.210	-37.838
(-) Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-396	0
(+) Einzahlungen aus Abgängen des Sachanlagevermögens	0	7
(-) Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-330	-1.139
(+) Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögens	115	450
(-) Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-21.896	-10.995
(+) Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	125.000	0
(-) Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	-100.000	0
(+) Erhaltene Zinsen	78	193
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	2.571	-11.484



Kennzahlenübersicht

Konzernzwischen-
lagebericht► Verkürzter
KonzernzwischenabschlussVerkürzte Konzern-
Gewinn- und
VerlustrechnungVerkürzte
Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Verkürzte Konzernbilanz

► Verkürzte
Konzernkapitalfluss-
rechnungVerkürzte
Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnungAusgewählte erläuternde
Anhangangaben zum
verkürzten
Konzernzwischenabschluss

Sonstige Informationen

Verkürzte Konzernkapitalflussrechnung (Fortsetzung)

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

TABELLE 026

In Tsd. Euro

	01.01.–30.06.2021	01.01.–30.06.2020
(+) Einzahlungen von Minderheitsgesellschaftern	16.849	0
(-) Auszahlungen an Minderheitsgesellschafter	- 363	- 390
(+) Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	39.693	353.744
(-) Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und der Rückführung von (Finanz-)Krediten	- 142.312	- 358.154
(-) Auszahlungen von Leasingnehmern zur Tilgung von Verbindlichkeiten aus Leasingverträgen	- 1.891	- 2.957
(-) Gezahlte Zinsen	- 3.440	0
(-) Gezahlte Dividenden	- 12.217	0
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	- 103.682	- 7.757
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	87.044	117.090
(+ / -) Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	45.099	- 57.080
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	132.143	60.010

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



Kennzahlenübersicht

Konzernzwischen-
lagebericht► Verkürzter
KonzernzwischenabschlussVerkürzte Konzern-
Gewinn- und
VerlustrechnungVerkürzte
Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Verkürzte Konzernbilanz

Verkürzte
Konzernkapitalflussrechnung► Verkürzte
Konzern Eigenkapital-
veränderungsrechnungAusgewählte erläuternde
Anhangangaben zum
verkürzten
Konzernzwischenabschluss

Sonstige Informationen

Verkürzte Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

VERKÜRZTE KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

TABELLE 027

In Tsd. Euro

	Summe	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Erwirtschaftetes Konzern- Eigenkapital	Erfolgsneutrale Eigenkapital- veränderungen	Den Aktionären zurechenbares Eigenkapital	Anteile anderer Gesellschafter
Stand: 31. Dezember 2019	310.161	36.988	198.899	74.713	-1.364	309.236	924
Stand: 1. Januar 2020	310.161	36.988	198.899	74.713	-1.364	309.236	924
Konzernergebnis nach Steuern	13.029	0	0	13.023	0	13.023	6
Veränderung der versicherungs- mathematischen Gewinne und Verluste	11	0	0	0	11	11	0
Gesamtergebnis	13.040	0	0	13.023	11	13.034	6
Stand: 30. Juni 2020	323.201	36.988	198.899	87.735	-1.353	322.270	931
Stand: 31. Dezember 2020	521.033	46.988	358.983	115.544	-2.080	519.435	1.598
Stand: 1. Januar 2021	521.033	46.988	358.983	115.544	-2.080	519.435	1.598
Konzernergebnis nach Steuern	17.810	0	0	20.222	0	20.222	-2.411
Veränderung der versicherungs- mathematischen Gewinne und Verluste	940	0	0	0	940	940	0
Gesamtergebnis	18.750	0	0	20.222	940	21.161	-2.411
Dividendenzahlungen	-12.217	0	0	-12.217	0	-12.217	0
Sonstige Veränderungen	239	0	0	0	0	0	239
	-11.978	0	0	-12.217	0	-12.217	239
Stand: 30. Juni 2021	527.804	46.988	358.983	123.548	-1.141	528.379	-575



Kennzahlenübersicht

Konzernzwischenlagebericht

► Verkürzter Konzernzwischenabschluss

Verkürzte Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Verkürzte Konzerngesamtergebnisrechnung

Verkürzte Konzernbilanz

Verkürzte Konzernkapitalflussrechnung

Verkürzte Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

► Ausgewählte erläuternde Anhangangaben zum verkürzten Konzernzwischenabschluss

Sonstige Informationen

Ausgewählte erläuternde Anhangangaben zum verkürzten Konzernzwischenabschluss

Grundlagen des verkürzten Konzernzwischenabschlusses

Grundlagen der Erstellung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss von Instone Real Estate und deren Tochterunternehmen zum 30. Juni 2021 wurde in Übereinstimmung mit dem International Accounting Standard (IAS) 34 „Zwischenberichterstattung“ sowie mit dem Deutschen Rechnungslegungsstandard (DRS) 16 „Halbjahresfinanzberichterstattung“ erstellt.

Er soll in Verbindung mit dem im Geschäftsbericht zum 31. Dezember 2020 veröffentlichten Konzernabschluss gelesen werden, der 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), wie sie gemäß der Verordnung Nr. 1606/2002 des Europäischen Parlaments und des Rats betreffend die Anwendung internationaler Rechnungslegungsstandards in der Europäischen Union anzuwenden sind, sowie den ergänzenden Angaben nach § 315e HGB erstellt wurde.

Die Erstellung des Zwischenberichts erfordert vonseiten des Managements eine Reihe von Annahmen und Schätzungen. Dadurch kann es zu Abweichungen zwischen den im Zwischenbericht ausgewiesenen Werten und den tatsächlichen Werten kommen.

Für eine bessere Übersichtlichkeit sind verschiedene Posten der verkürzten Konzernbilanz sowie der verkürzten Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung in einem Posten zusammengefasst. Die verkürzte Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Der verkürzte 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.

Im laufenden Geschäftsjahr erstmals anzuwendende Rechnungslegungsvorschriften

Das International Accounting Standards Board (IASB) hat in den letzten Jahren verschiedene Änderungen an bestehenden IFRS vorgenommen und neue IFRS sowie Interpretationen des IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) veröffentlicht. Darüber hinaus hat das IASB im Rahmen des Annual Improvement Projects (AIP) Änderungen zu bestehenden Standards veröffentlicht. Primäres Ziel der Sammelstandards ist die Klarstellung von Inkonsistenzen und Formulierungen.

Änderungen an den Rechnungslegungsvorschriften, die ab dem 1. Januar 2021 anzuwenden sind, hatten keine Auswirkungen auf den vorliegenden verkürzten Konzernzwischenabschluss.

Konsolidierungskreis

Zum 30. Juni 2021 sind neben der Instone Real Estate Group AG insgesamt 18 (31. Dezember 2020: 18) inländische und zwei (31. Dezember 2020: zwei) europäische Auslandsgesellschaften Bestandteil des vorliegenden verkürzten Konzernzwischenabschlusses und voll konsolidiert.

Zum 30. Juni 2021 wurden sieben Gemeinschaftsunternehmen (31. Dezember 2020: sieben) nach der Equity-Methode bewertet.

Insgesamt sechs verbundene Unternehmen (31. Dezember 2020: sechs) sind von geringem Geschäftsvolumen beziehungsweise ohne Geschäftsbetrieb und werden aus Wesentlichkeitsgründen nicht konsolidiert. Sie sind unter den übrigen Finanzanlagen ausgewiesen.



Kennzahlenübersicht

Konzernzwischenlagebericht

► Verkürzter Konzernzwischenabschluss

Verkürzte Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Verkürzte Konzerngesamt-ergebnisrechnung

Verkürzte Konzernbilanz

Verkürzte Konzernkapitalflussrechnung

Verkürzte Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

► Ausgewählte erläuternde Anhangangaben zum verkürzten Konzernzwischenabschluss

Sonstige Informationen

Segmentberichterstattung

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

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

Bereinigter Umsatz

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

Bereinigtes Rohergebnis

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

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

Bereinigtes Ergebnis nach Steuern

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

Die Effekte zur bereinigten Ertragslage ergeben sich aus folgenden Sachverhalten:

Share-Deal-Effekte

Die Projektgesellschaften Westville 2 GmbH, Westville 3 GmbH, Westville 4 GmbH und Westville 5 GmbH sind handelsrechtlich als vermögensverwaltende Gesellschaften konzipiert und stellen ein Großprojekt in Frankfurt am Main dar. Instone Real Estate hat diese Projektgesellschaften in Form eines Share Deals mit der Verpflichtung zur Errichtung einer Wohnanlage bereits veräußert. In der bereinigten Ertragslage wird das Gesamtprojekt „Westville“ analog zu den anderen Projekten im Instone-Konzern in einer zeitraumbezogenen Erlösrealisierung gemäß IFRS 15 geführt. Im Konzernabschluss werden diese Gesellschaften gemäß IAS 2 bewertet und einbezogen. Die Effekte aus dieser unterschiedlichen Bewertung bilden sich in den Umsatzerlösen mit 20.129 Tsd. Euro (Vorjahreszeitraum: 10.451 Tsd. Euro), dem Projektaufwand mit -17.912 Tsd. Euro (Vorjahreszeitraum: -10.085 Tsd. Euro) und den Ertragsteuern mit -36 Tsd. Euro (Vorjahreszeitraum: -58 Tsd. Euro) ab. Im Berichtszeitraum erfolgte eine Anpassung zur Ermittlung des Steueraufwands bei Share-Deal-Effekten auf die zu erwartende Mindestbesteuerung der Verkaufserlöse der Gesellschaften.



Kennzahlenübersicht

Konzernzwischenlagebericht

▸ Verkürzter Konzernzwischenabschluss

Verkürzte Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Verkürzte Konzerngesamtergebnisrechnung

Verkürzte Konzernbilanz

Verkürzte Konzernkapitalflussrechnung

Verkürzte Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

▸ Ausgewählte erläuternde Anhangangaben zum verkürzten Konzernzwischenabschluss

Sonstige Informationen

Effekte aus Kaufpreisallokationen

Durch die erstmalige Konsolidierung der Instone Real Estate Development GmbH im Jahr 2014 und der Instone Real Estate Leipzig GmbH im Jahr 2015 sowie der Geschäftsaktivitäten der S&P Stadtbau GmbH im Geschäftsjahr 2020 waren in den Vorräten und den Vertragsvermögenswerten zum 30. Juni 2021 noch Zuschreibungen in Höhe von 38.091 Tsd. Euro (31. Dezember 2020: 43.013 Tsd. Euro) aus Kaufpreisuweisungen enthalten. Die laufenden Amortisationen dieser Kaufpreisallokationen auf Basis der fortschreitenden Realisierung der in diesen Erstkonsolidierungen enthaltenen Projekte werden für die interne Berichterstattung bereinigt. Die Bereinigung der Amortisation von Kaufpreisuweisungen entfiel mit -17 Tsd. Euro (Vorjahreszeitraum: 254 Tsd. Euro) auf Umsatzerlöse, mit 0 Tsd. Euro (Vorjahreszeitraum: -191 Tsd. Euro) auf Materialaufwand, mit 4.940 Tsd. Euro (Vorjahreszeitraum: 524 Tsd. Euro) auf Bestandsveränderungen und mit -1.483 Tsd. Euro (Vorjahreszeitraum: -182 Tsd. Euro) auf Ertragsteuern. Aufgrund aktueller Schätzungen geht der Instone-Konzern davon aus, dass diese Effekte im Jahr 2024 auslaufen werden.

Umgliederungen sowie Einmal- und Sondereffekte

Indirekte Vertriebsaufwendungen wurden zum 30. Juni 2021 in Höhe von 566 Tsd. Euro (Vorjahreszeitraum: 1.104 Tsd. Euro) dem Projektaufwand zugeordnet. Die Bereinigung der aktivierten Zinsen in den Bestandsveränderungen in Höhe von 1.199 Tsd. Euro (Vorjahreszeitraum: 3.110 Tsd. Euro) belastete den Projektaufwand.

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



Kennzahlenübersicht

Konzernzwischen-
lagebericht▶ Verkürzter
KonzernzwischenabschlussVerkürzte Konzern-
Gewinn- und
VerlustrechnungVerkürzte
Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Verkürzte Konzernbilanz

Verkürzte
KonzernkapitalflussrechnungVerkürzte
Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung▶ Ausgewählte erläuternde
Anhangangaben zum
verkürzten
Konzernzwischen-
abschluss

Sonstige Informationen

ÜBERLEITUNG BEREINIGTE ERTRAGSLAGE 01.01.–30.06.2021

TABELLE 028

In Tsd. Euro

	Bereinigte Ertragslage	Share-Deal-Effekte	Umgliederungen	Effekte aus PPA	Berichtete Ertragslage
Umsatzerlöse	260.459	-20.129	0	17	240.348
Projektaufwand	-183.792	17.912	1.765	-4.940	-169.054
Materialaufwand	-199.159	0	566	0	-198.593
Bestandsveränderungen	15.367	17.912	1.199	-4.940	29.539
Rohergebnis	76.667	-2.216	1.765	-4.922	71.293
Plattformaufwand	-38.141	0	-566	0	-38.707
Personalaufwand	-25.141	0	0	0	-25.141
Sonstige betriebliche Erträge	1.779	0	0	0	1.779
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-12.506	0	-566	0	-13.072
Abschreibungen	-2.273	0	0	0	-2.273
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen	2.550	0	0	0	2.550
EBIT	41.076	-2.216	1.199	-4.922	35.136
Übriges Beteiligungsergebnis	87	0	0	0	87
Finanzergebnis	-7.637	0	-1.199	0	-8.836
EBT	33.525	-2.216	0	-4.922	26.387
Steuern	-10.095	36	0	1.483	-8.576
EAT	23.430	-2.181	0	-3.439	17.810



Kennzahlenübersicht

Konzernzwischen-
lagebericht► Verkürzter
KonzernzwischenabschlussVerkürzte Konzern-
Gewinn- und
VerlustrechnungVerkürzte
Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Verkürzte Konzernbilanz

Verkürzte
KonzernkapitalflussrechnungVerkürzte
Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung► Ausgewählte erläuternde
Anhangangaben zum
verkürzten
Konzernzwischen-
abschluss

Sonstige Informationen

ÜBERLEITUNG BEREINIGTE ERTRAGSLAGE 01.01.–30.06.2020

TABELLE 029

In Tsd. Euro

	Bereinigte Ertragslage	Share-Deal-Effekte	Umgliederungen	Effekte aus PPA	Berichtete Ertragslage
Umsatzerlöse	179.581	- 10.451	0	- 254	168.876
Projektaufwand	- 121.766	10.085	4.214	- 333	- 107.801
Materialaufwand	- 163.445	0	1.104	191	- 162.150
Bestandsveränderungen	41.679	10.085	3.110	- 524	54.349
Rohergebnis	57.815	- 366	4.214	- 587	61.076
Plattformaufwand	- 29.882	0	- 1.104	0	- 30.986
Personalaufwand	- 19.959	0	0	0	- 19.959
Sonstige betriebliche Erträge	4.599	0	0	0	4.599
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 12.493	0	- 1.104	0	- 13.597
Abschreibungen	- 2.028	0	0	0	- 2.028
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen	255	0	0	0	255
EBIT	28.189	- 366	3.110	- 587	30.345
Übriges Beteiligungsergebnis	- 616	0	0	0	- 616
Finanzergebnis	- 8.897	0	- 3.110	0	- 12.007
EBT	18.675	- 366	0	- 587	17.722
Steuern	- 4.933	58	0	182	- 4.693
EAT	13.742	- 308	0	- 405	13.029



Kennzahlenübersicht

Konzernzwischen-
lagebericht▸ Verkürzter
KonzernzwischenabschlussVerkürzte Konzern-
Gewinn- und
VerlustrechnungVerkürzte
Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Verkürzte Konzernbilanz

Verkürzte
KonzernkapitalflussrechnungVerkürzte
Konzernerneuerungs-
veränderungsrechnung▸ Ausgewählte erläuternde
Anhangangaben zum
verkürzten
Konzernzwischen-
abschluss

Sonstige Informationen

Angaben zur verkürzten Konzern-Gewinn-
und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse verteilen sich auf die folgenden Regionen:

UMSATZERLÖSE NACH REGION	TABELLE 030	
	In Tsd. Euro	
	01.01. – 30.06.2021	01.01. – 30.06.2020
Deutschland	240.277	168.857
Übriges Europa	71	20
	240.348	168.876

Die Zusammensetzung der Umsatzerlöse nach Erlösart ist der nachstehenden
Tabelle zu entnehmen:

UMSATZERLÖSE NACH ERLÖSART	TABELLE 031	
	In Tsd. Euro	
	01.01. – 30.06.2021	01.01. – 30.06.2020
Erlöse aus Bauaufträgen		
zeitraumbezogene Erlösrealisierung	232.105	166.399
zeitpunktbezogene Erlösrealisierung	5.250	0
	237.355	166.399
Erlöse aus Leasingverhältnissen	2.832	2.400
Sonstige Leistungen	161	78
	240.348	168.876

Die Gesamthöhe der zum Bilanzstichtag nicht oder teilweise nicht erfüllten
Leistungsverpflichtungen beträgt 982.842 Tsd. Euro (31. Dezember 2020:
1.036.967 Tsd. Euro).

Abschreibung und Wertminderung

Es erfolgte keine Wertminderung auf Leasingvermögen, Sachanlagen oder
immaterielle Vermögenswerte.

ABSCHREIBUNGEN

TABELLE 032

	TABELLE 032	
	In Tsd. Euro	
	01.01. – 30.06.2021	01.01. – 30.06.2020
Leasingvermögen	-1.779	-1.605
Sachanlagen	-477	-405
Immaterielle Vermögenswerte	-17	-18
	-2.273	-2.028

Ertragsteuern

ERTRAGSTEUERN

TABELLE 033

	TABELLE 033	
	In Tsd. Euro	
	01.01. – 30.06.2021	01.01. – 30.06.2020
Tatsächliche Ertragsteuern		
Gewerbesteuer	-1.152	-1.655
Körperschaftsteuer	-1.580	-937
	-2.732	-2.591
Latente Steuern		
Latente Steuern	-5.844	-2.101
	-8.576	-4.693



Kennzahlenübersicht

Konzernzwischenlagebericht

► Verkürzter Konzernzwischenabschluss

Verkürzte Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Verkürzte Konzerngesamtergebnisrechnung

Verkürzte Konzernbilanz

Verkürzte Konzernkapitalflussrechnung

Verkürzte Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

► Ausgewählte erläuternde Anhangangaben zum verkürzten Konzernzwischenabschluss

Sonstige Informationen

Angaben zur verkürzten Konzernbilanz

Vorräte

VORRÄTE TABELLE 034

In Tsd. Euro

	30.06.2021	31.12.2020
Unfertige Erzeugnisse	807.244	777.705
Fertige Erzeugnisse	56	56
	807.300	777.761

Die unfertigen Erzeugnisse unterliegen Verfügungsbeschränkungen aufgrund der Projektfinanzierung durch Banken in Höhe von 309.655 Tsd. Euro (31. Dezember 2020: 313.056 Tsd. Euro).

Fremdkapitalkosten in Höhe von 2.132 Tsd. Euro (Vorjahreszeitraum: 4.218 Tsd. Euro) wurden im Rahmen der bei den Vorräten ausgewiesenen Herstellungskosten aktiviert, die auf Projektfinanzierungen auf der Grundlage individueller Verträge mit externen Kreditgebern zurückzuführen sind.

Das Vorratsvermögen unterlag wie im entsprechenden Vorjahreszeitraum keinen Wertminderungen. Wertaufholungen lagen im Berichtszeitraum wie im Vorjahresvergleichszeitraum nicht vor.

Vertragsvermögenswerte

Die Struktur der Vertragsvermögenswerte setzt sich wie nachfolgend dargestellt zusammen:

VERTRAGSVERMÖGENSWERTE TABELLE 035

In Tsd. Euro

	30.06.2021	31.12.2020
Vertragsvermögenswerte	606.113	573.066
Erhaltene Anzahlungen	- 391.767	- 383.546
	214.346	189.520
Forderungen aus Vertragsanbahnungskosten	5.036	4.638
	219.382	194.158

Die Veränderung der Vertragsvermögenswerte ist auf die Steigerung der Leistungserfüllung der zugrunde liegenden Verträge mit Kunden sowie die parallele Steigerung der darauf entfallenden Anzahlungen zurückzuführen.

Der Zyklus der Vertragsvermögenswerte beträgt – analog zur Projektlaufzeit – durchschnittlich drei Jahre.

Die Amortisation der Vertragsanbahnungskosten in Höhe von 1.071 Tsd. Euro (Vorjahreszeitraum: 2.238 Tsd. Euro) erfolgt gegenläufig zur Erfüllung der zugrunde liegenden Verträge mit Kunden.

Finanzverbindlichkeiten

FINANZVERBINDLICHKEITEN TABELLE 036

In Tsd. Euro

	30.06.2021	31.12.2020
Langfristig		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	167.169	213.094
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	102.601	100.526
Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern	16.655	45
	286.425	313.665
Kurzfristig		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	114.150	167.849
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	188	188
Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern	142	0
	114.480	168.037
	400.905	481.701



Kennzahlenübersicht

Konzernzwischen-
lagebericht► Verkürzter
KonzernzwischenabschlussVerkürzte Konzern-
Gewinn- und
VerlustrechnungVerkürzte
Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Verkürzte Konzernbilanz

Verkürzte
KonzernkapitalflussrechnungVerkürzte
Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung► Ausgewählte erläuternde
Anhangangaben zum
verkürzten
Konzernzwischen-
abschluss

Sonstige Informationen

FINANZVERBINDLICHKEITEN 2021

TABELLE 037

In Tsd. Euro

	30.06.2021	01.01.2021	Cashflows aus Finanzierungstätigkeit	Zahlungsunwirksame Veränderungen	
				Abgegrenzte Zinsen	Amortisation aus der Bewertung der Effektivzinsmethode
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	281.319	380.943	-103.501	2.769	1.108
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	102.789	100.713	0	1.984	92
Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern	16.798	45	16.610	142	0
	400.905	481.701	-86.891	4.895	1.200

FINANZVERBINDLICHKEITEN 2020

TABELLE 038

In Tsd. Euro

	31.12.2020	01.01.2020	Cashflows aus Finanzierungstätigkeit	Zahlungsunwirksame Veränderungen	
				Abgegrenzte Zinsen	Amortisation aus der Bewertung der Effektivzinsmethode
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	380.943	594.881	-225.698	11.338	422
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	100.713	588	98.600	1.468	58
Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern	45	45	0	0	0
	481.701	595.513	-127.098	12.807	479

Die kurz- und langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bestanden aus Krediten mit festen und variablen Zinssätzen, die von verschiedenen Banken ausgereicht wurden.

Die Verbindlichkeiten des Instone-Konzerns gegenüber Kreditinstituten sind in der Regel nicht Gegenstand von vertraglichen Zusicherungen, sondern werden durch Grundschulden besichert.



Kennzahlenübersicht

Konzernzwischenlagebericht

► Verkürzter Konzernzwischenabschluss

Verkürzte Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Verkürzte Konzerngesamt-ergebnisrechnung

Verkürzte Konzernbilanz

Verkürzte Konzernkapitalflussrechnung

Verkürzte Konzerneigenkapital-veränderungsrechnung

► Ausgewählte erläuternde Anhangangaben zum verkürzten Konzernzwischenabschluss

Sonstige Informationen

Angaben zur verkürzten Konzernkapitalflussrechnung

Im Berichtszeitraum resultierte im Cashflow aus Finanzierungstätigkeit ein Betrag in Höhe von 16.610 Tsd. Euro aus der Einzahlung eines Darlehens von einem Minderheitsgesellschafter.

Sonstige Angaben

Angaben zu nahestehenden Personen und Unternehmen

Zu den wichtigen nahestehenden Personen und Unternehmen gehören die wesentlichen at Equity bewerteten Unternehmen sowie Personen aus der Geschäftsleitung und dem Aufsichtsrat.

Beziehungen zu Gemeinschaftsunternehmen

BEZIEHUNGEN ZU GEMEINSCHAFTSUNTERNEHMEN/
SONSTIGEN BETEILIGUNGEN

TABELLE 039

In Tsd. Euro

	30.06.2021	31.12.2020
Forderungen		
FHP Friedenauer Höhe Dritte GmbH & Co. KG	4.504	4.410
FHP Friedenauer Höhe Erste GmbH & Co. KG	3.817	3.783
FHP Friedenauer Höhe Sechste GmbH & Co. KG	7.619	7.532
FHP Friedenauer Höhe Vierte GmbH & Co. KG	7.354	5.742
Wohnpark Heusenstamm GmbH & Co. KG	30	0
	23.323	21.467
Verbindlichkeiten		
Projektentwicklungsgesellschaft Holbeinviertel mbH & Co. KG	77	81
Wohnpark Gießener Straße GmbH & Co. KG	145	107
	221	188

Die Finanzforderungen an die vier Projektgesellschaften FHP Friedenauer Höhe Dritte GmbH & Co. KG, FHP Friedenauer Höhe Erste GmbH & Co. KG, FHP Friedenauer Höhe Sechste GmbH & Co. KG und FHP Friedenauer Höhe Vierte GmbH & Co. KG bestehen aus zinslosen Darlehen mit Restlaufzeiten von vier bis sieben Jahren. Die Finanzverbindlichkeiten gegenüber der Projektentwicklungsgesellschaft Holbeinviertel mbH & Co. KG und der Wohnpark Gießener Straße GmbH & Co. KG bestehen aus zinslosen Darlehen und einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Beziehungen zu nahestehenden Personen

Zwischen der Instone Real Estate Group AG, Essen, Deutschland, beziehungsweise einem Konzernunternehmen und Personen aus der Geschäftsleitung oder nahestehenden Personen oder Unternehmen ist es in der Berichtsperiode zu keinen wesentlichen Transaktionen gekommen. Hinsichtlich der beteiligten Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats sind keine Interessenkonflikte entstanden.

Weitere Angaben zu Finanzinstrumenten

Nachfolgend werden die Buchwerte für die einzelnen Klassen an Finanzinstrumenten sowie die Buchwerte für die einzelnen Kategorien gemäß IFRS 7 angegeben.



Kennzahlenübersicht

Konzernzwischen-
lagebericht► Verkürzter
KonzernzwischenabschlussVerkürzte Konzern-
Gewinn- und
VerlustrechnungVerkürzte
Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Verkürzte Konzernbilanz

Verkürzte
KonzernkapitalflussrechnungVerkürzte
Konzern Eigenkapital-
veränderungsrechnung► Ausgewählte erläuternde
Anhangangaben zum
verkürzten
Konzernzwischen-
abschluss

Sonstige Informationen

BUCHWERTE DER FINANZINSTRUMENTE 2021

TABELLE 040

In Tsd. Euro

	Buchwert 30.06.2021	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	Nicht im Anwendungsbereich IFRS 9
AKTIVA				
Finanzielle Vermögenswerte				
Finanzforderungen				
Langfristig	43.353	23.353	20.000	0
Kurzfristig	120.669	0	120.669	0
	164.022	23.353	140.669	0
Übrige Finanzanlagen	455	455	0	0
Vertragsvermögenswerte	219.382	0	0	219.382
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.913	0	2.913	0
Sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	17.221	0	14.461	2.760
Flüssige Mittel	132.143	0	132.143	0
	536.137	23.808	290.186	222.142
PASSIVA				
Finanzielle Verbindlichkeiten				
Finanzverbindlichkeiten				
Langfristig	286.425	0	286.425	0
Kurzfristig	114.480	0	114.480	0
	400.905	0	400.905	0
Vertragsverbindlichkeiten	18.849	0	0	18.849
Verbindlichkeiten aus den Minderheitsgesell- schaftern zuzurechnendem Nettovermögen	13	13	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	91.193	0	91.193	0
Sonstige Verbindlichkeiten	257.007	0	257.007	0
	767.967	13	749.105	18.849



Kennzahlenübersicht

Konzernzwischen-
lagebericht▶ Verkürzter
KonzernzwischenabschlussVerkürzte Konzern-
Gewinn- und
VerlustrechnungVerkürzte
Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Verkürzte Konzernbilanz

Verkürzte
KonzernkapitalflussrechnungVerkürzte
Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung▶ Ausgewählte erläuternde
Anhangangaben zum
verkürzten
Konzernzwischen-
abschluss

Sonstige Informationen

BUCHWERTE DER FINANZINSTRUMENTE 2020

TABELLE 041

In Tsd. Euro

	Buchwert 31.12.2020	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	Nicht im Anwendungsbereich IFRS 9
AKTIVA				
Finanzielle Vermögenswerte				
Finanzforderungen				
Langfristig	21.467	21.467	0	0
Kurzfristig	155.750	0	155.750	0
	177.217	21.467	155.750	0
Übrige Finanzanlagen	445	445	0	0
Vertragsvermögenswerte	194.158	0	0	194.158
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.080	0	1.080	0
Sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	12.065	0	10.265	1.800
Flüssige Mittel	87.044	0	87.044	0
	472.009	21.912	254.139	195.958
PASSIVA				
Finanzielle Verbindlichkeiten				
Finanzverbindlichkeiten				
Langfristig	313.665	0	313.665	0
Kurzfristig	168.037	0	168.037	0
	481.701	0	481.701	0
Vertragsverbindlichkeiten	25.554	0	0	25.554
Verbindlichkeiten aus den Minderheitsgesell- schaftern zuzurechnendem Nettovermögen	10.337	10.337	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	68.894	0	68.894	0
Sonstige Verbindlichkeiten	93.703	0	93.703	0
	680.190	10.337	644.299	25.554



Kennzahlenübersicht

Konzernzwischenlagebericht

► Verkürzter Konzernzwischenabschluss

Verkürzte Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Verkürzte Konzerngesamt-ergebnisrechnung

Verkürzte Konzernbilanz

Verkürzte Konzernkapitalflussrechnung

Verkürzte Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

► Ausgewählte erläuternde Anhangangaben zum verkürzten Konzernzwischenabschluss

Sonstige Informationen

Bei den zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierten kurzfristigen Finanzinstrumenten entspricht der Buchwert aufgrund der kurzen Restlaufzeit dem beizulegenden Zeitwert. Im Falle der langfristigen Finanzverbindlichkeiten entspricht der Buchwert eines Teils aufgrund der variablen Verzinsung dem beizulegenden Zeitwert. Für die festverzinslichen langfristigen Verbindlichkeiten wurde ein beizulegender Zeitwert ermittelt, der zum 30. Juni 2021 um 9.885 Tsd. Euro (31. Dezember 2020: 11.311 Tsd. Euro) den Buchwert übersteigt. Die langfristigen Verbindlichkeiten fallen unter die Fair-Value-Hierarchiestufe 2. Der beizulegende Zeitwert wurde mithilfe eines Barwertverfahrens unter Anwendung unternehmensspezifischer vom Markt abgeleiteter aktueller Zinssätze ermittelt. Langfristige Finanzforderungen werden, soweit sie zinslos beziehungsweise niedrig verzinslich sind, mit ihrem beizulegenden Zeitwert bilanziert. Diese Anleihen fallen unter die Fair-Value-Hierarchiestufe 2 und wurden mit einem Barwertverfahren unter Berücksichtigung aktueller marktüblicher Zinssätze ermittelt.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Berichtspflichtige Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag am 30. Juni 2021 liegen nicht vor.

Angabe zur Aufstellung und Freigabe

Der Vorstand der Instone Real Estate Group AG hat den Konzernzwischenabschluss am 25. August 2021 aufgestellt und zur Weitergabe an den Aufsichtsrat freigegeben.

Essen, den 25. August 2021

Der Vorstand



Kruno Crepulja



Dr. Foruhar Madjlessi



Andreas Gräf

SONSTIGE INFORMATIONEN

45 **Sonstige Informationen**

- 46 Versicherung der gesetzlichen Vertreter
- 47 Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht
- 48 Haftungsausschluss
- 49 Kontakt / Impressum / Finanzkalender

Kennzahlenübersicht**Konzernzwischen-
lagebericht****Verkürzter
Konzernzwischenabschluss****► Sonstige Informationen****► Versicherung der
gesetzlichen Vertreter**Bescheinigung nach
prüferischer Durchsicht

Haftungsausschluss

Kontakt / Impressum /
Finanzkalender

Mehrjahresübersicht

Versicherung der gesetzlichen Vertreter


Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Halbjahresfinanzberichterstattung der Konzernzwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage des Instone-Konzerns vermittelt und dass im Konzernzwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Instone-Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Instone-Konzerns im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.

Essen, den 25. August 2021

Der Vorstand



Kruno Crepulja



Dr. Foruhar Madjlessi



Andreas Gräf



Kennzahlenübersicht**Konzernzwischenlagebericht****Verkürzter Konzernzwischenabschluss****► Sonstige Informationen**

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

► Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht

Haftungsausschluss

Kontakt / Impressum / Finanzkalender

Mehrjahresübersicht

Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht

An die Instone Real Estate Group AG, Essen

Wir haben den verkürzten Konzernzwischenabschluss – bestehend aus der verkürzten Konzernbilanz zum 30. Juni 2021, der verkürzten Konzern-Gewinn und Verlustrechnung sowie der verkürzten Konzerngesamtergebnisrechnung, der verkürzten Konzernkapitalflussrechnung, der verkürzten Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2021 sowie ausgewählten erläuternden Anhangangaben – und den Konzernzwischenlagebericht der Instone Real Estate Group AG, Essen, für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2021, die Bestandteile des Halbjahresfinanzberichts nach § 115 WpHG sind, einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Die Aufstellung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, und des Konzernzwischenlageberichts nach den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, eine Bescheinigung zu dem verkürzten Konzernzwischenabschluss und dem Konzernzwischenlagebericht auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht abzugeben.

Wir haben die prüferische Durchsicht des verkürzten Konzernzwischenabschlusses und des Konzernzwischenlageberichts unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze für die prüferische Durchsicht von Abschlüssen vorgenommen. Danach haben wir die prüferische


Durchsicht so zu planen und durchzuführen, dass wir bei kritischer Würdigung mit einer gewissen Sicherheit ausschließen können, dass der verkürzte Konzernzwischenabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, oder der Konzernzwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden ist. Eine prüferische Durchsicht beschränkt sich in erster Linie auf Befragungen von Mitarbeitern der Gesellschaft sowie auf analytische Beurteilungen und bietet deshalb nicht die durch eine Abschlussprüfung erreichbare Sicherheit. Da wir auftragsgemäß keine Abschlussprüfung vorgenommen haben, können wir einen Bestätigungsvermerk nicht erteilen.

Auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Annahme veranlassen, dass der verkürzte Konzernzwischenabschluss der Instone Real Estate Group AG, Essen, in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, oder dass der Konzernzwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden ist.

Düsseldorf, den 25. August 2021

Deloitte GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Prof. Dr. Holger Reichmann
Wirtschaftsprüfer



Michael Pfeiffer
Wirtschaftsprüfer

Kennzahlenübersicht

Konzernzwischen- lagebericht

Verkürzter Konzernzwischenabschluss

► Sonstige Informationen

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter

Bescheinigung nach
prüferischer Durchsicht

► Haftungsausschluss

Kontakt / Impressum /
Finanzkalender

Mehrjahresübersicht

Haftungsausschluss

Zukunftsbezogene Aussagen

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

Zahlenrundungen

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



Kennzahlenübersicht**Konzernzwischen-
lagebericht****Verkürzter
Konzernzwischenabschluss****► Sonstige Informationen**

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter

Bescheinigung nach
prüferischer Durchsicht

Haftungsausschluss

**► Kontakt / Impressum /
Finanzkalender**

Mehrjahresübersicht

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
www.mpm.de

Finanzkalender

26.08.2021	Veröffentlichung Halbjahresfinanzbericht zum 30. Juni 2021
18.11.2021	Veröffentlichung Quartalsmitteilung zum 30. September 2021



Kennzahlenübersicht

Konzernzwischenlagebericht

Verkürzter Konzernzwischenabschluss

Sonstige Informationen

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht

Haftungsausschluss

Kontakt / Impressum / Finanzkalender

Mehrfjahresübersicht

In Mio. Euro	MEHRJAHRESÜBERSICHT			
	6M 2021	2020	2019	2018
Liquiditätskennzahlen				
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	146,2	119,9	-205,1	-40,4
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ohne Neuinvestitionen	192,0	225,0	115,0	32,1
Free Cashflow	148,8	-64,2	-237,5	-39,9
Liquide Mittel und Termingeldanlagen ¹	272,1	232,0	117,1	88
Bilanzkennzahlen				
Bilanzsumme	1.379,7	1.283,1	1.123,4	686,6
Vorräte	807,3	777,8	732,1	404,4
Vertragsvermögenswerte	219,4	194,2	219,0	158,5
Eigenkapital	527,8	521,0	310,2	246,9
Finanzverbindlichkeiten	400,9	481,7	595,5	265,6
Davon aus Unternehmensfinanzierungen	227,0	207,2	180,8	66,1
Davon aus Projektfinanzierungen	173,9	274,5	414,7	199,5
Nettofinanzschulden ²	128,8	249,7	478,4	177,5
Verschuldungsgrad	1,3	2,8	3,6	3,5
Loan-to-Cost ³ In %	12,5	25,7	50,3	k. A.
ROCE ⁴ bereinigt In %	13,4	10,3	22,8	11,9
Mitarbeiter				
Anzahl	437	413	375	311
FTE ⁵	365,4	342,5	307,7	258,7

¹Die Termingeldanlagen umfassen Geldanlagen von mehr als drei Monaten.

²Nettofinanzschulden = Finanzverbindlichkeiten abzgl. Liquide Mittel und Termingeldanlagen

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

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

⁵Full Time Employees

⁶Exklusive Genehmigungsvolumen aus at Equity konsolidierten Gemeinschaftsunternehmen

⁷Aktuelles Geschäftsjahr: vorgeschlagene Dividende / vorgeschlagene Ausschüttung

In Mio. Euro	MEHRJAHRESÜBERSICHT				QUARTALSVERGLEICH	
	6M 2021	2020	2019	2018	Q2 2021	Q2 2020
Immobilienwirtschaftliche Kennzahlen						
Vermarktungsvolumen	207,7	464,4	1.403,1	460,8	89,1	54,1
Vermarktungsvolumen In Stück	541	1.292	2.733	1.033	169	347
Projektportfolio (Bestand)	6.268,1	6.053,6	5.845,7	4.763,2	6.268,1	5.701,3
Davon bereits verkauft	2.444,0	2.328,8	2.174,0	998,2	2.444,0	2.017,1
Projektportfolio (Bestand) In Stück	14.338	13.561	13.715	11.041	14.338	13.075
Davon bereits verkauft In Stück	5.679	5.381	4.814	2.395	5.679	4.648
Neugenehmigungsvolumen ⁶	235,8	489,9	1.284,2	1.298,0	165,9	186,9
Neugenehmigungsvolumen In Stück	436	1.171	3.857	3.314	275	492
Bereinigte Ertragslage						
Umsatzerlöse bereinigt	260,5	480,1	736,7	372,8	132,4	79,9
Projektaufwand bereinigt	-183,8	-333,5	-548,8	-266,3	-96,2	-51,8
Rohergebnis bereinigt	76,7	146,6	187,8	106,4	36,2	28,1
Rohergebnismarge bereinigt	29,4 %	30,5 %	25,5 %	28,5 %	27,3 %	35,2 %
Plattformaufwand bereinigt	-38,1	-65,5	-59,0	-56,9	-21,8	-18,0
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen bereinigt	2,5	2,7	0,7	0,0	0,0	0,0
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) bereinigt	41,1	83,8	129,6	49,6	14,4	10,2
EBIT-Marge bereinigt	15,8 %	17,5 %	17,6 %	13,7 %	10,9 %	12,8 %
Beteiligungsergebnis bereinigt	0,1	-1,2	-5,7	-0,4	0,1	0,2
Finanzergebnis bereinigt	-7,6	-23,2	-16,1	-7,7	-3,5	-4,2
Ergebnis vor Steuern (EBT) bereinigt	33,5	59,4	107,8	41,5	10,9	6,2
EBT-Marge bereinigt	12,9 %	12,4 %	14,6 %	11,5 %	8,2 %	7,8 %
Ertragsteuern bereinigt	-10,1	-18,3	-2,2	-22,4	-3,3	-1,1
Ergebnis nach Steuern (EAT) bereinigt	23,4	41,1	105,6	19,1	7,6	5,0
EAT-Marge bereinigt	9,0 %	8,6 %	14,3 %	5,1 %	5,7 %	6,3 %
Ergebnis je Aktie (bereinigt) In Euro	0,55	0,99	2,69	0,44	0,21	0,13
Dividende je Aktie ⁷ In Euro		0,3				
Ausschüttungsbetrag ⁷		12,2				



Instone Real Estate Group AG

Grugaplatz 2-4
45131 Essen
Deutschland

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