



# KONZERN- ABSCHLUSS

**INSTONE REAL ESTATE GROUP N.V.**  
**31.12.2017**

## C.3 JAHRESABSCHLUSS DER GESELLSCHAFT

Der vorliegende Jahresabschluss der Gesellschaft berücksichtigt die vorgeschlagene Gewinnverwendung.

### C.3.1 BILANZ ZUM 31.12.2017

In Euro	Anhang	31.12.2017	31.12.2016
<b>Aktiva</b>			
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Einbezogene Tochterunternehmen	1	252.503.760,29	229.639.334,96
		<b>252.503.760,29</b>	<b>229.639.334,96</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Finanzforderungen	2	29.530.908,11	2.763.786,06
Sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	3	5.295.080,45	24.864,01
Flüssige Mittel	4	4.440.152,11	6.005.035,35
		<b>39.266.140,67</b>	<b>8.793.685,42</b>
<b>Summe Aktiva</b>		<b>291.769.900,96</b>	<b>238.433.020,38</b>
<b>Passiva</b>			
<b>Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Kapital		8.386,00	8.386,00
Kapitalrücklage		85.353.772,19	37.394.560,00
Erwirtschaftetes Eigenkapital		-11.939.078,21	-22.739.088,87
Erfolgsneutrale Eigenkapitalveränderungen		-377.398,00	0,00
<b>Den Gesellschaftern zurechenbares Eigenkapital</b>	5	<b>73.045.681,98</b>	<b>14.663.857,13</b>
<b>Langfristige Schulden</b>			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	6	495.798,00	0,00
Sonstige Rückstellungen	7	0,00	8.730.687,98
Finanzverbindlichkeiten	8	69.003.544,19	196.194.297,57
Latente Steuern	9	15.317.687,49	11.939.919,74
		<b>84.817.029,68</b>	<b>216.864.905,29</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>			
Sonstige Rückstellungen	7	31.421.162,63	1.310.670,00
Finanzverbindlichkeiten	8	97.574.440,74	20.000,00
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10	3.918.987,39	365.090,04
Sonstige Verbindlichkeiten	11	652.501,87	4.868.401,25
Ertragsteuerverbindlichkeiten	12	340.096,67	340.096,67
		<b>133.907.189,30</b>	<b>6.904.257,96</b>
<b>Summe Passiva</b>		<b>291.769.900,96</b>	<b>238.433.020,38</b>

### C.3.2 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS JAHR 2017

In Euro	Anhang	31.12.2017	31.12.2016
Umsatzerlöse	13	155.050,14	250.000,00
Bestandsveränderungen		0,00	-250.000,00
Sonstige betriebliche Erträge	14	22.212,99	4.358.776,90
Personalaufwand	15	-8.699.698,14	-60.212,45
Sonstige betriebliche Aufwendungen	16	-12.012.441,15	-8.895.398,95
Übriges Beteiligungsergebnis	17	22.581.828,61	11.247.926,27
<b>Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit (EBITDA)</b>		<b>2.046.952,45</b>	<b>6.651.091,77</b>
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>		<b>2.046.952,45</b>	<b>6.651.091,77</b>
Finanzertrag		468,00	543,00
Finanzaufwand		-17.042.617,00	-15.680.566,90
Zinsanteile an Rückstellungszuführungen		-297.037,02	30.939,44
Abschreibungen auf Wertpapiere des Finanzanlagevermögens		-2.022,77	0,00
<b>Finanzergebnis</b>	18	<b>-17.341.208,79</b>	<b>-15.649.084,46</b>
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>		<b>-15.294.256,34</b>	<b>-8.997.992,69</b>
Ertragsteuern	19	-3.432.891,11	-5.013.785,54
<b>Ergebnis nach Steuern (EAT)</b>		<b>-18.727.147,45</b>	<b>-14.011.778,23</b>

### C.3.3 GESAMTERGEBNISRECHNUNG FÜR DAS JAHR 2017

In Euro	31.12.2017	31.12.2016
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>-18.727.147,45</b>	<b>-14.011.778,23</b>
<b>Bestandteile, die in späteren Perioden nicht in die Gewinnrücklagen umgegliedert werden:</b>		
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste	-377.398,00	0,00
<b>Sonstiges Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	<b>-377.398,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Gesamtergebnis des Geschäftsjahres nach Steuern</b>	<b>-19.104.545,45</b>	<b>-14.011.778,23</b>

### C.3.4 EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG FÜR DAS JAHR 2017

In Euro	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Erwirtschaftetes Eigenkapital	Erfolgs- neutrale Eigenkapital- verände- rungen	Gesamt
<b>Stand: 01.01.2016</b>	<u>8.386,00</u>	<u>37.394.560,00</u>	<u>-8.727.310,64</u>	<u>0,00</u>	<u>28.675.635,36</u>
Ergebnis nach Steuern	0,00	0,00	-14.011.778,23	0,00	-14.011.778,23
Veränderung der versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-14.011.778,23</b>	<b>0,00</b>	<b>-14.011.778,23</b>
<b>Stand: 31.12.2016/ 01.01.2017</b>	<b><u>8.386,00</u></b>	<b><u>37.394.560,00</u></b>	<b><u>-22.739.088,87</u></b>	<b><u>0,00</u></b>	<b><u>14.663.857,13</u></b>
Ergebnis nach Steuern	0,00	0,00	-18.727.147,45	0,00	-18.727.147,45
Veränderung der versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste	0,00	0,00	0,00	-377.398,00	<b>-377.398,00</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-18.727.147,45</b>	<b>-377.398,00</b>	<b>-19.104.545,45</b>
Freistellungsvereinbarung					
Einbringungen von Gesellschaftern	0,00	0,00	29.527.158,11	0,00	<b>29.527.158,11</b>
Einbringung in die Kapitalrücklage	0,00	47.959.212,19	0,00	0,00	<b>47.959.212,19</b>
	0,00	47.959.212,19	29.527.158,11	0,00	<b>77.486.370,30</b>
<b>31.12.2017</b>	<b><u>8.386,00</u></b>	<b><u>85.353.772,19</u></b>	<b><u>-11.939.078,21</u></b>	<b><u>-377.398,00</u></b>	<b><u>73.045.681,98</u></b>

## C.3.5 KAPITALFLUSSRECHNUNG FÜR DAS JAHR 2017

In Euro	Anhang	31.12.2017	31.12.2016
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>-18.727.147,45</b>	<b>-14.011.778,23</b>
± Zunahme/Abnahme der Rückstellungen		23.186.272,65	6.847.714,54
± Zunahme/Abnahme latente Steuern		3.377.767,75	4.690.055,03
± Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		17.945.501,55	15.649.627,46
± Abnahme/Zunahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		-2.510.180,38	-13.289.156,43
± Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		-1.972.672,03	-6.972.570,84
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		<b>21.299.542,09</b>	<b>-7.086.108,47</b>
- gezahlte Ertragsteuern		0,00	16.366,15
<b>Summe</b>		<b>21.299.542,09</b>	<b>-7.069.742,32</b>
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen		-22.864.425,33	-65.669,29
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		<b>-22.864.425,33</b>	<b>-65.669,29</b>
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten/		0,00	10.486.243,20
- Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und der Rückführung von (Finanz-)Krediten		0,00	0,00
- gezahlte Zinsen		0,00	-67,00
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		<b>0,00</b>	<b>10.486.176,20</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>		<b>-1.564.883,24</b>	<b>3.350.764,59</b>
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode		6.005.035,35	2.654.270,76
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	4	<b>4.440.152,11</b>	<b>6.005.035,35</b>

## C.4 ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS DER GESELLSCHAFT

### C.4.1 RECHNUNGSLEGUNGSGRUNDSÄTZE

#### **Allgemeine Grundsätze**

Die Instone Real Estate Group N.V., Amsterdam, Niederlande, (ehemals: Formart Holding B.V., dann: Instone Real Estate Group B.V., jetzt: Instone Real Estate Group N.V.) wurde am 16.04.2014 in Amsterdam, Niederlande, gegründet und ist im niederländischen Handelsregister unter der Nummer 60490861 mit dem Hauptsitz Amsterdam, Niederlande, eingetragen. Gemäß dem Gesellschafterbeschluss vom 16.04.2015 befindet sich der faktische Verwaltungssitz der Gesellschaft unter der Anschrift Baumstraße 25, 45128 Essen, Deutschland. Gemäß Registereintragung vom 09.06.2017 wurde die Formart Holding B.V., Amsterdam, Niederlande, in Instone Real Estate Group B.V., Amsterdam, Niederlande, umbenannt. Gemäß Registereintrag vom 13.02.2018 änderte die Gesellschaft ihre Rechtsform in eine Aktiengesellschaft niederländischen Rechts (Naamloze Vennootschap - N.V.).

Gegenstand des Unternehmens ist der Kauf, die Entwicklung, die Bebauung, die Verpachtung bzw. Vermietung, die Verwaltung und der Verkauf sowie die sonstige Verwertung von Grundstücken und Gebäuden, die Entwicklung, Umsetzung und Koordinierung von Immobilienprojekten sowie die Beteiligung an anderen Unternehmen und die Gründung, Finanzierung und Beratung von Unternehmen, die in diesem Geschäftsbereich tätig sind.

Der Vorstand der Instone Real Estate Group N.V. hat diesen Abschluss am 07.05.2018 festgestellt.

Weitere Angaben enthält der Abschnitt „Allgemeine Grundsätze“ im Konzernabschluss 2017.

#### **Grundsätze für die Erstellung des Jahresabschlusses**

Der Einzelabschluss der Instone Real Estate Group N.V. wurde gemäß IAS 27.17 sowie gemäß den entsprechenden Anforderungen an die Finanzberichterstattung gemäß Teil 9 des 2. Bandes des Niederländischen Zivilgesetzbuchs erstellt.

Der Einzelabschluss wurde in Übereinstimmung mit den von dem International Accounting Standards Board (IASB) veröffentlichten und von der Europäischen Union übernommenen International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt. Bei der Aufstellung dieses Abschlusses wurde von einer Fortführung der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft (Going Concern) ausgegangen.

#### **IFRS 9 „Finanzinstrumente“**

Die sich hauptsächlich aus IFRS 9 „Finanzinstrumente“ ergebenden Auswirkungen sind nachfolgend dargestellt.

#### **Klassifizierung und Bewertung**

IFRS 9 enthält insbesondere einen neuen Ansatz für die Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten, durch den sowohl dem Geschäftsmodell, mit dem die Vermögenswerte gehalten werden, als auch den Besonderheiten der daraus resultierenden Kapitalflüsse Rechnung getragen wird. Die Kriterien legen fest, ob das Instrument in der Folgebewertung zu Anschaffungskosten oder zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten ist. Sofern Finanzinvestitionen als Eigenkapitalinstrumente eingestuft werden, macht die Gesellschaft von einem unwiderruflichen Optionsrecht Gebrauch und verbucht zukünftige Änderungen des beizulegenden Zeitwerts beim sonstigen Gesamtergebnis unter

Eigenkapital. Gewinne bzw. Verluste aus dem sonstigen Gesamtergebnis werden bei einer Veräußerung zu keinem Zeitpunkt aus der Eigenkapitalrechnung in die Gewinn- und Verlust-Rechnung umgebucht. Im Allgemeinen werden die neuen Klassifizierungs- und Bewertungsanforderungen keinen großen Einfluss haben.

### **IFRS 16 „Leasingverhältnisse“**

Im Januar 2016 hat das IASB den neuen Standard IFRS 16 „Leasingverhältnisse“ veröffentlicht. IFRS 16 ersetzt den bisherigen Standard zur Leasingbilanzierung IAS 17 sowie die Interpretationen IFRIC 4, SIC-15 und SIC-27. Der Standard ist verpflichtend ab 01.01.2019 anzuwenden. Die freiwillige vorzeitige Anwendung ist gestattet, jedoch nur, wenn zu diesem Zeitpunkt IFRS 15 „Erlöse aus Verträgen mit Kunden“ angewendet wird. Die wesentlichen Neuerungen durch IFRS 16 betreffen die Bilanzierung bei Leasingnehmern. Die Unterscheidung in Operate Lease und Finance Lease beim Leasingnehmer entfällt. So hat beim Leasingnehmer für alle Leasingverhältnisse der Bilanzansatz von Vermögenswerten für die erlangten Nutzungsrechte (sog. „Right-of-Use-Approach“) und von Verbindlichkeiten für die eingegangenen Zahlungsverpflichtungen zu erfolgen. Anwendungserleichterungen werden für Leasinggegenstände von niedrigem Wert (sog. „low value“-Leases) und für kurzfristige Leasingverhältnisse mit einer Laufzeit bis zu einem Jahr eingeräumt. Für Leasinggegenstände von niedrigem Wert gilt diese Vereinfachung sogar, wenn diese in Summe als wesentlich einzustufen sind. Die Anwendungserleichterungen bestehen in einem Wahlrecht zur Anwendung der Ansatz- und Ausweisvorschriften des IFRS 16.

Die Bilanzierungsvorschriften für Leasinggeber wurden nur geringfügig verändert und entsprechen weitestgehend den bisherigen Regelungen des IAS 17. Die geänderte Bilanzierung bei Leasingverhältnissen, bei denen die Gesellschaft Leasingnehmer ist, wird sich auf den Einzelabschluss auswirken. Insbesondere werden für gemietete Fahrzeuge oder Immobilien Nutzungsrechte aktiviert werden. Darüber hinaus wird sich die Art der Aufwendungen, die mit diesen Leasingverhältnissen verbunden sind, ändern, da IFRS 16 die linearen Aufwendungen für Operating-Leasingverhältnisse durch einen Abschreibungsaufwand für Nutzungsrechte (right-of-use assets) und Zinsaufwendungen für Schulden aus dem Leasingverhältnis ersetzt. Die Gesellschaft hat eine erste Beurteilung der möglichen Auswirkungen auf ihren Einzelabschluss vorgenommen, eine detaillierte Beurteilung ist noch nicht abgeschlossen. Die tatsächlichen Auswirkungen sind abhängig von dem ab 01.01.2019 verwendeten Zinssatz, der Zusammensetzung des Leasingportfolios oder der Einschätzung über die Ausübung von Verlängerungsoptionen. Es wird keine wesentliche Auswirkung auf den Einzelabschluss erwartet.

### **Rechnungslegungsgrundsätze**

Bei der Aufstellung des Einzelabschlusses der Instone Real Estate Group N.V. kamen dieselben Rechnungslegungsgrundsätze zur Anwendung, die auch für den Konzernabschluss verwendet wurden. Soweit nichts Anderslautendes angegeben ist, wurden dieselben Rechnungslegungsgrundsätze wie in den Vorjahren verwendet. Weitere Angaben enthält der Abschnitt „Rechnungslegungsgrundsätze“ im Konzernabschluss 2017.

## C.4.2 ANHANG ZUR BILANZ

### 1. ANTEILE AN ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN

Die Anteile an assoziierten Unternehmen stellen sich wie folgt dar:

In Euro	31.12.2017	31.12.2016
Instone Real Estate Development GmbH	181.795.870,81	159.262.436,26
Instone Real Estate Leipzig GmbH	70.387.169,48	70.056.178,70
GRK REVION Hamburg GmbH	155.880,00	155.880,00
OPUS Wohnbau GmbH	114.840,00	114.840,00
Instone Real Estate Landmark GmbH	25.000,00	25.000,00
Instone Real Estate Assets GmbH	25.000,00	0,00
Instone Real Estate Management GmbH	0,00	25.000,00
	<b>252.503.760,29</b>	<b>229.639.334,96</b>

Die Kosten für den Erwerb der Instone Real Estate Development GmbH erhöhten sich infolge der Ausübung der dritten Call- und Put-Option durch die Hochtief Solutions AG im Jahr 2017. Darüber hinaus wurde die Instone Real Estate Assets GmbH, Essen, Deutschland, mit Gesellschaftsvertrag vom 19.06.2017 gegründet. Die Gesellschaft wurde am 26.06.2017 im Handelsregister B des Amtsgerichts Essen unter der Nummer HR B 28251 eingetragen. Gegenstand des Unternehmens ist die Übernahme der Haftung und die Stellung von Sicherheiten und/oder Bürgschaften gegenüber Dritten in der Immobilienbranche.

Durch notarielle Urkunde vom 11.08.2017 wurde die Instone Real Estate Management GmbH mit Rückwirkung zum 01.01.2017 00:00 Uhr auf die Instone Real Estate Development GmbH verschmolzen.

Die wichtigsten verbundenen Unternehmen der Instone Real Estate Group N.V. sind nachfolgend aufgeführt:

Name	Sitz der Gesellschaft	Geschäftstätigkeit	Beteiligungsquote in %
Instone Real Estate Development GmbH	Essen, Deutschland	Projektentwicklung	100,00
Instone Real Estate Landmark GmbH	Leipzig, Deutschland	Projektentwicklung	100,00
Instone Real Estate Leipzig GmbH	Leipzig, Deutschland	Projektentwicklung	94,00
GRK REVION Hamburg GmbH	Leipzig, Deutschland	Projektentwicklung	6,00
OPUS Wohnbau GmbH	Leipzig, Deutschland	Projektentwicklung	6,00

Die Anteile an verbundenen Unternehmen werden zu Anschaffungskosten abzüglich Wertminderung angesetzt. Weitere Analysen und Angaben enthält die Ziffer 1 „Erwerb von Tochterunternehmen“ im Anhang zum Konzernabschluss 2017.

### 2. FINANZFORDERUNGEN

Die Finanzforderungen in Höhe von EUR 29.530.908,11 (Vorjahr: EUR 2.763.786,06) bestehen in erster Linie aus Forderungen gegenüber Gesellschaftern (EUR 29.527.158,11).

### 3. SONSTIGE FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSWERTE

Die sonstigen Forderungen und sonstigen Vermögenswerte beinhalten Forderungen gegen den ehemaligen Minderheitsgesellschafter Hochtief Solutions AG, Essen, die aus einer Vereinbarung über die Erstattung von Grunderwerbsteuerverbindlichkeiten (EUR 2.758.072,96) stammen, sowie passive Rechnungsabgrenzungsposten (EUR 2.532.633,69).

### 4. FLÜSSIGE MITTEL

Die flüssigen Mittel (Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente) in Höhe von EUR 4.440.152,11 (Vorjahr: EUR 6.005.035,35) bestehen aus Barmitteln und Bankguthaben. Hinsichtlich der flüssigen Mittel bestehen keine Einschränkungen.

### 5. EIGENKAPITAL

Die Bestandteile und Veränderungen des Eigenkapitals ergeben sich aus der Eigenkapitalveränderungsrechnung.

Das gezeichnete Kapital in Höhe von EUR 8.386,00 ist in insgesamt 8.386 Anteile mit einem Nennwert von jeweils EUR 1,00 aufgeteilt.

Nach Abschluss eines Einbringungsvertrags vom 28.12.2017 wurden große Teile der Gesellschafterdarlehen in Eigenkapital gewandelt und in die Kapitalrücklage eingestellt. Die Kapitalrücklage in Höhe von EUR 85.353.772,19 (Vorjahr: EUR 37.394.560,00) entfällt in Höhe von EUR 50.594.808,13 auf den Gesellschafter Coöperative Activum SG Fund III Investments U.A., in Höhe von EUR 25.297.404,06 auf den Gesellschafter Coöperative Formart Investments U.A. und in Höhe von EUR 9.461.560,00 auf den Gesellschafter Coöperative Activum SG Fund V Investments U.A.

Sonstige signifikante Effekte bei den erfolgsneutralen Eigenkapitalveränderungen umfassen eine durch die Gesellschafter geleistete Einlage in Höhe von EUR 29.527.158,11 infolge der durch die Gesellschafter zugunsten der Gesellschaft übernommenen Freistellungsvereinbarung hinsichtlich der Kosten für die geplante Privatplatzierung und die Notierung der Gesellschaft an der Frankfurter Wertpapierbörse.

Zum Ende des Jahres waren das gezeichnete Kapital und die Kapitalrücklage wie folgt zwischen den Gesellschaftern aufgeteilt:

<b>31.12.2017 in Euro</b>	<b>Gezeichnetes Kapital</b>	<b>in %</b>	<b>Kapitalrücklage</b>	<b>in %</b>
Coöperative Activum SG Fund III Investments U.A.	5.000,00	59,62	50.594.808,13	59,28
Coöperative Activum SG Fund V Investments U.A.	591,00	7,05	9.461.560,00	11,08
Coöperative Formart Investments U.A.	2.795,00	33,33	25.297.404,06	29,64
	<b>8.386,00</b>	<b>100,00</b>	<b>85.353.772,19</b>	<b>100,00</b>

  

<b>31.12.2016 in Euro</b>	<b>Gezeichnetes Kapital</b>	<b>in %</b>	<b>Kapitalrücklage</b>	<b>in %</b>
Coöperative Activum SG Fund III Investments U.A.	5.000,00	59,62	22.000.000,00	58,83
Steffen Göpel	886,00	10,57	4.394.560,00	11,75
Coöperative Formart Investments U.A.	2.500,00	29,81	11.000.000,00	29,42
	<b>8.386,00</b>	<b>100,00</b>	<b>37.394.560,00</b>	<b>100,00</b>

Die Gewinnrücklage gibt Aufschluss über die von der Gesellschaft bis zum Geschäftsjahr 2017 erzielten Umsatzerlöse. Welche ertragsteuerlichen Auswirkungen sich aus den Änderungen hinsichtlich der Beteiligung an den unmittelbar im Eigenkapital erfassten Gewinnen und Verlusten ergeben, zeigt die nachfolgende Tabelle:

In Euro	31.12.2017	31.12.2016
Betrag vor Ertragsteuern	-15.294.256,34	-8.997.992,69
Ertragsteuern	-3.432.891,11	-5.013.785,54
Betrag nach Ertragsteuern	<b>-18.727.147,45</b>	<b>-14.011.778,23</b>

Die nachfolgende Tabelle enthält die Überleitung des Konzerneigenkapitals auf das im Einzelabschluss ausgewiesene Eigenkapital:

In Euro	31.12.2017	31.12.2016
Konzerneigenkapital gesamt	52.220.011,31	2.684.201,45
Nicht beherrschende Anteile	521.416,29	9.452.301,67
Einzelne thesaurierte Gewinne	7.595.285,75	-7.122.252,49
Einzelnes Nettoergebnis	12.360.934,34	8.397.731,19
Einzelnes sonstiges Ergebnis	348.034,29	1.251.875,31
Im Einzelabschluss ausgewiesenes Gesamteigenkapital	<b>73.045.681,98</b>	<b>14.663.857,13</b>

Die nachfolgende Tabelle enthält eine Überleitung des Konzernergebnisses für das Jahr auf das im Einzelabschluss ausgewiesene Jahresergebnis für die nachfolgend angegebenen Berichtsperioden:

In Euro	31.12.2017	31.12.2016
Gesamtkonzernergebnis des Geschäftsjahres	-30.959.543,08	-22.200.770,24
Davon nicht beherrschte Anteile	-128.538,71	-208.739,18
Nettoergebnis im Einzelabschluss der Tochterunternehmen	12.360.934,34	8.397.731,19
Gesamtergebnis des Geschäftsjahres im Einzelabschluss	<b>-18.727.147,45</b>	<b>-14.011.778,23</b>

Der Unterschied zwischen dem im Konzernabschluss ausgewiesenen Eigenkapital und dem im Einzelabschluss ausgewiesenen Eigenkapital ist in erster Linie auf den negativen Effekt des Konzerngewinns für das Jahr auf die Entwicklung der Kaufpreiszurechnung (PPA) zurückzuführen, der sich aus dem Erwerb der Instone Real Estate Development GmbH in 2014 und der Instone Real Estate Leipzig GmbH in 2015 ergeben hat.

Das in den Einzelabschlüssen der Tochtergesellschaften ausgewiesene Nettoergebnis ist der nachfolgenden Tabelle aufgeführt:

In Euro	31.12.2017	31.12.2016
Ergebnisse Tochtergesellschaften	-22.837.225,96	-36.692.999,38
Beteiligungsergebnisse aus Tochterunternehmen	22.637.424,98	11.247.926,27
Fortschreibung PPA (Instone Real Estate Leipzig GmbH)	19.182.393,97	38.060.012,38
Anteile GRK Beteiligungen GmbH	6.244.267,39	-5.065.899,23
Fortschreibung PPA (Instone Real Estate Development GmbH)	3.888.220,68	11.853.028,35
Rückstellung Gewerbesteuer Teilkonzern Formart	-1.031.478,32	1.031.478,32
Latente Steuern auf Fortschreibung PPA	-6.950.049,01	-18.921.437,64
Latente Steuern	-9.254.442,06	0,00
Zuschreibung Vorräte Parkresidenz Leipzig GmbH	0,00	3.812.733,19
Settlement Agreement - Erwerb Grundstück unter Marktpreis	0,00	2.250.000,00
Aufzinsung Put-Optionen Hochtief	0,00	1.123.968,87
Auflösung Rückstellung Folgekonsolidierung (Abgang Projekte)	0,00	-765.349,74
Übrige	481.822,67	464.269,80
<b>Nettoergebnis im Einzelabschluss der Tochterunternehmen</b>	<b>12.360.934,34</b>	<b>8.397.731,19</b>

## Ergebnisverwendung

Gemäß Art. 23 der Satzung vom 17.04.2015 haben die Gesellschafter beschlossen, das Jahresergebnis in die Gewinnrücklage einzustellen. Dieser Vorschlag hat seinen Niederschlag in den Einzelabschlüssen sowie im Konzernabschluss gefunden.

## 6. RÜCKSTELLUNGEN FÜR PENSIONEN UND ÄHNLICHE VERPFLICHTUNGEN

Die bei der Instone Real Estate Development GmbH vorhandene Altersvorsorge besteht aus einer Basisrente in Form eines modularen beitragsorientierten Versorgungsplans sowie aus einem zusätzlichen Pensionsbestandteil, der an den wirtschaftlichen Erfolg der Gesellschaft gekoppelt ist, und einigen Direktzusagen. Das Basisrenten-Modul ist zum Teil an das Einkommen und Alter des jeweiligen Mitarbeiters (Annuitätsfaktor) und zum Teil an einen allgemeinen Beitrag gekoppelt, der alle drei Jahre überprüft wird. Der zusätzliche Pensionsbestandteil richtet sich nach der Entwicklung des gemäß IFRS ermittelten Konzernergebnisses nach Steuern. Bis zu 20% der Altersvorsorge können auf diesen Teil entfallen. Der bis zum 31.12.1999 im Einsatz befindliche Pensionsplan hatte Leistungsgruppen in Abhängigkeit von Tarifverträgen vorgesehen. Diese wurden als sogenannte Ursprungsmodule in den neuen Pensionsplan integriert. Die Leistungen umfassen eine Altersrente, eine Erwerbsunfähigkeitsrente sowie eine Hinterbliebenenrente.

Abzinsungsfaktor	1,9%
Gehaltssteigerungsrate	2,5%
Pensionssteigerungen für VO2000+	1,0%
Pensionssteigerung für sonstige Zusagen	1,3%
Inflation	1,3%

Zur Finanzierung der Pensionsansprüche nimmt die Instone Real Estate Development GmbH an einem Treuhandmodell (Contractual Trust Arrangement - CTA) teil. Die dafür abgestellten Mittel werden vom Helaba Pension Trust e.V., Frankfurt am Main, verwaltet und dienen ausschließlich der Finanzierung der einschlägigen Pensionsansprüche. Diese Mittel werden am Kapitalmarkt im Einklang mit den im Treuhandvertrag festgelegten Anlagegrundsätzen investiert. Das Pensionsfondsvermögen entspricht ebenso wie die an die Mitarbeiter verpfändete Rückversicherung den Anforderungen aus § 246 (2) Satz 2 HGB. Danach wird der beizulegende Zeitwert des Vermögens mit dem Rückzahlungsbetrag der Pensionsverpflichtungen verrechnet; die aus diesem Vermögen resultierenden Erlöse werden mit dem für die Pensionsverpflichtungen entstehenden Zinsaufwand verrechnet. Bei der Verrechnung erfolgt je nach Art der Pensionszusage eine Unterscheidung. Ein Überschuss bzw. Fehlbetrag wird in der Bilanz entsprechend bei den Aktiva oder Passiva ausgewiesen.

Zum 01.12.2017 wurden die Verpflichtungen der Instone Real Estate Development GmbH in Höhe von EUR 815.001,00 übernommen. Gleichzeitig wurde Fondsvermögen in Höhe von EUR 707.936,00 von der Instone Real Estate Development GmbH übertragen.

Die Pensionsverpflichtungen wurden in Höhe von EUR 706.926,00 (Vorjahr: EUR 0,00) mit Deckungsvermögen verrechnet. Zum 31.12.2017 beliefen sich die Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen auf EUR 495.798,00.

Zusätzliche Analysen und Informationen finden sich in Ziffer 14 „Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen“ im Anhang zum Konzernabschluss.

## 7. SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

In Euro	01.01.2017	Zuführungen	Umbuchungen	Änderungen Konsolidierungs- kreis	31.12.2017
<b>Langfristig</b>					
Personalrückstellungen	8.730.687,98	0,00	-8.730.687,98	0,00	0,00
	<b>8.730.687,98</b>	<b>0,00</b>	<b>-8.730.687,98</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Kurzfristig</b>					
Steuerrückstellungen	0,00	2.758.072,96	0,00	0,00	2.758.072,96
Personalrückstellungen	0,00	16.172.338,60	8.073.887,98	4.416.863,09	28.663.089,67
	<b>0,00</b>	<b>18.930.411,56</b>	<b>8.073.887,98</b>	<b>4.416.863,09</b>	<b>31.421.162,63</b>
	<b>8.730.687,98</b>	<b>18.930.411,56</b>	<b>-656.800,00</b>	<b>4.416.863,09</b>	<b>31.421.162,63</b>

Weitere Analysen und Angaben enthält die Ziffer 17 „Sonstige Rückstellungen“ im Anhang zum Konzernabschluss 2017.

## 8. FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN

In Euro	31.12.2017	31.12.2016
<b>langfristig</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	55.180.256,10	96.570.637,02
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	13.823.288,09	99.623.660,55
	<b>69.003.544,19</b>	<b>196.194.297,57</b>
<b>kurzfristig</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	20.000,00	20.000,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	97.554.440,74	0,00
	<b>97.574.440,74</b>	<b>20.000,00</b>
	<b>166.577.984,93</b>	<b>196.214.297,57</b>

	01.12.2017	Cashflows aus Fin.tät.	Zahlungs- unwirks. Veränderungen		Anpassungen an beizul. Zeitwert	31.12.2017
			Gesellschafter- einlagen	Aktiviere Zinsen		
Verbindlichkeiten ggü. Gesellschaftern	96.590.637,02		-47.959.212,19	6.568.831,27		55.200.256,10
Verbindlichkeiten ggü. assoziierten Unternehmen	99.623.660,55			11.754.068,28		111.377.728,83
	<b>196.214.297,57</b>	<b>0,00</b>	<b>-47.959.212,19</b>	<b>18.322.899,55</b>	<b>0,00</b>	<b>166.577.984,93</b>

Von den langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern von insgesamt EUR 55.180.256,11 (Vorjahr: EUR 96.570.637,02) entfällt ein Betrag von EUR 36.862.004,07 (Vorjahr: EUR 61.668.979,07) auf Darlehen, die von der Coöperatieve

Activum SG Fund III Investments U.A., Amsterdam, ausgereicht wurden, sowie auf Darlehen, die von der Coöperatieve Formart Investments U.A., Amsterdam, Niederlande, ausgereicht wurden und die einen Wert von EUR 18.318.252,04 (Vorjahr: EUR 30.730.489,53) haben. Der Zinssatz für diese Darlehen beträgt 7%.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen umfassen zwei (Vorjahr: zwei) Darlehen von der Instone Real Estate Development GmbH in Höhe von EUR 78.482.375,99 (Vorjahr: EUR 73.891.209,89). Diese Darlehen haben eine Laufzeit von vier bzw. drei Jahren. Der Zinssatz beträgt jeweils 7% bzw. 14,5%. Um den Ankauf von Anteilen durch den Instone Real Estate-Konzern im Geschäftsjahr 2015 finanzieren zu können, hat die Instone Real Estate Leipzig GmbH drei (Vorjahr: zwei) Darlehen an die Instone Real Estate Group N.V. ausgereicht. Zum 31.12.2017 belief sich die Darlehenssumme auf insgesamt EUR 33.358.142,06 (Vorjahr: EUR 25.732.450,57) mit einer Restlaufzeit von drei bzw. zwei Jahren und einem Zinssatz von 8%.

Die kurzfristigen finanziellen Verbindlichkeiten umfassen Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter Coöperatieve Activum SG Fund III Investments U.A., Amsterdam, Niederlande, in Höhe von EUR 20.000,00 (Vorjahr: EUR 20.000,00).

Weitere Analysen und Angaben enthält die Ziffer 16 „Finanzielle Verbindlichkeiten“ im Anhang zum Konzernabschluss 2017.

## 9. LATENTE STEUERN

Die latenten Steueransprüche und -verbindlichkeiten sind wie folgt strukturiert:

	31.12.2017		31.12.2016	
	Aktive latente	Passive latente	Aktive latente	Passive latente
	Steuern	Steuern	Steuern	Steuern
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>0,00</b>	<b>22.374.382,59</b>	<b>0,00</b>	<b>15.031.005,83</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>0,00</b>	<b>552.315,77</b>	<b>0,00</b>	<b>167.664,13</b>
<b>Langfristige Schulden</b>	<b>0,00</b>	<b>1.607.585,09</b>	<b>202.391,80</b>	<b>302.615,72</b>
- Finanzverbindlichkeiten	0,00	1.586.634,62	0,00	302.615,72
- Sonstige Rückstellungen	0,00	20.950,47	202.391,80	0,00
<b>Kurzfristige Schulden</b>	<b>9.216.595,96</b>	<b>0,00</b>	<b>1.569.561,17</b>	<b>10.412,07</b>
- Finanzverbindlichkeiten	0,00	0,00	0,00	0,00
- Sonstige Rückstellungen	355.310,29	0,00	1.569.561,17	0,00
- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.861.285,67	0,00	0,00	10.412,07
- Übrige kurzfristige Schulden	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>9.216.595,96</b>	<b>24.534.283,45</b>	<b>1.771.952,97</b>	<b>15.511.697,75</b>
Verlustvorträge	0,00	0,00	1.799.825,04	0,00
<b>Bruttobetrag</b>	<b>9.216.595,96</b>	<b>24.534.283,45</b>	<b>3.571.778,01</b>	<b>15.511.697,75</b>
Saldierung	-9.216.595,96	-9.216.595,96	-3.571.778,01	-3.571.778,01
<b>In der Bilanz ausgewiesener Betrag</b>	<b>0,00</b>	<b>15.317.687,49</b>	<b>0,00</b>	<b>11.939.919,74</b>

Latente Steueransprüche wurden angesetzt, insofern es wahrscheinlich erscheint, dass die Gesellschaft in der Zukunft steuerbare Erlöse erwirtschaften wird, die mit den entsprechenden steuerlichen Verlusten verrechnet werden können.

## 10. VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von EUR 3.918.987,39 (Vorjahr: EUR 1.675.760,04) bestehen in erster Linie aus entstandenen Aufwendungen und noch nicht beglichenen Rechnungen.

## 11. SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 652.501,87 (Vorjahr: EUR 4.868.401,25) bestehen überwiegend aus aufgelaufenen Verbindlichkeiten aus Bonuszusagen und Aufwendungen für die Begleichung von Urlaubsansprüchen.

## 12. ERTRAGSTEUERVERBINDLICHKEITEN

Ertragsteuerverbindlichkeiten betreffen Steuern vom Einkommen und vom Ertrag.

### C.4.3 ANHANG ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

## 13. UMSATZERLÖSE

Die Umsatzerlöse in Höhe von EUR 155.050,14 (Vorjahr: EUR 250.000,00) betreffen in erster Linie Umsatzerlöse mit verbundenen Unternehmen. Von diesen Beträgen entfallen EUR 33.955,26 auf die Instone Real Estate Development GmbH, EUR 116.826,82 auf die Instone Real Estate Leipzig GmbH, EUR 3.750,00 auf die Gartenhöfe GmbH und EUR 518,06 auf sonstige Umsatzerlöse.

## 14. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von EUR 22.212,99 (Vorjahr: EUR 4.358.776,90) stammen aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leisten aus Vorjahren.

## 15. PERSONALAUFWAND

Der Personalaufwand ist bedingt durch eine Veränderung der Beiträge, die für langfristige Incentivepläne (EUR 8.004.119,84 (Vorjahr: EUR 0,00)), Gehaltszahlungen in Höhe von EUR 530.749,31 (Vorjahr: EUR 50.000,00) und Sozialversicherungsleistungen in Höhe von EUR 5.348,99 (Vorjahr: EUR 10.212,45) sowie geänderte Pensionsrückstellungen in Höhe von EUR 8.590,00 (Vorjahr: EUR 0,00) und geänderte Beiträge für Personalaufwands-Rückstellungen (EUR: 150.890,00 (Vorjahr: EUR 0,00)) zu leisten waren. Unterjährig beschäftigte die Gesellschaft im Durchschnitt 2,3 (2016: 0,4) Mitarbeiter in Deutschland.

## 16. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

In Euro	2017	2016
Langfristige Anreize	7.721.016,74	6.900.793,03
Beratung	1.518.935,38	36.432,21
Nachträglich Anpassung aus dem Kauf eines Mietportfolios	697.073,55	900.780,77
Nicht abzugsfähige Vorsteuer	606.862,46	0,00
Gerichts-, Anwalts- und Notarkosten	548.984,05	355.542,35
Vertriebskosten	298.344,54	0,00
Jahresabschlusserstellung und -prüfung	239.687,81	383.503,50
Management	199.114,50	70.383,72
Versicherungsbeiträge	83.512,97	0,00
Kosten des Post- und Zahlungsverkehrs	5.828,50	0,00
Mieten und Pachten	2.400,00	0,00
Sonstige	90.680,65	247.963,37
	<b>12.012.441,15</b>	<b>8.895.398,95</b>

## 17. ÜBRIGES NETTO-BETEILIGUNGSERGEBNIS

Das übrige Netto-Beteiligungsergebnis enthält alle Erträge und Aufwendungen aus Tochtergesellschaften in Höhe von EUR 22.581.828,61 (Vorjahr: EUR 11.247.926,27).

## 18. FINANZERGEBNIS

In Euro	2017	2016
Zinsen und ähnliche Erträge	468,00	543,00
<b>Finanzerträge</b>	<b>468,00</b>	<b>543,00</b>
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-17.042.617,00	-15.680.566,90
Zinsanteile an Rückstellungszuführungen	-297.037,02	30.939,44
Abschreibungen auf Wertpapiere des Finanzanlagevermögens	-2.022,77	0,00
<b>Finanzaufwendungen</b>	<b>-17.341.676,79</b>	<b>-15.649.627,46</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-17.341.208,79</b>	<b>-15.649.084,46</b>

## 19. ERTRAGSTEUERN

Die Ertragsteuern stellen sich wie folgt dar:

In Euro	2017	2016
<b>Ertragsteuern</b>		
Körperschaftsteuer	-55.123,36	-323.730,52
<b>Tatsächliche Ertragsteuern</b>	<b>-55.123,36</b>	<b>-323.730,52</b>
Latente Steuern	-3.377.767,75	-4.690.055,02
	<b>-3.432.891,11</b>	<b>-5.013.785,54</b>

Ertragsteuern für das Jahr können wie folgt in Abzug gebracht werden:

In Euro	2017	2016
<b>Ertrag vor Steuern</b>	<b>-15.294.256,34</b>	<b>-8.997.992,69</b>
Fiktiver Steueraufwand zu 25,00 %	3.823.564,09	2.249.498,17
Steuereffekte auf:		
Unterschiede zu ausländischen Steuersätzen	1.166.187,04	686.096,94
Periodenfremde Tatbestände	1.308.078,31	16.366,08
Steuerlich nicht abzugsfähige Aufwendungen	-5.917.967,51	-1.317.315,24
Unterschied zu inländischen Steuersätzen	0,00	-5.691.289,99
Inanspruchnahme von nicht angesetzten Verlustvorträgen	-3.756.682,99	0,00
Ansatz und Bewertung der latenten Steuern	0,00	-880.874,02
Sonstige	-56.070,05	-76.267,48
<b>Tatsächliche Ertragsteuern</b>	<b>-3.432.891,11</b>	<b>-5.013.785,54</b>

Für die Gesellschaft wurde ein Körperschaftsteuersatz von 25,0% (2016: 25,0%) als erwarteter Steuersatz angesetzt. Der Unterschied zwischen dem erwarteten Steueraufwand und dem angesetzten Steueraufwand ist in erster Linie auf die Unterschiede zwischen den deutschen und niederländischen Einkommensteuergesetzen zurückzuführen.

## C.4.4 SONSTIGE ANGABEN

### Berichterstattung zu Finanzinstrumenten

Weitere Analysen und Angaben enthält die Ziffer „Berichterstattung zu Finanzinstrumenten“ im Anhang zum Konzernabschluss 2017.

### Risikomanagement

Weitere Analysen und Angaben enthält die Ziffer „Sonstige Rückstellungen“ im Anhang zum Konzernabschluss 2017.

### Steuerung von Liquiditätsrisiken

Die nachfolgende Tabelle liefert einen Überblick über die vertraglich zu leistenden Zahlungen im Hinblick auf die Finanzverbindlichkeiten:

In Euro	Buchwert	Zahlungsabflüsse		
	31.12.2017	2018	2019 - 2021	nach 2021
Langfristige Verbindlichkeiten	69.003.544,20	55.549.464,67	15.641.293,75	0,00
Kurzfristige Verbindlichkeiten	97.574.440,74	102.073.459,82	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.918.987,39	3.918.987,39	0,00	0,00
	<b>170.496.972,39</b>	<b>161.541.911,88</b>	<b>15.641.293,75</b>	<b>0,00</b>

In Euro	Buchwert	Zahlungsabflüsse		
	31.12.2016	2017	2018 - 2020	nach 2020
Langfristige Verbindlichkeiten	196.194.297,57	20.163.074,57	213.551.601,63	0,00
Kurzfristige Verbindlichkeiten	20.000,00	20.000,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	365.090,04	365.090,04	0,00	0,00
	<b>196.579.387,61</b>	<b>20.548.164,61</b>	<b>213.551.601,63</b>	<b>0,00</b>

Die Liquidität ist auf der Grundlage des verfügbaren Barbestandes, der Banksalden und der nicht in Anspruch genommenen Kreditlinien darüber hinaus ausreichend gesichert.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die wichtigsten Liquiditätsinstrumente:

In Euro	31.12.2017	31.12.2016
Kassenbestände und verfügbare Guthaben bei Kreditinstituten	4.440.152,11	6.005.035,35
Nicht genutzte Kreditrahmen	2.604.608,59	2.604.608,59
	<b>7.044.760,70</b>	<b>8.609.643,94</b>

Weitere Analysen und Angaben enthält die Ziffer „Steuerung von Liquiditätsrisiken“ im Anhang zum Konzernabschluss 2017.

### Steuerung von Zinsrisiken

Die für die Instone Real Estate Group N.V. entstehenden Zinsrisiken sind das Ergebnis der Aufnahme von neuem Fremdkapital zu variablen Zinssätzen. Das Risiko wird nicht separat gesteuert, da aufgenommene Fremdmittel in der Regel zeitnah mithilfe der durch Käufer erfolgten Zahlungen zurückgeführt werden.

Zum 31.12.2017 und 31.12.2016 hat die Gesellschaft nur Ausleihungen zu festen Zinssätzen angesetzt, sodass ein Zinsrisiko aufgrund variabler Zinssätze ausgeschlossen werden kann.

Weitere Analysen und Angaben enthält die Ziffer „Steuerung von Zinsrisiken“ im Anhang zum Konzernabschluss 2017.

### Steuerung von Ausfallrisiken

Weitere Analysen und Angaben enthält die Ziffer „Steuerung von Ausfallrisiken“ im Anhang zum Konzernabschluss 2017.

### Steuerung des Kapitalrisikos

Weitere Analysen und Angaben enthält die Ziffer „Steuerung des Kapitalrisikos“ im Anhang zum Konzernabschluss 2017.

### Weitere Angaben zu Finanzinstrumenten

Nachfolgend werden die Buchwerte und beizulegenden Zeitwerte für die einzelnen Klassen an Finanzinstrumenten sowie die Buchwerte für die einzelnen Kategorien gemäß IAS 39 angegeben:

Aufgrund der kurzen Restlaufzeit entsprechen die Buchwerte der vorstehend genannten Finanzinstrumente ihrem jeweils beizulegenden Zeitwert. Weitere Analysen und Angaben enthält die Ziffer „Weitere Angaben zu Finanzinstrumenten“ im Anhang zum Konzernabschluss 2017.

In Euro	Darlehen und Forderungen	zu (fortgeführten) Anschaffungskosten	Gesamt 31.12.2017	Summe beizulegender Zeitwerte 31.12.2017
<b>AKTIVA</b>	<b>33.971.060,22</b>	<b>0,00</b>	<b>33.971.060,22</b>	<b>33.971.060,22</b>
<b>Finanzforderungen</b>	<b>29.530.908,11</b>	<b>0,00</b>	<b>29.530.908,11</b>	<b>29.530.908,11</b>
Kurzfristig	29.530.908,11	0,00	29.530.908,11	29.530.908,11
<b>Flüssige Mittel</b>	<b>4.440.152,11</b>	<b>0,00</b>	<b>4.440.152,11</b>	<b>4.440.152,11</b>
<b>PASSIVA</b>	<b>0,00</b>	<b>170.496.972,32</b>	<b>170.496.972,32</b>	<b>170.496.972,32</b>
<b>Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>0,00</b>	<b>166.577.984,93</b>	<b>166.577.984,93</b>	<b>166.577.984,93</b>
Langfristig	0,00	69.003.544,19	69.003.544,19	69.003.544,19
Kurzfristig	0,00	97.574.440,74	97.574.440,74	97.574.440,74
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>0,00</b>	<b>3.918.987,39</b>	<b>3.918.987,39</b>	<b>3.918.987,39</b>
In Euro	Darlehen und Forderungen	zu (fortgeführten) Anschaffungskosten	Gesamt 31.12.2016	Summe beizulegender Zeitwerte 31.12.2016
<b>AKTIVA</b>	<b>8.768.821,41</b>	<b>0,00</b>	<b>8.768.821,41</b>	<b>8.768.821,41</b>
<b>Finanzforderungen</b>	<b>2.763.786,06</b>	<b>0,00</b>	<b>2.763.786,06</b>	<b>2.763.786,06</b>
Kurzfristig	2.763.786,06	0,00	2.763.786,06	2.763.786,06
<b>Flüssige Mittel</b>	<b>6.005.035,35</b>	<b>0,00</b>	<b>6.005.035,35</b>	<b>6.005.035,35</b>
<b>PASSIVA</b>	<b>0,00</b>	<b>196.579.387,61</b>	<b>196.579.387,61</b>	<b>196.579.387,61</b>
<b>Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>0,00</b>	<b>196.214.297,57</b>	<b>196.214.297,57</b>	<b>196.214.297,57</b>
Langfristig	0,00	196.194.297,57	196.194.297,57	196.194.297,57
Kurzfristig	0,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>0,00</b>	<b>365.090,04</b>	<b>365.090,04</b>	<b>365.090,04</b>

## Aus Finanzinstrumenten erzieltes Nettoergebnis

Das aus Finanzinstrumenten erzielte Nettoergebnis lässt sich wie folgt zusammenfassen:

in Euro	2017	2016
Zu Anschaffungskosten	22.545.036,01	11.247.926,27
Darlehen und Forderungen	468,00	-543,00
Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten	-17.042.617,00	-15.556.215,33
	<b>5.502.887,01</b>	<b>-4.308.832,06</b>

Weitere Analysen und Angaben enthält die Ziffer „Aus Finanzinstrumenten erzieltes Nettoergebnis“ im Anhang zum Konzernabschluss 2017.

## Operating Lease

Die in Zukunft für Leasingverhältnisse zu leistenden Mindestzahlungen stellen sich wie folgt dar:

In Euro	31.12.2017	31.12.2016
Fällig bis ein Jahr	55.877,64	0,00
Fällig ein bis fünf Jahre	46.803,43	0,00
	<b>102.681,07</b>	<b>0,00</b>

Instone Real Estate hat als Leasingnehmer verschiedene langfristige Verträge für gewerblich genutzte Immobilien und Firmenfahrzeuge abgeschlossen.

## Anhang zur Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung unterscheidet zwischen Cash-Flows aus laufender Geschäftstätigkeit, Investitionstätigkeit und Finanzierungstätigkeit. Der Gesamtbetrag der flüssigen Mittel (Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente) zum Ende des Jahres in Höhe von EUR 4.440.152.11 (Vorjahr: EUR 6.005.035.35), der in der Kapitalflussrechnung ausgewiesen ist, entspricht dem Gesamtbetrag der flüssigen Mittel, der in der Bilanz ausgewiesen ist. Hinsichtlich der flüssigen Mittel bestehen keine Einschränkungen. Sämtliche unbaren Erträge und Aufwendungen werden im Rahmen des Cash-Flows aus laufender Geschäftstätigkeit miteinander verrechnet.

## Angaben zu nahe stehenden Personen und Unternehmen

Die Transaktionen mit nahe stehenden Personen und Unternehmen stellen sich wie folgt dar (nach Kategorie):

### Beziehungen zu Gesellschaftern

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
<b>In Euro</b>		
<b>Finanzforderungen</b>		
	17.605.031,08	0,00
Coöperative Activum SG Fund III Investments U.A.	2.080.914,67	0,00
Coöperative Activum SG Fund V Investments U.A.	9.841.212,36	0,00
Coöperative Formart Investments U.A.	<b>29.527.158,11</b>	<b>0,00</b>
<b>Finanzverbindlichkeiten</b>		
	36.882.004,07	61.688.979,07
Coöperative Activum SG Fund III Investments U.A.	18.318.252,03	30.730.489,53
Coöperative Formart Investments U.A.	0,00	4.171.168,42
Steffen Göpel	<b>55.200.256,10</b>	<b>96.590.637,02</b>
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>		
	0,00	7.001,42
Coöperative Activum SG Fund III Investments U.A.	0,00	4.739.845,29
Steffen Göpel	<b>0,00</b>	<b>4.746.846,71</b>
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		
	0,00	63.763,72
Coöperative Activum SG Fund III Investments U.A.	<b>0,00</b>	<b>63.763,72</b>
<b>Zinsen</b>		
Coöperative Activum SG Fund III Investments U.A.	3.787.833,13	3.814.707,63
Coöperative Activum SG Fund V Investments U.A.	673.866,47	0,00
Coöperative Formart Investments U.A.	1.885.166,56	1.898.579,84
Steffen Göpel	221.965,11	224.417,77
	<b>6.568.831,27</b>	<b>5.937.705,24</b>

Die Finanzforderungen gegenüber der Coöperative Activum SG Fund III Investments U.A., Amsterdam, Niederlande, in Höhe von EUR 17.605.031,08, Coöperative Activum SG Fund V Investments U.A., Amsterdam, Niederlande, in Höhe von EUR 2.080.914,67 sowie Coöperative Formart Investments U.A., Amsterdam, Niederlande, in Höhe von EUR 9.841.212,36 waren zinslos und haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

Diese Finanzforderungen resultieren aus einer zwischen der Gesellschaft und den Gesellschaftern geschlossenen Freistellungsvereinbarung hinsichtlich der Kosten für die geplante Privatplatzierung und die Notierung der Gesellschaft an der Frankfurter Wertpapierbörse.

Die Finanzverbindlichkeiten gegenüber der Coöperative Activum SG Fund III Investments U.A., Amsterdam, Niederlande, in Höhe von EUR 36.882.004,07 sowie Coöperative Activum SG Fund V Investments U.A., Amsterdam, Niederlande, in Höhe von EUR 18.318.252,03 waren zinstragend und sind im Dezember 2020 zurückzuführen.

## Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
<b>In Euro</b>		
<b>Finanzverbindlichkeiten</b>		
Instone Real Estate Development GmbH	78.482.375,99	73.891.209,98
Instone Real Estate Leipzig GmbH	32.895.352,84	25.732.450,57
	<b>111.377.728,83</b>	<b>99.623.660,55</b>
<b>Finanzforderungen</b>		
Instone Real Estate Development GmbH	0,00	2.763.786,06
Gartenöfe GmbH	3.750,00	4.739.845,29
	<b>3.750,00</b>	<b>7.503.631,35</b>
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>		
Instone Real Estate Development GmbH	0,00	24.737,01
	<b>0,00</b>	<b>24.737,01</b>
<b>Umsatzerlöse</b>		
Instone Real Estate Development GmbH	33.955,26	0,00
Instone Real Estate Leipzig GmbH	116.826,82	0,00
Gartenhöfe GmbH	3.750,00	0,00
	<b>154.532,08</b>	<b>0,00</b>
<b>Beteiligungsertrag</b>		
Instone Real Estate Development GmbH	22.508.243,41	11.247.926,27
	<b>22.508.243,41</b>	<b>11.247.926,27</b>
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		
Instone Real Estate Development GmbH	288.750,00	2.400,00
Instone Real Estate Leipzig GmbH	68.750,00	0,00
	<b>357.500,00</b>	<b>2.400,00</b>
<b>Finanzaufwand</b>		
Instone Real Estate Development GmbH	8.284.003,08	8.253.689,94
Instone Real Estate Leipzig GmbH	2.188.772,65	1.364.820,15
	<b>10.472.775,73</b>	<b>9.618.510,09</b>

Die Finanzverbindlichkeiten gegenüber der Instone Real Estate Development GmbH, Essen, in Höhe von EUR 78.482.375,99 sind zinstragend (zwischen 7% und 14,5%) und haben eine durchschnittliche Restlaufzeit von unter einem Jahr. Die Finanzverbindlichkeiten gegenüber der Instone Real Estate Leipzig GmbH, Leipzig, in Höhe von EUR 32.895.352,84 sind zu 8% verzinst und haben eine durchschnittliche Restlaufzeit zwischen einem Jahr und neun Monaten.

Die Finanzforderung gegenüber der Gartenhöfe GmbH, Leipzig, in Höhe von EUR 3.750,00 ist zinslos und hat eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

Die Activum SG Capital Management L.P., Jersey/Vereinigtes Königreich, ist die Konzern-Muttergesellschaft für die größte Unternehmensgruppe innerhalb der Activum SG-Gruppe und auch die oberste Muttergesellschaft für die Unternehmensgruppe innerhalb der Instone Real Estate.

Es gibt kein gesondertes Wertberichtigungskonto für Wertminderungsverluste im Zusammenhang mit nicht beglichenen Salden und es wurde auch kein Aufwand für wertgeminderte Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen angesetzt. Genauere Angaben zu den finanziellen Verbindlichkeiten sind in der Ziffer „Finanzielle

Verbindlichkeiten“ enthalten. Leistungen werden zu Preisen bezogen, die einem Drittvergleich standhalten. Offenen Salden werden nicht besichert und sind in bar zu begleichen.

### **Vergütung der Unternehmensleitung**

Weitere Analysen und Angaben enthält die Ziffer „Angaben zu nahe stehenden Personen und Unternehmen“ im Anhang zum Konzernabschluss 2017.

### **Prüfkosten**

Hinsichtlich einer Analyse und Angaben wird auf die Ziffer „Beziehungen zu verbundenen Unternehmen“ im Anhang zum Konzernabschluss 2017 verwiesen.

### **Ereignisse nach der Berichtsperiode**

Am 22.01.2018 hat Instone Real Estate eine Pressemitteilung zur geplanten Notierung seiner Aktien im Regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse (Prime Standard) bekanntgegeben. Als Teil der geplanten und diesem Schritt vorausgehenden vorherigen Privatplatzierung sollten sowohl neue als auch bestehende Aktien angeboten werden. Infolge einer Kapitalerhöhung sollten neue Aktien mit Bruttoerlösen für die Gesellschaft ausgegeben und bestehende Aktien von den Gesellschaftern der Gesellschaft, bei denen es sich um von Activum SG Capital Management Limited aufgelegte Fonds handelt, angeboten werden.

Am 13.02.2018 wurde das Aktienagio der Gesellschaft in Stammkapital gewandelt, wodurch sich das Stammkapital der Gesellschaft zunächst von EUR 8.386,00 auf EUR 50.316,00 erhöhte und dann nach Wirksamwerden der Umwandlung der Gesellschaft in eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (naamloze vennootschap) und der Umfirmierung von EUR 50.316,00 auf EUR 29.988.336,00 erhöht wurde. Am selben Tag erfolgte eine weitere Kapitalerhöhung, durch die neue Aktien mit einem Nennwert von jeweils EUR 1,00 in einem Gesamtwert von EUR 7 Mio. emittiert wurden. Diese Maßnahmen resultierten insgesamt in einer Erhöhung des gezeichneten Kapitals auf EUR 36.988.336,00.

Am 13.02.2018 war die Platzierung abgeschlossen und am 15.02.2018 erfolgte die Börsennotierung der Gesellschaft (Prime Standard) an der Frankfurter Wertpapierbörse.

Im Rahmen der Platzierung wurden insgesamt 19.900.000 Aktien durch institutionelle Anleger gezeichnet. Die platzierten Aktien bestanden aus 7.000.000 neuen Aktien aus der Kapitalerhöhung sowie 12.900.000 Bestandsaktien, die durch die Bestandsaktionäre Coöperatieve Activum SG Fund III Investments U.A., Coöperatieve Formart Investments U.A. und Coöperatieve Activum SG Fund V gehalten wurden, einschließlich zusätzlichen Aktien aus einer Mehrzuteilungsoption. Der Platzierungspreis für die Aktien der Gesellschaft betrug EUR 21,50.

Etwa EUR 56 Mio. der Nettoerlöse aus der Kapitalerhöhung wurden zur vollständigen Ablösung eines bestehenden Gesellschafterdarlehens verwendet. Mit den restlichen EUR 86 Mio. will die Gesellschaft den Erwerb und die Entwicklung neuer Wohnungsbauprojekte und andere Betriebsaufwendungen finanzieren. Ein Teil des verbleibenden Kapitals wurde zur Tilgung eines Konzerndarlehens verwendet.

Zum 20.03.2018 waren rund 50,4% der Aktien in Streubesitz. Die übrigen Aktien wurden nach wie vor von der Coöperatieve Activum SG Fund III Investments U.A., der Coöperatieve Formart Investments U.A. und der Coöperatieve Activum SG Fund V gehalten.

Ferner wurden bestimmte Gründungsdokumente der Gesellschaft geändert (und zusätzliche interne Regelwerke verabschiedet), so dass der Unternehmensaufbau nunmehr die Anforderungen an ein börsennotiertes Unternehmen erfüllt. Daneben wurde ein Aufsichtsrat (der „Aufsichtsrat“) sowie bestimmte Aufsichtsratsausschüsse geschaffen.

Der Aufsichtsrat besteht aus folgenden fünf Mitgliedern:

**Stefan Brendgen**, geb. 1964 in Mönchengladbach, ist Vorsitzender des Aufsichtsrats und des Nominierungsausschusses.

**Stefan Mohr**, geb. 1967 in Frankfurt am Main, ist stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats.

**Marija Korsch**, geb. 1948 in Zadar/Kroatien, ist Mitglied des Aufsichtsrats.

**Dr. Jochen Scharpe**, geb. 1959 in Werdohl, ist Mitglied des Aufsichtsrats und Vorsitzender des Prüfungsausschusses.

**Richard Wartenberg**, geb. 1968 in Stuttgart, ist Mitglied des Aufsichtsrats und Vorsitzender des Vergütungsausschusses.

Da sich unsere Geschäftstätigkeit und Immobilien geografisch auf Deutschland konzentrieren, haben wir am 09.02.2018 beim niederländischen Handelsregister einen Antrag auf Umwandlung der Gesellschaft in eine deutsche Aktiengesellschaft nach dem Recht der Bundesrepublik Deutschland mit eingetragenem Sitz in Essen (die „Umwandlung in eine AG“) gestellt. Der Beschluss auf Umwandlung der Gesellschaft in eine Aktiengesellschaft deutschen Rechts soll der Hauptversammlung der Gesellschaft (die „Hauptversammlung“) durch den Vorstand und den Aufsichtsrat zur Abstimmung vorgelegt werden, sobald bestimmte (in dem Antrag dargelegte) Bedingungen erfüllt sind.

Es haben sich keine weiteren wesentlichen Ereignisse ergeben, die sich auf die Aussichten der Gesellschaft auswirken könnten und nicht in dem in diesem Bericht enthaltenen gesetzlichen Jahresabschluss erläutert werden.

Unterzeichnung des Abschlusses

Essen, 07. Mai 2018

Gezeichnet

Die Vorstandsmitglieder

Kruno Crepulja, Oliver Schmitt, Andreas Gräf

Manfred Torsten Kracht

Gezeichnet

Die Aufsichtsratsmitglieder

Stefan Brendgen, Stefan Mohr, Marija Korsch

Dr. Jochen Scharpe, Richard Wartenberg