

INSTONE REAL ESTATE GROUP SE

# KONZERNZWISCHEN- BERICHT Q2 2022

30. JUNI 2022



► Kennzahlenübersicht

Konzernzwischen-  
lagebericht

Verkürzter  
Konzernzwischenabschluss

Sonstige Informationen

<b>Kennzahlenübersicht</b>		TABELLE 001	
In Mio. Euro			
		6M 2022	6M 2021
<b>Leistungskennzahlen</b>			
Vermarktungsvolumen		145,6	207,7
Neugenehmigungsvolumen <sup>1</sup>		285,3	235,8
Umsatzerlöse bereinigt		268,0	260,5
<b>Ergebniskennzahlen</b>			
Rohergebnis bereinigt		68,8	76,7
Rohergebnismarge bereinigt	In %	25,7	29,4
EBIT bereinigt		35,9	41,1
EBIT-Marge bereinigt	In %	13,4	15,8
EBT bereinigt		28,5	33,5
EBT-Marge bereinigt	In %	10,6	12,9
EAT bereinigt		19,6	23,4
EAT-Marge bereinigt	In %	7,3	9,0
<b>Liquiditätskennzahlen</b>			
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		19,5	146,2
Cashflow aus laufender Geschäfts- tätigkeit ohne Neuinvestitionen		90,2	192,0
Free Cashflow		- 56,6	148,8

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

<b>Kennzahlenübersicht</b>		TABELLE 001	
In Mio. Euro			
		30.06.2022	31.12.2021
<b>Leistungskennzahlen</b>			
Projektportfolio		7.727,4	7.500,0
<b>Bilanzkennzahlen</b>			
Bilanzsumme		1.681,2	1.520,8
Eigenkapital		567,7	590,9
Liquide Mittel und Termingeldanlagen <sup>1</sup>		213,4	151,0
Nettofinanzschulden <sup>2</sup>		287,1	239,5
Verschuldungsgrad <sup>3</sup>		1,8	1,5
Loan-to-Cost <sup>4</sup>	In %	23,0	20,1
ROCE <sup>5</sup> bereinigt	In %	18,5	22,0
<b>Mitarbeiter</b>			
Anzahl		486	457
FTE <sup>6</sup>		409,2	387,6

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

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

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

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

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

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



# INHALTSVERZEICHNIS

## **4 Konzernzwischenlagebericht**

- 5 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
- 13 Projektgeschäft im Überblick
- 18 Risiko- und Chancenbericht
- 19 Prognosebericht

## **20 Verkürzter Konzernzwischenabschluss**

- 21 Verkürzte Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 22 Verkürzte Konzerngesamtergebnisrechnung
- 23 Verkürzte Konzernbilanz
- 25 Verkürzte Konzernkapitalflussrechnung
- 27 Verkürzte Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung
- 28 Ausgewählte erläuternde Anhangangaben zum verkürzten Konzernzwischenabschluss

## **40 Sonstige Informationen**

- 41 Versicherung der gesetzlichen Vertreter
- 42 Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht
- 43 Haftungsausschluss
- 44 Quartalsvergleich
- 45 Mehrjahresübersicht
- 46 Kontakt / Impressum / Finanzkalender



# KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT

- 4 **Konzernzwischenlagebericht**
- 5 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
- 13 Projektgeschäft im Überblick
- 18 Risiko- und Chancenbericht
- 19 Prognosebericht



## Kennzahlenübersicht

## ► Konzernzwischenlagebericht

## ► Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

## Verkürzter Konzernzwischenabschluss

## Sonstige Informationen

# Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

## Ertragslage

Die nachstehende Darstellung der bereinigten Ertragslage spiegelt das wesentlich von den Projektentwicklungen beeinflusste Geschäft des Instone-Konzerns wider. Die Anpassungen der bereinigten Ertragslage gegenüber der Gewinn- und Verlustrechnung sind in der Segmentberichterstattung auf [Seite 29](#) beschrieben.

### Bereinigte Ertragslage TABELLE 002

In Mio. Euro

	6M 2022	6M 2021	Veränderung
Umsatzerlöse bereinigt	268,0	260,5	2,9 %
Projektaufwand bereinigt	-199,2	-183,8	8,4 %
<b>Rohergebnis bereinigt</b>	<b>68,8</b>	<b>76,7</b>	<b>-10,3 %</b>
<b>Rohergebnismarge bereinigt</b>	<b>25,7 %</b>	<b>29,4 %</b>	
Plattformaufwand bereinigt	-34,4	-38,1	-9,7 %
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen bereinigt	1,5	2,5	-40,0 %
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) bereinigt</b>	<b>35,9</b>	<b>41,1</b>	<b>-12,7 %</b>
<b>EBIT-Marge bereinigt</b>	<b>13,4 %</b>	<b>15,8 %</b>	
Beteiligungsergebnis bereinigt	0,0	0,1	-100,0 %
Finanzergebnis bereinigt	-7,5	-7,6	-1,3 %
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT) bereinigt</b>	<b>28,5</b>	<b>33,5</b>	<b>-14,9 %</b>
<b>EBT-Marge bereinigt</b>	<b>10,6 %</b>	<b>12,9 %</b>	
Ertragsteuern bereinigt	-8,9	-10,1	-11,9 %
<b>Ergebnis nach Steuern (EAT) bereinigt</b>	<b>19,6</b>	<b>23,4</b>	<b>-16,2 %</b>
<b>EAT-Marge bereinigt</b>	<b>7,3 %</b>	<b>9,0 %</b>	

## Umsatzerlöse

Der bereinigte Umsatz verbesserte sich in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2022 um 2,9 % auf 268,0 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 260,5 Mio. Euro). Durch den im Verhältnis zum Vergleichszeitraum höheren Baufortschritt der bereits verkauften Projektentwicklungen stieg der Umsatz noch leicht an, obwohl die Verkäufe vergleichsweise geringer ausfielen. Im Vorjahreszeitraum konnten bereits zwei wesentliche institutionelle Verkäufe erzielt werden, die im laufenden Geschäftsjahr aufgrund einer durch die allgemeine Verunsicherung verringerten Nachfrage von Investoren nicht erzielt werden konnten.

Die Bereinigung von Effekten aus Kaufpreisallokationen hat die bereinigten Umsatzerlöse in Höhe von 0,9 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 0,0 Mio. Euro) belastet. Aus der gesonderten Bewertung der Share Deals (Projekt „Westville“) resultierte eine Erhöhung der bereinigten Umsatzerlöse um 17,5 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 20,1 Mio. Euro).

### Umsatzerlöse TABELLE 003

In Mio. Euro

	6M 2022	6M 2021	Veränderung
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>249,6</b>	<b>240,3</b>	<b>3,9 %</b>
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	0,9	0,0	k. A.
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	17,5	20,1	-12,9 %
<b>Umsatzerlöse bereinigt</b>	<b>268,0</b>	<b>260,5</b>	<b>2,9 %</b>



## Kennzahlenübersicht

## ► Konzernzwischenlagebericht

## ► Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

## Projektgeschäft im Überblick

## Risiko- und Chancenbericht

## Prognosebericht

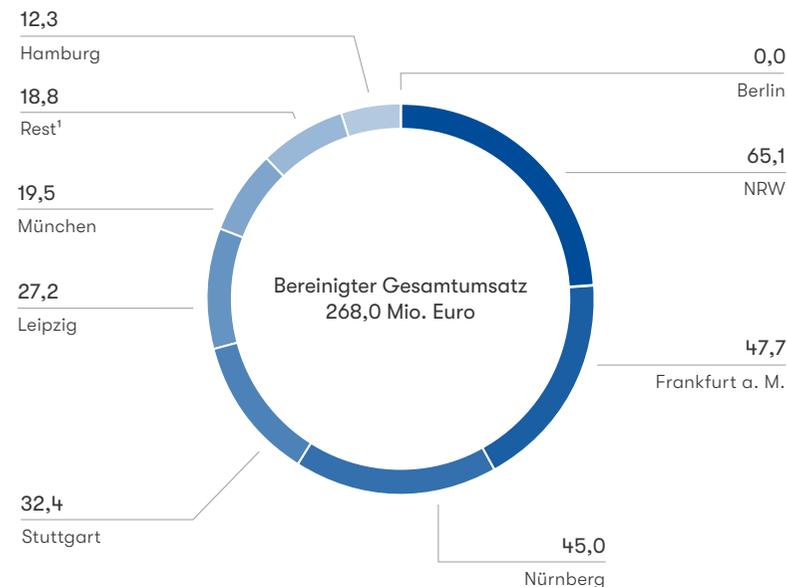
## Verkürzter Konzernzwischenabschluss

## Sonstige Informationen

Die bereinigten Umsatzerlöse des Instone-Konzerns verteilen sich auf die Regionen wie folgt:

## Umsatz (bereinigt) nach Regionen

In Mio. Euro



¹ Beinhaltet u.a. Potsdam (13,1 Mio. Euro), Wiesbaden (4,2 Mio. Euro) und Bamberg (1,4 Mio. Euro)

## Projektaufwand

Der bereinigte Projektaufwand, wesentlich bestehend aus Materialaufwand und den Bestandsveränderungen, stieg im ersten Halbjahr 2022 überproportional auf 199,2 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 183,8 Mio. Euro) an. In dem stärkeren Anstieg des Projektaufwands spiegeln sich insgesamt auch bereits die deutlich steigenden Baukosten wider. Die einzelnen Komponenten des Projektaufwands entwickelten sich dabei wie folgt: Die gesteigerten Ankäufe von Grundstücken und der Fortgang der Bautätigkeiten führten zu einer deutlichen Erhöhung des Materialaufwands auf 268,2 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 198,6 Mio. Euro). Die Bestandsminderungen von -82,0 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -29,5 Mio. Euro) reflektieren den zunehmenden Verkaufsstand der

in der Realisierung befindlichen Projekte. Indirekte Vertriebsaufwendungen in Höhe von 1,1 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 0,6 Mio. Euro) sowie materialaufwandsinduzierte sonstige betriebliche Erträge aus Förderzuwendungen und freigewordenen Verbindlichkeiten in Höhe von -3,9 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 0,0 Mio. Euro) wurden im ersten Halbjahr 2022 dem bereinigten Projektaufwand zugeordnet. Die Bereinigung der aktivierten Zinsen in den Bestandsveränderungen in Höhe von 1,0 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 1,2 Mio. Euro) belastete den bereinigten Projektaufwand. Effekte aus der Amortisation der Kaufpreisallokationen reduzierten den bereinigten Projektaufwand um -6,8 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -4,9 Mio. Euro). Durch die gesonderte Bewertung der Share Deals erhöhte sich der bereinigte Projektaufwand wiederum um 21,7 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 17,9 Mio. Euro).

## Projektaufwand

TABELLE 004

In Mio. Euro

	6M 2022	6M 2021	Veränderung
<b>Projektaufwand</b>	<b>186,2</b>	<b>169,1</b>	<b>10,1 %</b>
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	-6,8	-4,9	38,8 %
+ Effekte aus Umgliederungen	-1,8	1,8	k. A.
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	21,7	17,9	21,2 %
<b>Projektaufwand bereinigt</b>	<b>199,2</b>	<b>183,8</b>	<b>8,4 %</b>

## Rohergebnis

Das bereinigte Rohergebnis verringerte sich bedingt durch die überproportionale Materialaufwandssteigerung im ersten Halbjahr 2022 auf 68,8 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 76,7 Mio. Euro) im Vergleich zum Vorjahreswert.

## Rohergebnis

TABELLE 005

In Mio. Euro

	6M 2022	6M 2021	Veränderung
<b>Rohergebnis</b>	<b>63,4</b>	<b>71,3</b>	<b>-11,1 %</b>
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	7,8	4,9	59,2 %
+ Effekte aus Umgliederungen	1,8	-1,8	k. A.
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	-4,2	2,2	k. A.
<b>Rohergebnis bereinigt</b>	<b>68,8</b>	<b>76,7</b>	<b>-10,3 %</b>
<b>Rohergebnismarge bereinigt</b>	<b>25,7 %</b>	<b>29,4 %</b>	



## Kennzahlenübersicht

► Konzernzwischen-  
lagebericht► Ertrags-, Vermögens-  
und FinanzlageProjektgeschäft im  
ÜberblickRisiko- und  
Chancenbericht

## Prognosebericht

Verkürzter  
Konzernzwischenabschluss

## Sonstige Informationen

Die bereinigte Rohergebnismarge – ermittelt aus dem bereinigten Rohergebnis in Bezug auf die bereinigten Umsatzerlöse – betrug 25,7 % (Vorjahreszeitraum: 29,4 %) und bewegt sich damit – auch im Branchenvergleich – auf einem weiterhin hohen Niveau.

## Plattformaufwand

Der bereinigte Plattformaufwand, bestehend aus dem Personalaufwand, sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen sowie den Abschreibungen, verringerte sich auf 34,4 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 38,1 Mio. Euro). Im Berichtszeitraum wurden die indirekten Vertriebskosten in Höhe von – 1,1 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: – 0,6 Mio. Euro) sowie materialaufwandsinduzierte sonstige betriebliche Erträge von 3,9 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 0 Mio. Euro) in den Projektaufwand umgliedert.

Plattformaufwand		TABELLE 006		
In Mio. Euro				
	6M 2022	6M 2021	Veränderung	
<b>Plattformaufwand</b>	<b>31,6</b>	<b>38,7</b>	<b>– 18,3 %</b>	
+ Effekte aus Umgliederungen	2,8	– 0,6	k. A.	
<b>Plattformaufwand bereinigt</b>	<b>34,4</b>	<b>38,1</b>	<b>– 9,7 %</b>	

Der Personalaufwand ist zum Ende des zweiten Quartals 2022 mit 26,2 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 25,1 Mio. Euro) um etwa 4 % gegenüber dem Vorjahresniveau angestiegen. Die höhere Mitarbeiterzahl zum 30.06.2022 von 486 (30. Juni 2021: 437) für die Umsetzung der mittelfristigen Wachstumsziele sowie die korrespondierend gestiegene FTE-Zahl von 409,2 (30. Juni 2021: 365,4) führten zur Steigerung, die gegenüber dem Vorjahreszeitraum geringeren Aufwendungen für erfolgsabhängige Gratifikationen wirkten dabei gegenläufig. Die sonstigen betrieblichen Erträge stiegen auf 9,4 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 1,8 Mio. Euro), im Wesentlichen getrieben aus Auflösungen von Rückstellungen für nicht mehr benötigte Gewährleistungssachverhalte. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen verringerten sich im Berichtszeitraum auf 12,5 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 13,1 Mio. Euro), im Wesentlichen bedingt durch gesunkene Gewährleistungsaufwendungen. Die Abschreibungen lagen mit 2,4 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 2,3 Mio. Euro) auf dem Vorjahresniveau.

## Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen

Die bereinigten Ergebnisse aus at Equity bilanzierten Beteiligungen in Höhe von 1,5 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 2,5 Mio. Euro) entfallen nahezu vollständig auf die Bauaktivitäten der im Vorjahr erfolgten Verkäufe aus den Berliner Joint Ventures Friedenauer Höhe.

## Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)

Das bereinigte Ergebnis vor Zinsen und Steuern verringerte sich im Wesentlichen aufgrund der überproportional gestiegenen Projektaufwendungen auf 35,9 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 41,1 Mio. Euro).

EBIT		TABELLE 007		
In Mio. Euro				
	6M 2022	6M 2021	Veränderung	
<b>EBIT</b>	<b>33,2</b>	<b>35,1</b>	<b>– 5,4 %</b>	
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	7,8	4,9	59,2 %	
+ Effekte aus Umgliederungen	– 0,9	– 1,2	– 25,0 %	
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	– 4,2	2,2	k. A.	
<b>EBIT bereinigt</b>	<b>35,9</b>	<b>41,1</b>	<b>– 12,7 %</b>	
<b>EBIT-Marge bereinigt</b>	<b>13,4 %</b>	<b>15,8 %</b>		

## Beteiligungs- und Finanzergebnis

Ein bereinigtes Ergebnis aus Beteiligungen fiel im Berichtszeitraum in Höhe von 0 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 0,1 Mio. Euro) an.

Das berichtete Finanzergebnis verbesserte sich im Geschäftsjahr auf – 8,4 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: – 8,8 Mio. Euro). Die Minderung des Zinsaufwands ist im Wesentlichen noch auf die in Vorjahren gesunkene Bruttoverschuldung zurückzuführen.



## Kennzahlenübersicht

### ► Konzernzwischen- lagebericht

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

Projektgeschäft im  
Überblick

Risiko- und  
Chancenbericht

Prognosebericht

### Verkürzter Konzernzwischenabschluss

### Sonstige Informationen

Das bereinigte Finanzergebnis verbesserte sich ebenfalls auf - 7,5 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: - 7,6 Mio. Euro). Es enthält in Höhe von 0,9 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 1,2 Mio. Euro) Umgliederungen aktivierter Zinsen aus Projektfinanzierungen vor Verkaufsstart, die in gleicher Höhe den bereinigten Projektaufwand belasten.

### Ergebnis vor Steuern (EBT)

Das bereinigte Ergebnis vor Steuern verringerte sich aufgrund der überproportionalen Materialaufwandssteigerung auf 28,5 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 33,5 Mio. Euro).

<b>EBT</b>		<b>TABELLE 008</b>		
In Mio. Euro				
	<b>6M 2022</b>	<b>6M 2021</b>	<b>Veränderung</b>	
<b>EBT</b>	<b>24,9</b>	<b>26,4</b>	<b>- 5,7 %</b>	
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	7,8	4,9	59,2 %	
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	- 4,2	2,2	k. A.	
<b>EBT bereinigt</b>	<b>28,5</b>	<b>33,5</b>	<b>- 14,9 %</b>	
<b>EBT-Marge bereinigt</b>	<b>10,6 %</b>	<b>12,9 %</b>		

### Ertragsteuern

Die Steuerquote in der bereinigten Ertragslage belief sich im ersten Halbjahr 2022 auf 31,2 % (Vorjahreszeitraum: 30,1 %).

### Ergebnis nach Steuern (EAT)

Das bereinigte Ergebnis nach Steuern des Instone-Konzerns belief sich bedingt durch die vorgenannten Effekte insgesamt auf 19,6 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 23,4 Mio. Euro).

### Ergebnis nach Steuern und nach Minderheiten

Der Anteil anderer Gesellschafter am bereinigten Ergebnis nach Steuern belief sich auf - 0,9 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: - 2,4 Mio. Euro).

### Ergebnis je Aktie

Das bereinigte Ergebnis je Aktie lag im ersten Halbjahr mit 0,44 Euro (Vorjahreszeitraum: 0,55 Euro) unter dem Wert des entsprechenden Vorjahreszeitraums.

<b>Ergebnis je Aktie</b>		<b>TABELLE 009</b>		
In Mio. Euro				
	<b>6M 2022</b>	<b>6M 2021</b>	<b>Veränderung</b>	
Aktien (in Tsd. Stück) <sup>1</sup>	46.774,0	46.988,3	- 0,5 %	
Anteile des Konzerns	17,9	20,2	- 11,4 %	
Ergebnis je Aktie (in Euro)	0,38	0,43	- 11,6 %	
Anteile des Konzerns bereinigt	20,5	25,8	- 20,5 %	
Ergebnis je Aktie bereinigt (in Euro)	0,44	0,55	- 20,0 %	

<sup>1</sup> Durchschnittlich gewichtete Aktienanzahl per 30.06.2022.



## Kennzahlenübersicht

► Konzernzwischen-  
lagebericht► Ertrags-, Vermögens-  
und FinanzlageProjektgeschäft im  
ÜberblickRisiko- und  
Chancenbericht

## Prognosebericht

Verkürzter  
Konzernzwischenabschluss

## Sonstige Informationen

## Vermögenslage

Verkürzte Bilanz<sup>1</sup>

TABELLE 010

In Mio. Euro

	30.06.2022	31.12.2021	Veränderung
Langfristige Vermögenswerte	86,6	70,2	23,4 %
Vorräte	925,7	843,7	9,7 %
Vertragsvermögenswerte	342,2	358,0	- 4,4 %
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	113,3	97,9	15,7 %
Liquide Mittel und Termingeldanlagen	213,4	151,0	41,3 %
<b>Aktiva</b>	<b>1.681,2</b>	<b>1.520,8</b>	<b>10,5 %</b>
Eigenkapital	567,7	590,9	- 3,9 %
Verbindlichkeiten aus Unternehmensfinanzierungen	202,2	199,1	1,6 %
Verbindlichkeiten aus Projektfinanzierungen	298,3	191,4	55,8 %
Rückstellungen und übrige Verbindlichkeiten	612,9	539,3	13,6 %
<b>Passiva</b>	<b>1.681,2</b>	<b>1.520,8</b>	<b>10,5 %</b>

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

Die Summe der Vermögenswerte des Instone-Konzerns stieg zum 30. Juni 2022 auf 1.681,2 Mio. Euro (31. Dezember 2021: 1.520,8 Mio. Euro). Dies ist insbesondere auf die Erhöhung des Bestands an Vorratsvermögen sowie die Zunahme der liquiden Mittel zurückzuführen.

Das Vorratsvermögen ist zum 30. Juni 2022 auf 925,7 Mio. Euro (31. Dezember 2021: 843,7 Mio. Euro) angestiegen. Diese Bestandserhöhung resultiert im Wesentlichen aus dem Ankauf neuer Grundstücke für zukünftige wohnwirtschaftliche Projektentwicklungen. Zum 30. Juni 2022 sind Anschaffungs- und Anschaffungsnebenkosten für Grundstücke in Höhe von 681,0 Mio. Euro (31. Dezember 2021: 631,9 Mio. Euro) im Vorratsvermögen enthalten.

Die Forderungen an Kunden für bereits verkaufte unfertige Erzeugnisse (Bruttovertragsvermögenswerte), bewertet zum aktuellen Erfüllungsstand der Entwicklung, haben sich bedingt durch die gestiegene Fertigstellungsleistung zum 30. Juni 2022 auf 1.000,6 Mio. Euro (31. Dezember 2021: 858,6 Mio. Euro) erhöht. Die erhaltenen Anzahlungen von Kunden beliefen sich zum 30. Juni 2022 auf 665,3 Mio. Euro (31. Dezember 2021: 506,6 Mio. Euro). Der Anstieg reflektiert den im Geschäftsjahr erfolgten Baufortschritt, an den die Anzahlungen der Kunden gekoppelt sind.

## Vertragsvermögenswerte

TABELLE 011

In Mio. Euro

	30.06.2022	31.12.2021	Veränderung
Vertragsvermögenswerte (brutto)	1.000,6	858,6	16,5 %
Erhaltene Anzahlungen	- 665,3	- 506,6	31,3 %
	<b>335,3</b>	<b>352,0</b>	<b>- 4,7 %</b>
Aktivierete Vertragsanbahnungskosten	6,9	6,0	15,0 %
<b>Vertragsvermögenswerte (netto)</b>	<b>342,2</b>	<b>358,0</b>	<b>- 4,4 %</b>



## Kennzahlenübersicht

► Konzernzwischen-  
lagebericht► Ertrags-, Vermögens-  
und FinanzlageProjektgeschäft im  
ÜberblickRisiko- und  
Chancenbericht

## Prognosebericht

Verkürzter  
Konzernzwischenabschluss

## Sonstige Informationen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen fielen zum 30. Juni 2022 auf 1,6 Mio. Euro (31. Dezember 2021: 48,2 Mio. Euro). Dieser Rückgang resultiert im Wesentlichen aus vereinbarten Zahlungen für im Dezember 2021 erfolgte Liegenschaftsverkäufe.

Die nach der Equity-Methode bilanzierten Anteile, die auch Beteiligungen an Projektgesellschaften enthalten, stiegen im ersten Halbjahr 2022 von 30,8 Mio. Euro auf 41,3 Mio. Euro, bedingt durch eine Kapitalzuführung in unser Stuttgarter Joint Venture für das Projekt „Europaviertel“ sowie den Baufortschritt von Projektentwicklungen in anderen Gemeinschaftsunternehmen.

Der Bestand der flüssigen Mittel und Termingeldanlagen in Höhe von 213,4 Mio. Euro (31. Dezember 2021: 151,0 Mio. Euro) erhöhte sich im Wesentlichen durch die Ausweitung der Projektfinanzierungen. Die Termingeldanlagen betragen zum Stichtag insgesamt 80,0 Mio. Euro (31. Dezember 2021: 20,0 Mio. Euro) und haben eine Laufzeit von mehr als drei Monaten.

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten stiegen zum 30. Juni 2022 auf 325,1 Mio. Euro (31. Dezember 2021: 220,9 Mio. Euro). Im selben Zeitraum erhöhten sich die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten auf 175,4 Mio. Euro (31. Dezember 2021: 169,6 Mio. Euro). Der Anstieg der Finanzverbindlichkeiten resultiert vollständig aus der erhöhten Inanspruchnahme von Projektfinanzierungslinien im Zuge des planmäßigen Baufortschritts unserer Projekte.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen verminderten sich im ersten Halbjahr 2022 auf 110,4 Mio. Euro (31. Dezember 2021: 125,1 Mio. Euro) und beinhalten im Wesentlichen die erbrachten Leistungen der Auftragnehmer.

Der Anstieg der sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten auf 372,3 Mio. Euro (31. Dezember 2021: 292,4 Mio. Euro) resultiert im Wesentlichen aus erhaltenen Anzahlungen für das Projekt „Westville“ in Höhe von 263,2 Mio. Euro (31. Dezember 2021: 241,4 Mio. Euro) sowie Verbindlichkeiten aus Zuwendungen der öffentlichen Hand in Höhe von 91,3 Mio. Euro (31. Dezember 2021: 29,8 Mio. Euro).

Die Eigenkapitalquote lag zum 30. Juni 2022 bei 33,8 % (31. Dezember 2021: 38,9 %). Im Konzerneigenkapital sind zum Stichtag 810.038 eigene Aktien mit Anschaffungskosten von 11,4 Mio. Euro enthalten.

Der Verschuldungsgrad hat sich im Vergleich zum 31. Dezember 2021 leicht erhöht, befindet sich aber weiterhin auf einem niedrigen Niveau.

## Nettofinanzschulden und Verschuldungsgrad

TABELLE 012

In Mio. Euro

	30.06.2022	31.12.2021	Veränderung
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	325,1	220,9	47,2 %
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	175,4	169,6	3,4 %
<b>Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>500,5</b>	<b>390,5</b>	<b>28,2 %</b>
- Liquide Mittel und Termingeldanlagen	- 213,4	- 151,0	41,3 %
<b>Nettofinanzschulden (NFS)</b>	<b>287,1</b>	<b>239,5</b>	<b>19,9 %</b>
Vorräte und Vertragsvermögenswerte/-verbindlichkeiten	1.247,8	1.190,1	4,8 %
<b>Loan-to-Cost<sup>1</sup></b>	<b>23,0 %</b>	<b>20,1 %</b>	
EBIT bereinigt (LZM <sup>2</sup> )	150,5	155,7	- 3,3 %
Abschreibungen (LZM <sup>2</sup> )	4,7	4,6	2,2 %
<b>EBITDA bereinigt (LZM<sup>2</sup>)</b>	<b>155,2</b>	<b>160,3</b>	<b>- 3,2 %</b>
Verschuldungsgrad (NFS/EBITDA bereinigt (LZM <sup>2</sup> ))	1,8	1,5	

<sup>1</sup> Loan-to-Cost = Nettofinanzschulden/(Vorräte + Vertragsvermögenswerte/-verbindlichkeiten).

<sup>2</sup> LZM = letzte zwölf Monate.

Die gestiegene Nettoverschuldung durch Finanzierungsaufnahmen aus dem Projektgeschäft und das geringere Ergebnis haben den Verschuldungsgrad auf das 1,8-Fache des bereinigten EBITDA leicht erhöht. Das Verhältnis der Nettoverschuldung zu den bilanzierten Vorräten, Vertragsvermögenswerten und Vertragsverbindlichkeiten erhöhte sich gleichzeitig leicht auf 23,0 % (31. Dezember 2021: 20,1 %).



## Kennzahlenübersicht

► Konzernzwischen-  
lagebericht► Ertrags-, Vermögens-  
und FinanzlageProjektgeschäft im  
ÜberblickRisiko- und  
Chancenbericht

Prognosebericht

Verkürzter  
Konzernzwischenabschluss

## Sonstige Informationen

## Finanzlage

Im ersten Halbjahr 2022 blieb die Ausnutzung der Unternehmensfinanzierungs-  
linien mit 197,5 Mio. Euro unverändert (31. Dezember 2021: 197,5 Mio. Euro).  
Die Ausnutzung der Projektfinanzierungslinien erhöhte sich auf 298,0 Mio. Euro  
(31. Dezember 2021: 190,9 Mio. Euro). Der insgesamt zur Verfügung stehende  
Finanzierungsrahmen in Höhe von nunmehr 968,8 Mio. Euro (31. Dezember 2021:  
612,1 Mio. Euro) erhöhte sich im Geschäftsjahr durch Abschluss neuer klassischer  
Projektfinanzierungen. Zum 30. Juni 2022 standen Kreditbeträge von insgesamt  
601,3 Mio. Euro (31. Dezember 2021: 295,6 Mio. Euro) aus Projektfinanzierungen  
und 367,5 Mio. Euro (31. Dezember 2021: 316,5 Mio. Euro) aus Unternehmens-  
finanzierungen zur Verfügung.

Die zum aktuellen Rückzahlungsbetrag bewerteten bilanziellen Verbindlichkeiten  
aus Unternehmensfinanzierungen stiegen in den ersten sechs Monaten des  
Geschäftsjahres 2022 auf 202,2 Mio. Euro (31. Dezember 2021: 199,1 Mio. Euro).  
Die bilanziellen Verbindlichkeiten aus Projektfinanzierungen erhöhten sich auf  
298,3 Mio. Euro (31. Dezember 2021: 191,4 Mio. Euro). Die bilanzierten gesamten  
Verbindlichkeiten aus Finanzierungen erhöhten sich somit zum Stichtag auf  
500,5 Mio. Euro (31. Dezember 2021: 390,5 Mio. Euro). Die darin enthaltenen  
kurzfristigen Projektfinanzierungen enthalten Optionsvereinbarungen zur  
Verlängerung.

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

## Finanzverbindlichkeiten

TABELLE 013

In Mio. Euro

	Fällig in	Kreditbetrag	Ausnutzung 30.06.2022
<b>Unternehmensfinanzierungen</b>			
Schuldscheindarlehen	2022	69,5	69,5
Schuldscheindarlehen	2024	28,0	28,0
Schuldscheindarlehen	2025	100,0	100,0
Konsortialkredit	2023	10,0	0,0
Konsortialkredit	2024	110,0	0,0
Konsortialkredit	2024	50,0	0,0
		<b>367,5</b>	<b>197,5</b>
<b>Projektfinanzierungen</b>			
Laufzeit < 1Jahr	2022	123,8	72,3
Laufzeit > 1 und < 2 Jahre	2023	210,9	119,1
Laufzeit > 2 und < 3 Jahre	2024	37,3	37,1
Laufzeit > 3 Jahre	> 2024	229,3	69,4
		<b>601,3</b>	<b>298,0</b>



## Kennzahlenübersicht

► Konzernzwischen-  
lagebericht► Ertrags-, Vermögens-  
und FinanzlageProjektgeschäft im  
ÜberblickRisiko- und  
Chancenbericht

## Prognosebericht

Verkürzter  
Konzernzwischenabschluss

## Sonstige Informationen

## Verkürzte Kapitalflussrechnung

TABELLE 014

In Mio. Euro

	6M 2022	6M 2021	Veränderung
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	19,5	146,2	- 86,7 %
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 76,1	2,6	k. A.
<b>Free Cashflow</b>	<b>- 56,6</b>	<b>148,8</b>	<b>k. A.</b>
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	59,0	- 103,7	k. A.
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>2,4</b>	<b>45,1</b>	<b>- 94,7 %</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	131,0	87,0	50,6 %
Sonstige Änderungen des Finanzmittelfonds	0,0	0,0	k. A.
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>133,4</b>	<b>132,1</b>	<b>1,0 %</b>

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit des Instone-Konzerns in Höhe von 19,5 Mio. Euro im ersten Halbjahr 2022 (Vorjahreszeitraum: 146,2 Mio. Euro) war im Wesentlichen durch die gestiegenen Zahlungsabflüsse an Lieferanten für laufende Projekte bei gleichzeitigen Kaufpreiszahlungen und Grunderwerbsteuerzahlungen für Grundstücke im Gesamtwert von 70,7 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 45,8 Mio. Euro) bedingt.

Der operative Cashflow, bereinigt um die Auszahlungen für Grundstücke, lag im Berichtszeitraum bei 90,2 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 192,0 Mio. Euro).

## Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit

TABELLE 015

In Mio. Euro

	6M 2022	6M 2021	Veränderung
EBITDA bereinigt	38,3	43,3	- 11,5 %
Andere nicht zahlungswirksame oder umgegliederte Posten	- 9,0	- 6,9	30,8 %
Gezahlte Steuern	- 0,9	- 7,4	- 88,1 %
Net-Working-Capital-Veränderung <sup>1</sup>	- 8,9	117,2	k. A.
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>19,5</b>	<b>146,2</b>	<b>86,7 %</b>
Auszahlungen für Grundstücke	70,7	45,8	54,5 %
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ohne Neuinvestitionen</b>	<b>90,2</b>	<b>192,0</b>	<b>- 53,0 %</b>

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

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit belief sich im ersten Halbjahr 2022 auf - 76,1 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 2,6 Mio. Euro). Dies resultierte im Wesentlichen aus neuen kurzfristigen Termingeldanlagen in Höhe von 60,0 Mio. Euro sowie der Investition in das Kapital unseres Gemeinschaftsunternehmens für das Projekt „Europaviertel“, Stuttgart, in Höhe von 8,5 Mio. Euro.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit lag zum 30. Juni 2022 bei 59,0 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: - 103,7 Mio. Euro). Er war im Wesentlichen geprägt von der Dividendenzahlung in Höhe von 28,8 Mio. Euro und der Nettoaufnahme von Finanzkrediten in Höhe von 105,3 Mio. Euro. Darin enthalten sind Zahlungseingänge aus neu aufgenommenen Finanzkrediten in Höhe von 138,2 Mio. Euro sowie Rückzahlungen für beendete Finanzkredite in Höhe von 32,9 Mio. Euro.

Der Bestand an Finanzmitteln ohne Termingeldanlagen stieg zum 30. Juni 2022 auf 133,4 Mio. Euro (31. Dezember 2021: 131,0 Mio. Euro).



## Kennzahlenübersicht

## ► Konzernzwischenlagebericht

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

## ► Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

## Verkürzter Konzernzwischenabschluss

## Sonstige Informationen

## Projektgeschäft im Überblick

## Immobilienwirtschaftliche Kennzahlen

TABELLE 016

In Mio. Euro

		6M 2022	6M 2021
Vermarktungsvolumen		145,6	207,7
Vermarktungsvolumen	In Stück	287	541
		30.06.2022	31.12.2021
Projektportfolio (Bestand)		7.727,4	7.500,0
davon bereits verkauft		2.891,4	3.038,9
Projektportfolio (Bestand)	In Stück	16.644	16.418
davon bereits verkauft	In Stück	7.179	7.215

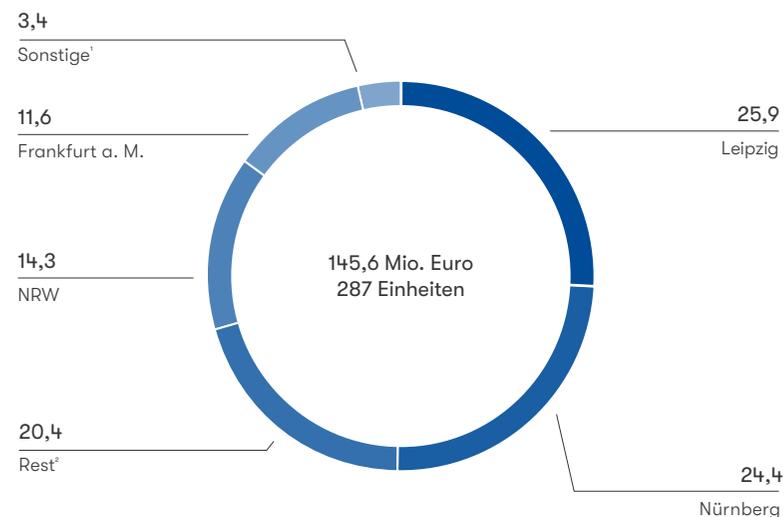
Die im ersten Quartal 2022 wahrnehmbaren Verunsicherungen bei privaten und institutionellen Investoren infolge des veränderten Finanzierungsumfeldes aus gestiegenen Eigenkapitalanteilen bei privaten Immobilienfinanzierungen und gestiegenen Zinsen haben sich deutlich auf den Verkaufsprozess im zweiten Quartal ausgewirkt. Somit liegt das erreichte Vermarktungsvolumen mit 145,6 Mio. Euro und 287 Einheiten unter der ursprünglich erwarteten Vertriebsgeschwindigkeit. Der Verkaufszuwachs in Q2 2022 im Stückvertrieb hat sich gegenüber dem Q1 2022 nahezu halbiert, sodass die Vertriebsaktivitäten bei unseren im Stückvertrieb befindlichen Projekten zu einem Volumen von 115 Mio. Euro und 239 Einheiten führten. Über die im ersten Quartal 2022 realisierten Investorenverkäufe – die Projekte „Lagarde 8“ sowie den Verkauf einer KiTa im Projekt „Parkresidenz“ betreffend – hinaus gab es im zweiten Quartal 2022 keine weiteren Investorenverkäufe. Die Steigerung des Verkaufsvolumens im Bereich Investorenware resultiert im Wesentlichen aus Kaufpreisanpassungen in Abhängigkeit von Baukostenindexierungen.

Die vorgenannten Vertriebsauswirkungen für das Q2 2022 begründen im Wesentlichen auch das geringere Vermarktungsvolumen für den Berichtszeitraum im Vergleich zum Vorjahr (207,7 Mio. €). In der vergleichenden Betrachtung der 287 Verkaufseinheiten zum 30.06.2022 und der 541 Einheiten zum 30.06.2021 ist zu berücksichtigen, dass die Verkaufszahl 2021 einen Sonder-effekt aus der Planungskonkretisierung unseres Projektes „Schönhof-Viertel, Frankfurt“ in Höhe von 186 Verkaufseinheiten beinhaltet.

Das realisierte Vermarktungsvolumen zum 30. Juni 2022 konzentriert sich mit circa 80 % größtenteils auf die wichtigsten Metropolregionen Deutschlands. Rund 20 % entfallen auf andere prosperierende mittelgroße Städte.

## Vermarktung 6M/2022 nach Regionen

In %

<sup>1</sup> beinhaltet Berlin, Hamburg, München, Stuttgart<sup>2</sup> beinhaltet i. W. Potsdam und Wiesbaden

## Kennzahlenübersicht

## ► Konzernzwischenlagebericht

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

## ► Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

## Verkürzter Konzernzwischenabschluss

## Sonstige Informationen

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

**Immobilienwirtschaftliche Kennzahlen – Vermarktungsvolumen**

TABELLE 017

In Mio. Euro

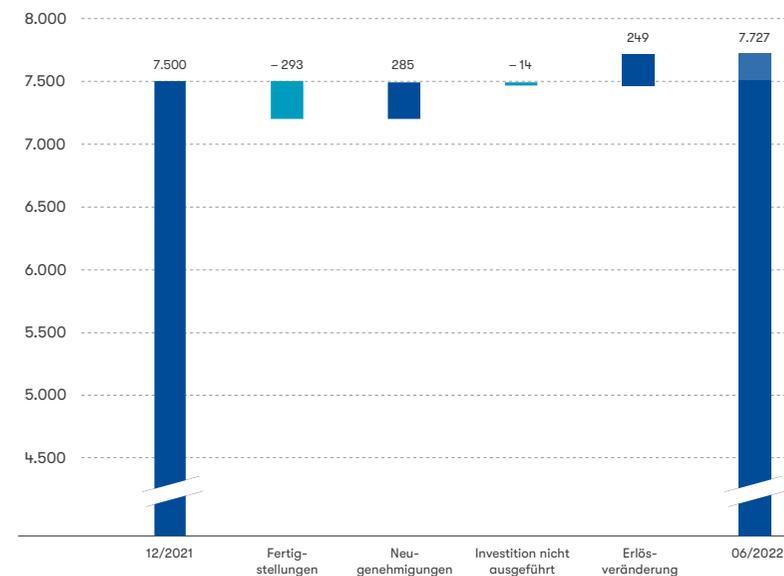
		Volumen	Einheiten
Parkresidenz	Leipzig	37,7	90
Seetor „City Campus“	Nürnberg	30,3	58
„Wohnen im Hochfeld“ Unterbach	Düsseldorf	18,9	26
Lagarde Bamberg	Bamberg	k. A.	46
„Schönhof-Viertel“	Frankfurt a. M.	14,7	19
Rote Kaserne West – „Fontane Gärten“	Potsdam	8,3	13
„Fuchsgärten“ – Nürnberg-Boxdorf	Nürnberg	5,4	10

Das Verkaufsangebot unserer Einzelvertriebsprojekte am Markt konnte im Vergleich zum ersten Quartal 2022 (248 Wohneinheiten) weiter ausgebaut werden und liegt bei 326 Wohneinheiten mit einem erwarteten Erlösvolumen von 225 Mio. Euro. Die Erhöhung des Verkaufsangebots lässt sich im Wesentlichen durch die Vertriebsstarts zweier Teilprojekte des Projekts „Parkstadt Leipzig“, des Vertriebsstarts „Fuchsgärten“ in Nürnberg-Boxdorf sowie als gegenläufiger Effekt durch den weiterhin erfolgreichen Verkauf mehrerer Einheiten aus dem bestehenden Verkaufsangebot begründen.

Neben den bereits beschriebenen Veränderungen im Finanzierungsumfeld gegenüber dem Vorjahr und den daraus resultierenden Kaufzurückhaltungen prüft Instone für jedes vertriebsbereite Projekt die insbesondere durch den russischen Angriffskrieg auf die Ukraine verursachten Ausführungseingpässe sowie Baukostensteigerungen. In Einzelfällen kann dies zu zeitlichen Verschiebungen von Vertriebsstarts bei Stückvertriebsobjekten und von Entscheidungen über institutionelle Verkäufe führen. Dies wird auch im weiteren Jahresverlauf Einfluss auf das Vermarktungsvolumen und das Verkaufsangebot am Markt haben.

## Entwicklung Projektportfolio zum 30.06.2022

In Mio. Euro



Zum 30. Juni 2022 umfasste das Projektportfolio von Instone Real Estate 54 Projekte mit einem derzeit erwarteten Vermarktungsvolumen von 7.727,4 Mio. Euro<sup>1</sup> und liegt damit über dem Niveau zum 31. Dezember 2021 (7.500,0 Mio. Euro). Im zweiten Quartal 2022 wurden zwei neue Projekte mit einem erwarteten Erlösvolumen von 185,4 Mio. Euro akquiriert. Neben der Liegenschaft „Wendenschlossstraße“ in Berlin, welche nach der erfolgten Übergabe an den Investor zum Ende des ersten Quartals 2022 aus der Portfolioberechnung genommen wurde, sind im zweiten Quartal 2022 mit den Projekten „St. Marienkrankenhaus“ in Frankfurt am Main sowie den „Bleichertwerken“ in Leipzig weitere Fertigstellungen erfolgreich umgesetzt und damit aus dem Projektportfolio herausgenommen worden. Für die Bestandsprojekte ergeben sich zudem realisierte und erwartete Erlössteigerungen von circa 249 Mio. Euro aufgrund der weiteren Planungskonkretisierung und Änderungen in den Vertriebskonzepten sowie durch Verkaufspreissteigerungen im Rahmen von Indexierungen.



**Kennzahlenübersicht**

► **Konzernzwischenlagebericht**

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

► **Projektgeschäft im Überblick**

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

**Verkürzter Konzernzwischenabschluss**

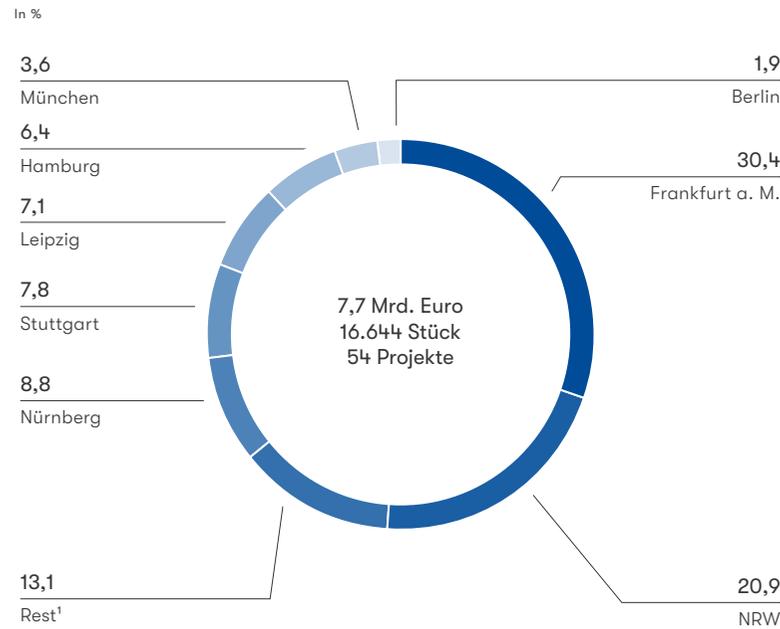
**Sonstige Informationen**

Zusätzlich zu den aus der Corona-Pandemie entstandenen Lieferengpässen wurden zum Q2 2022 die durch den Angriffskrieg auf die Ukraine angeheizten Energie- und Materialpreissteigerungen sowie weiteren Lieferengpässe, soweit erkennbar und erwartet, in der Bewertung des Projektportfolios berücksichtigt. Aus der aktuell angenommenen Preisentwicklung auf der Verkaufs- und Kostenseite ergibt sich zum Stichtag eine erwartete Projekt-Rohergebnismarge auf das Projektportfolio exkl. des Großprojektes „Westville“ in Frankfurt von nunmehr rund 24 % (31. Dezember 2021: rund 25 %).<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Hierin enthalten sind genehmigte Investitionsfreigaben mit einem perspektivischen Projektvolumen von rund 73 Mio. Euro, bei denen sich die Grundstückssicherung noch im Konkretisierungsprozess befindet.

<sup>2</sup>Mit Berücksichtigung des Großprojektes Westville liegt die erwartete Projekt-Rohergebnismarge für das Projektportfolio bei rund 23 % (31. Dezember 2021: rund 24 %).

**Projektportfolio nach Regionen**



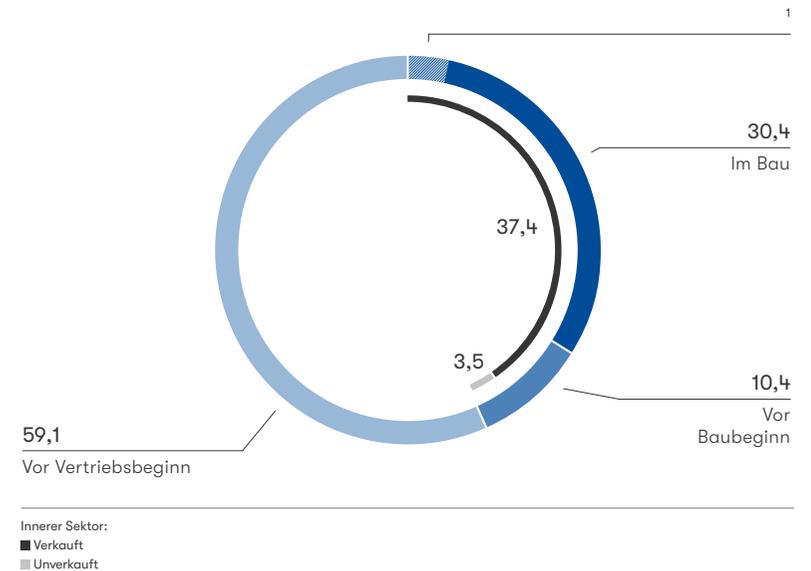
<sup>1</sup>Beinhaltet Wiesbaden, Hannover, Potsdam, Bamberg.

Der wesentliche Anteil – circa 87 % – am erwarteten Gesamtlösolumen des Projektportfolios zum 30. Juni 2022 befindet sich in den wichtigsten Metropolregionen Deutschlands: Berlin, Bonn, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, Leipzig, München, Nürnberg und Stuttgart. Rund 13 % entfallen auf andere prosperierende mittelgroße Städte.

**Projektportfolio nach Gruppen**

**Basis: Verkaufserlöse**

In %



<sup>1</sup>2,8 % des Projektportfolios sind bereits übergeben.

## Kennzahlenübersicht

### ► Konzernzwischenlagebericht

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

### ► Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

### Verkürzter Konzernzwischenabschluss

### Sonstige Informationen

Ausgehend von dem kontinuierlichen Wachstum unseres Projektportfolios in den letzten Jahren befindet sich der Großteil unserer laufenden Projekte im Entwicklungsstadium „vor Vertriebsbeginn“.

Im Vergleich zum 31. Dezember 2021 zeigt sich ein geringfügiger Rückgang in der Kategorie „im Bau“ um ca. 1,1 Prozentpunkte, welcher sich im Wesentlichen durch die Fertigstellung und Herausnahme des Projektes „St. Marienkrankenhaus“ aus dem Projektportfolio sowie durch gegenläufige Effekte aus den Baustarts von neun Projekten begründen lässt. Entsprechend sinkt die Kategorie „vor Baubeginn“, im Wesentlichen durch die genannten Baustarts, von 12,7 % zum Jahresabschluss auf ca. 10,4 %.

Gegenüber dem Jahresabschluss 2021 (55,8 %) ist die Kategorie „vor Vertriebsbeginn“ auf 59,1 % gestiegen. Die Haupttreiber hierfür liegen in den im ersten Halbjahr erfolgten Investitionsfreigaben und Aufnahmen ins Projektportfolio der Projekte „Nürnberg-Lichtenreuth“, „Hainburg, Am Kaiserberg“, und „Nauen“. Reduzierend in dieser Kategorie wirkten der erfolgreiche Verkauf eines Teilprojekts der „Lagarde 8“ in Bamberg sowie der Vermarktungsbeginn beim Projekt „Fuchsgärten, Nürnberg-Boxdorf“ und bei zwei Baufeldern des Projekts „Parkresidenz“.

Darüber hinaus verdeutlicht die vorangehende Grafik, dass wir zum 30. Juni 2022 etwa 37 % des erwarteten Gesamterlösvolumens des Projektportfolios bereits verkauft haben. Bezogen auf das erwartete Erlösvolumen sind circa 92 % der Projekte „im Bau“ und „vor Baubeginn“ zum 30. Juni 2022 verkauft.

Das Projektportfolio von Instone Real Estate wird zusätzlich zu seinen 54 Projekten um drei weitere Projekte, welche in at Equity bilanzierten Gesellschaften realisiert werden, ergänzt. Insgesamt wird für diese Projekte ein Gesamterlösvolumen von über 1 Mrd. Euro (Anteil Instone ca. 500 Mio. Euro) und die Entwicklung von circa 1.800 Wohneinheiten erwartet. Erfolgreiche Realisierungsfortschritte wurden im letzten Jahr bereits durch den Verkauf von drei Projektteilen des Quartiers „Friedenauer Höhe“ in Berlin erzielt. Neben dem erfolgten Verkauf an die Quantum Immobilien KVG zu Beginn des Jahres 2021 wurden gemeinsam mit der OFB Ende 2021 drei Baufelder mit 396 Mietwohnungen im Rahmen eines Forward Deals an die DWS veräußert. Im zweiten Quartal konnten sowohl der Beginn der baulichen Realisierung als auch der Vertriebsaufakt für ein weiteres Baufeld im südlichen Areal erreicht werden.

## Bereinigte Umsatzerlöse

Im ersten Halbjahr 2022 erzielten wir einen bereinigten Umsatz in Höhe von 268,0 Mio. Euro (Vorjahreswert: 260,5 Mio. Euro). Folgende Projekte haben im Wesentlichen zu den bereinigten Umsatzerlösen im Berichtszeitraum beigetragen:

### Wesentliche Projekte Umsatzrealisierung (bereinigt)

TABELLE 018

In Mio. Euro

		Umsatzvolumen (bereinigt)
„Wohnen im Hochfeld“ Unterbach	Düsseldorf	34,6
Seetor „City Campus“	Nürnberg	33,3
„Schönhof-Viertel“	Frankfurt a. M.	28,2
Parkresidenz	Leipzig	27,1
Westville	Frankfurt a. M.	17,5
Beethovenpark („Augusta und Luca“)	Augsburg	14,7
Rote Kaserne West – „Fontane Gärten“	Potsdam	13,1
west.side	Bonn	12,4
Niederlassener Lohweg	Düsseldorf	12,0
S'LEDERER	Schorndorf	11,1

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



## Kennzahlenübersicht

### ► Konzernzwischen- lagebericht

Ertrags-, Vermögens-  
und Finanzlage

### ► Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und  
Chancenbericht

Prognosebericht

### Verkürzter Konzernzwischenabschluss

### Sonstige Informationen

„Wohnen im Hochfeld“ hat der Bau des vorletzten Teilprojektes mit rund 60 Wohnungen, von denen bereits rd. 78 % im Stückvertrieb veräußert wurden, begonnen. Zudem ist in Rottenburg bei dem Projekt „Neckar.Au Viertel“ der Baustart für das zum Ende des Jahres 2021 an die Stiftung Liebenau verkaufte Baufeld erfolgt. Das Konzept sieht die Realisierung von inklusivem Wohnraum auf einer Fläche von rund 1.630 m<sup>2</sup> vor. Die Niederlassung in Leipzig hatte bereits im letzten Jahr für das Quartier „Parkresidenz“ mit dem Vertrieb und dem Bau der ersten Baufelder begonnen und konnte im zweiten Quartal 2022 mit zwei weiteren Baufeldern in den Vertrieb starten. Im ersten Halbjahr 2022 ist der Start für die bauliche Realisierung von weiteren Abschnitten mit in Summe rund 250 Wohneinheiten hinzugekommen.

Die Entwicklung der bereits im Bau befindlichen Projekte ist solide, allerdings zeigt sich eine negative Entwicklung hinsichtlich des geplanten Realisierungsfortschritts bei einigen Projekten. So wirken sich die durch den Überfall auf die Ukraine verursachten Material- und Lieferengpässe, die bereits zum Q1 2022 deutlich wahrnehmbar waren, zunehmend verzögernd auf den Baufortschritt der laufenden Projekte aus. Weiterhin hat der teilweise signifikante Anstieg der Material- und Energiepreise einen erkennbaren Einfluss auf unsere Baukosten. Sowohl die Umsatzziele für 2022 als auch die Rohergebnismarge des Projektportfolios sind in der Folge negativ beeinflusst.

Alle Entwicklungen am Markt und bei unseren Projekten werden weiterhin engmaschig verfolgt und durch entsprechende Anpassungen im Ablaufprozess soweit wie möglich kompensiert. Die Übergabeprozesse für die bereits fertiggestellten Projekte verliefen bisher planmäßig.

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



## Kennzahlenübersicht

---

### ► Konzernzwischenlagebericht

---

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 im Geschäftsbericht 2021 abgebildeten zusammengefassten Lagebericht, [Seite 144 – 160](#), „Risiko- und Chancenbericht“.

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

Im Folgenden werden die wesentlichen Risiken dargestellt.

Um der hohen Inflation in der europäischen Union gegenzusteuern, hat der Rat der Europäischen Zentralbank den Leitzins erstmals seit elf Jahren 2022 erhöht. Der daraus resultierende historisch starke Zinsanstieg bei Immobilienfinanzierungen beeinträchtigt die Erschwinglichkeit von Wohnimmobilien für einzelne Kundengruppen, und eine allgemein erhöhte Verunsicherung bei Investoren könnte sich weiter dämpfend auf die Nachfrage auswirken. Des Weiteren werden unsere Projekte zumeist über einen Mix aus Bankdarlehen und Eigenkapital finanziert. Das nun steigende Zinsniveau bedeutet höhere Finanzierungskosten für unsere Projekte. Instone Real Estate schätzt die Auswirkungen kurz- bis mittelfristig in der Risikosubkategorie Zinsen als relevant ein.

Die Risikosubkategorie Projektdurchführung/Bau wird von Instone Real Estate weiterhin als relevant angesehen und ist vor dem Hintergrund des Russland-Ukraine-Krieges neu bewertet worden. Aus diesem Konflikt resultieren Risiken mit Blick auf die Geschwindigkeit der Bauausführung, da die Lieferketten sowohl durch die (EU-)Sanktionen gegen Russland als auch durch die Zerstörungen in der Ukraine zusätzlichen Belastungen ausgesetzt sind. Zudem werden durch diese Krise die Energie- und Materialpreissteigerungen zusätzlich angeheizt.

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



## Kennzahlenübersicht

## ► Konzernzwischenlagebericht

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

## ► Prognosebericht

## Verkürzter Konzernzwischenabschluss

## Sonstige Informationen

## Prognosebericht

Vor dem Hintergrund der verschlechterten Rahmenbedingungen für das Projektgeschäft infolge des russischen Überfalls auf die Ukraine hat der Vorstand im Mai die Prognose für das laufende Geschäftsjahr 2022 ausgesetzt.

Das Branchenumfeld von Instone ist geprägt von deutlich höheren Baukosten insbesondere aufgrund steigender Material – und Energiekosten. Hinsichtlich der Materialverfügbarkeit zeichnete sich eine deutliche Verschärfung ab, was negative Auswirkungen auf Baugeschwindigkeit und Erlösrealisierung haben kann.

Die allgemein deutlich zunehmenden inflationären Tendenzen haben zudem einen starken Anstieg der Hypothekenzinsen ausgelöst. Dies kann die Er-schwinglichkeit des Instone-Produkts für einzelne Käufergruppen beeinträchtigen, die kurzfristige Unsicherheit der Kunden insgesamt erhöhen und damit eine Verlangsamung der Vertriebsgeschwindigkeit zur Folge haben.

Aus der Geschäftsentwicklung im ersten Halbjahr 2022 und einer aktualisierten Planung hat der Vorstand eine neue Prognose für das laufende Geschäftsjahr 2022 abgeleitet.

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

Prognose		TABELLE 019
In Mio. Euro		
		2022
Bereinigte Umsatzerlöse		600 bis 675
Bereinigte Rohergebnismarge		≥ 25 %
Bereinigtes Ergebnis nach Steuern		40 bis 50
Vermarktungsvolumen		rund 350

Die Prognose basiert auf der Annahme, dass sich die aktuelle Verlangsamung der Vertriebsgeschwindigkeit an Privatpersonen weiter fortsetzt, der Abschluss von Transaktionen mit institutionellen Investoren sich weitgehend in das nächste Geschäftsjahr verschieben könnte, die Kosten für Baumaterialien sich weiterhin auf dem aktuell hohen Niveau bewegen und die Materialverfügbarkeit bis zum Jahresende weiter eingeschränkt bleiben wird.



# VERKÜRZTER KONZERNZWISCHEN- ABSCHLUSS

## **20 Verkürzter Konzernzwischenabschluss**

- 21 Verkürzte Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 22 Verkürzte Konzerngesamtergebnisrechnung
- 23 Verkürzte Konzernbilanz
- 25 Verkürzte Konzernkapitalflussrechnung
- 27 Verkürzte Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung
- 28 Ausgewählte erläuternde Anhangangaben zum verkürzten Konzernzwischenabschluss



## Kennzahlenübersicht

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

Verkürzte Konzernbilanz

Verkürzte Konzern-  
kapitalflussrechnungVerkürzte  
Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnungAusgewählte erläuternde  
Anhangangaben zum  
verkürzten  
Konzernzwischenabschluss

## Sonstige Informationen

## Verkürzte Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

## Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

TABELLE 020

In Tsd. Euro

	01.01.–30.06.2022	01.01.–30.06.2021
Umsatzerlöse	249.615	240.348
Bestandsveränderungen der Erzeugnisse	82.020	29.539
	<b>331.635</b>	<b>269.886</b>
Sonstige betriebliche Erträge	9.433	1.779
Materialaufwand	-268.240	-198.593
Personalaufwand	-26.177	-25.141
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-12.471	-13.072
Abschreibungen	-2.393	-2.273
<b>Konzernergebnis der operativen Tätigkeit</b>	<b>31.788</b>	<b>32.586</b>
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen	1.460	2.550
Übriges Beteiligungsergebnis	29	87
Finanzertrag	750	7
Finanzaufwand	-9.112	-8.722
Übriges Finanzergebnis	-38	-122
<b>Konzernergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>24.876</b>	<b>26.387</b>
Ertragsteuern	-7.860	-8.576
<b>Konzernergebnis nach Steuern (EAT)</b>	<b>17.017</b>	<b>17.810</b>
<b>Zurechenbar zu:</b>		
Anteilen des Konzerns	17.946	20.222
Anteilen anderer Gesellschafter	-929	-2.411
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien (in Stück)	46.774.026	46.988.336
Unverwässertes und verwässertes Ergebnis je Aktie (in Euro)	0,38	0,43



## 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

## Verkürzte Konzerngesamt-ergebnisrechnung

## Konzerngesamt-ergebnisrechnung

TABELLE 021

In Tsd. Euro

	01.01.–30.06.2022	01.01.–30.06.2021
<b>Konzernergebnis nach Steuern</b>	<b>17.017</b>	<b>17.810</b>
<b>Posten, die in künftigen Perioden nicht in das Konzernergebnis umgliedert werden</b>		
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste	- 135	1.382
Ertragsteuereffekte	43	- 442
<b>Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen nach Steuern</b>	<b>- 92</b>	<b>940</b>
<b>Gesamtergebnis des Geschäftsjahres nach Steuern</b>	<b>16.924</b>	<b>18.750</b>
<b>Zurechenbar zu:</b>		
Anteilen des Konzerns	17.854	21.161
Anteilen anderer Gesellschafter	- 929	- 2.411
	<b>16.924</b>	<b>18.750</b>



## 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

## Verkürzte Konzernbilanz

## Konzernbilanz

In Tsd. Euro

TABELLE 022

	30.06.2022	31.12.2021
<b>AKTIVA</b>		
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Geschäfts- oder Firmenwert	6.056	6.056
Immaterielle Vermögenswerte	1.192	1.446
Leasingvermögen	8.469	9.376
Sachanlagen	2.071	2.274
At Equity bewertete Finanzanlagen	41.259	30.845
Übrige Finanzanlagen	479	469
Finanzforderungen	24.864	17.580
Sonstige Forderungen	64	5
Latente Steuern	2.142	2.142
	<b>86.595</b>	<b>70.193</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Vorräte	925.723	843.703
Finanzforderungen	80.165	20.046
Vertragsvermögenswerte	342.221	358.017
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.575	48.202
Sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	111.109	47.988
Ertragsteueransprüche	420	1.639
Flüssige Mittel	133.362	130.969
	<b>1.594.575</b>	<b>1.450.564</b>
<b>SUMME AKTIVA</b>	<b>1.681.170</b>	<b>1.520.756</b>



## Kennzahlenübersicht

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

## ▶ Verkürzte Konzernbilanz

Verkürzte Konzern-  
kapitalflussrechnungVerkürzte  
Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnungAusgewählte erläuternde  
Anhangangaben zum  
verkürzten  
Konzernzwischenabschluss

## Sonstige Informationen

## Verkürzte Konzernbilanz (Fortsetzung)

## Konzernbilanz

TABELLE 022

In Tsd. Euro

	30.06.2022	31.12.2021
<b>PASSIVA</b>		
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	46.988	46.988
Kapitalrücklage	358.983	358.983
Erwirtschaftetes Konzern-Eigenkapital	175.574	186.378
Erfolgsneutrale Eigenkapitalveränderungen	-1.557	-1.465
Eigene Anteile zu Anschaffungskosten	-11.385	0
Den Aktionären zurechenbares Eigenkapital	568.603	590.884
Anteile anderer Gesellschafter	-869	61
	<b>567.735</b>	<b>590.945</b>
<b>Langfristige Schulden</b>		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	4.791	4.398
Andere Rückstellungen	4.143	6.140
Finanzverbindlichkeiten	325.068	220.943
Verbindlichkeiten aus den Minderheitsgesellschaftern zuzurechnendem Nettovermögen	0	5
Leasingverbindlichkeiten	5.345	6.474
Latente Steuern	46.205	45.630
	<b>385.552</b>	<b>283.591</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>		
Andere Rückstellungen	20.968	24.050
Finanzverbindlichkeiten	175.432	169.606
Leasingverbindlichkeiten	3.389	3.193
Vertragsverbindlichkeiten	20.112	11.667
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	110.393	125.112
Sonstige Verbindlichkeiten	372.297	292.439
Ertragsteuerverbindlichkeiten	25.293	20.153
	<b>727.883</b>	<b>646.220</b>
<b>SUMME PASSIVA</b>	<b>1.681.170</b>	<b>1.520.756</b>



## Kennzahlenübersicht

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

Verkürzte Konzernbilanz

▶ Verkürzte Konzern-  
kapitalflussrechnungVerkürzte  
Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnungAusgewählte erläuternde  
Anhangangaben zum  
verkürzten  
Konzernzwischenabschluss

## Sonstige Informationen

## Verkürzte Konzernkapitalflussrechnung

## Konzernkapitalflussrechnung

TABELLE 023

In Tsd. Euro

	01.01.–30.06.2022	01.01.–30.06.2021
<b>Konzernergebnis nach Steuern</b>	<b>17.017</b>	<b>17.810</b>
(+) Abschreibungen/(-) Zuschreibungen auf das Anlagevermögen	2.393	2.273
(+) Verlust/(-) Gewinn aus dem Abgang von Sachanlagevermögen	4	0
(+) Zunahme/(-) Abnahme der Rückstellungen	- 4.945	1.870
(+) laufender Ertragsteueraufwand/(-) laufender Ertragsteuerertrag	7.242	2.732
(+) latenter Ertragsteueraufwand/(-) latenter Ertragsteuerertrag	618	5.402
(+) Aufwendungen/(-) Erträge Equitywertfortschreibung	- 1.460	- 2.550
(+) Aufwand/(-) Ertrag aus Beteiligungsergebnis von Minderheiten	- 29	5
(+) Zinsaufwendungen/(-) Zinserträge	8.400	8.836
(+/-) Veränderung Net Working Capital <sup>1</sup>	- 8.892	117.245
(+) Ertragsteuererstattungen/(-) Ertragsteuerzahlungen	- 883	- 7.414
<b>= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>19.464</b>	<b>146.210</b>
(-) Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	- 12	- 396
(+) Einzahlungen aus Abgängen des Sachanlagevermögens	18	0
(-) Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	- 396	- 330
(+) Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögens	0	115
(-) Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	- 6.726	- 21.896
(-) Auszahlungen für Investitionen in nicht konsolidierte Unternehmen und sonstige Gesellschaften	- 8.955	0
(+) Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	0	125.000
(-) Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	- 60.000	- 100.000
(+) Erhaltene Zinsen	0	78
<b>= Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>- 76.071</b>	<b>2.571</b>



## Kennzahlenübersicht

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

Verkürzte Konzernbilanz

▶ Verkürzte Konzern-  
kapitalflussrechnungVerkürzte  
Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnungAusgewählte erläuternde  
Anhangangaben zum  
verkürzten  
Konzernzwischenabschluss

## Sonstige Informationen

## Verkürzte Konzernkapitalflussrechnung (Fortsetzung)

## Konzernkapitalflussrechnung

TABELLE 023

In Tsd. Euro

	01.01.–30.06.2022	01.01.–30.06.2021
(-) Erwerb eigener Anteile	-11.303	0
(+) Einzahlungen von Minderheitsgesellschaftern	0	16.849
(-) Auszahlungen an Minderheitsgesellschafter	0	-363
(+) Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	138.211	39.693
(-) Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und der Rückführung von (Finanz-)Krediten	-32.893	-142.312
(-) Auszahlungen von Leasingnehmern zur Tilgung von Verbindlichkeiten aus Leasingverträgen	-1.873	-1.891
(-) Gezahlte Zinsen	-4.393	-3.440
(-) Gezahlte Dividenden	-28.750	-12.217
<b>= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>59.000</b>	<b>-103.682</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	130.969	87.044
(+/-) Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	2.393	45.099
<b>= Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>133.362</b>	<b>132.143</b>

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



## Kennzahlenübersicht

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

Verkürzte Konzernbilanz

Verkürzte Konzern-  
kapitalflussrechnung▶ Verkürzte  
Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnungAusgewählte erläuternde  
Anhangangaben zum  
verkürzten  
Konzernzwischenabschluss

## Sonstige Informationen

## Verkürzte Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

## Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

TABELLE 024

In Tsd. Euro

	Summe	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Erwirtschaftetes Konzern- Eigenkapital	Erfolgsneutrale Eigenkapital- veränderungen	Eigene Anteile zu Anschaffungs- kosten	Den Aktionären zurechenbares Eigenkapital	Anteile anderer Gesellschafter
<b>Stand: 31. Dezember 2020</b>	<b>521.033</b>	<b>46.988</b>	<b>358.983</b>	<b>115.544</b>	<b>-2.080</b>	<b>0</b>	<b>519.435</b>	<b>1.598</b>
<b>Stand: 1. Januar 2021</b>	<b>521.033</b>	<b>46.988</b>	<b>358.983</b>	<b>115.544</b>	<b>-2.080</b>	<b>0</b>	<b>519.435</b>	<b>1.598</b>
Konzernergebnis nach Steuern	17.810	0	0	20.222	0	0	20.222	-2.411
Veränderung der versicherungs- mathematischen Gewinne und Verluste	940	0	0	0	940	0	940	0
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>18.750</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>20.222</b>	<b>940</b>	<b>0</b>	<b>21.161</b>	<b>-2.411</b>
Dividendenzahlungen	-12.217	0	0	-12.217	0	0	-12.217	0
Übrige neutrale Veränderungen	239	0	0	0	0	0	0	239
	-11.978	0	0	-12.217	0	0	-12.217	239
<b>Stand: 30. Juni 2021</b>	<b>527.804</b>	<b>46.988</b>	<b>358.983</b>	<b>123.548</b>	<b>-1.141</b>	<b>0</b>	<b>528.379</b>	<b>-575</b>
<b>Stand: 31. Dezember 2021</b>	<b>590.945</b>	<b>46.988</b>	<b>358.983</b>	<b>186.378</b>	<b>-1.465</b>	<b>0</b>	<b>590.884</b>	<b>61</b>
<b>Stand: 1. Januar 2022</b>	<b>590.945</b>	<b>46.988</b>	<b>358.983</b>	<b>186.378</b>	<b>-1.465</b>	<b>0</b>	<b>590.884</b>	<b>61</b>
Konzernergebnis nach Steuern	17.017	0	0	17.946	0	0	17.946	-929
Veränderung der versicherungs- mathematischen Gewinne und Verluste	-92	0	0	0	-92	0	-92	0
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>16.924</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>17.946</b>	<b>-92</b>	<b>0</b>	<b>17.854</b>	<b>-929</b>
Erwerb eigener Anteile	-11.301	0	0	0	0	-11.301	-11.301	0
Transaktionskosten abzüglich Steuereffekt	-84	0	0	0	0	-84	-84	0
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendenzahlungen	-28.750	0	0	-28.750	0	0	-28.750	0
	-40.135	0	0	-28.750	0	-11.385	-40.135	0
<b>Stand: 30. Juni 2022</b>	<b>567.735</b>	<b>46.988</b>	<b>358.983</b>	<b>175.574</b>	<b>-1.557</b>	<b>-11.385</b>	<b>568.603</b>	<b>-869</b>



## 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

# 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 2022 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 2021 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 vom Management eine Reihe von Annahmen und Schätzungen. Dadurch kann es zu Abweichungen zwischen den im Zwischenbericht ausgewiesenen Werten und den tatsächlichen Werten kommen.

Zur besseren 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 2022 anzuwenden sind, hatten keine Auswirkungen auf den vorliegenden verkürzten Konzernzwischenabschluss.

### Konsolidierungskreis

Zum 30. Juni 2022 sind neben der Instone Real Estate Group SE insgesamt 18 (31. Dezember 2021: 18) inländische und zwei (31. Dezember 2021: zwei) europäische Auslandsgesellschaften Bestandteil des vorliegenden verkürzten Konzernzwischenabschlusses und voll konsolidiert.

Zum 30. Juni 2022 wurden acht Gemeinschaftsunternehmen (31. Dezember 2021: acht) und ein assoziiertes Unternehmen (31. Dezember 2021: eins) nach der Equity-Methode bewertet.

Insgesamt sechs verbundene Unternehmen (31. Dezember 2021: 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 der 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 materialaufwandsin-

duzierten 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 auf die bereinigte 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 17.482 Tsd. Euro (Vorjahreszeitraum: 20.129 Tsd. Euro) und dem Projektaufwand mit - 21.662 Tsd. Euro (Vorjahreszeitraum: - 17.912 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 Konzerngesamt-ergebnisrechnung

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 2022 noch Zuschreibungen in Höhe von 23.580 Tsd. Euro (31. Dezember 2021: 31.358 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 932 Tsd. Euro (Vorjahreszeitraum: -17 Tsd. Euro) auf Umsatzerlöse, mit 0 Tsd. Euro (Vorjahreszeitraum: 0 Tsd. Euro) auf Materialaufwand und mit 6.846 Tsd. Euro (Vorjahreszeitraum: 4.940 Tsd. Euro) auf Bestandsveränderungen. Aufgrund aktueller Schätzungen geht der Instone-Konzern davon aus, dass diese Effekte im Jahr 2024 auslaufen werden.

## Umgliederungen sowie Einmal- und Sondereffekte

Zum 30. Juni 2022 wurden indirekte Vertriebsaufwendungen in Höhe von 1.083 Tsd. Euro (Vorjahreszeitraum: 566 Tsd. Euro) sowie materialaufwandsinduzierte sonstige betriebliche Erträge in Höhe von - 3.852 Tsd. Euro (Vorjahreszeitraum: 0 Tsd. Euro) dem Projektaufwand zugeordnet. Die Bereinigung der aktivierten Zinsen in den Bestandsveränderungen in Höhe von 938 Tsd. Euro (Vorjahreszeitraum: 1.199 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 Konzern-  
kapitalflussrechnungVerkürzte  
Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung▶ Ausgewählte erläuternde  
Anhangangaben zum  
verkürzten  
Konzernzwischen-  
abschluss

## Sonstige Informationen

## Überleitung Bereinigte Ertragslage 01.01.–30.06.2022

TABELLE 025

In Tsd. Euro

	Bereinigte Ertragslage	Share-Deal-Effekte	Umgliederungen	Effekte aus PPA	Berichtete Ertragslage
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>268.029</b>	<b>-17.482</b>	<b>0</b>	<b>-932</b>	<b>249.615</b>
<b>Projektaufwand</b>	<b>-199.206</b>	<b>21.662</b>	<b>-1.830</b>	<b>-6.846</b>	<b>-186.220</b>
Materialaufwand	-265.471	0	-2.769	0	-268.240
Bestandsveränderungen	66.266	21.662	938	-6.846	82.020
<b>Rohergebnis</b>	<b>68.823</b>	<b>4.180</b>	<b>-1.830</b>	<b>-7.778</b>	<b>63.395</b>
<b>Plattformaufwand</b>	<b>-34.376</b>	<b>0</b>	<b>2.769</b>	<b>0</b>	<b>-31.607</b>
Personalaufwand	-26.177	0	0	0	-26.177
Sonstige betriebliche Erträge	5.581	0	3.852	0	9.433
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-11.387	0	-1.083	0	-12.471
Abschreibungen	-2.393	0	0	0	-2.393
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen	1.460	0	0	0	1.460
<b>EBIT</b>	<b>35.907</b>	<b>4.180</b>	<b>938</b>	<b>-7.778</b>	<b>33.247</b>
Übriges Beteiligungsergebnis	29	0	0	0	29
Finanzergebnis	-7.461	0	-938	0	-8.400
<b>EBT</b>	<b>28.475</b>	<b>4.180</b>	<b>0</b>	<b>-7.778</b>	<b>24.876</b>
Steuern	-8.870				-7.860
<b>EAT</b>	<b>19.605</b>				<b>17.017</b>



## Kennzahlenübersicht

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

Verkürzte Konzernbilanz

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

## Sonstige Informationen

## Überleitung Bereinigte Ertragslage 01.01.–30.06.2021

TABELLE 026

In Tsd. Euro

	Bereinigte Ertragslage	Share-Deal-Effekte	Umgliederungen	Effekte aus PPA	Berichtete Ertragslage
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>260.459</b>	<b>-20.129</b>	<b>0</b>	<b>17</b>	<b>240.348</b>
<b>Projektaufwand</b>	<b>-183.792</b>	<b>17.912</b>	<b>1.765</b>	<b>-4.940</b>	<b>-169.054</b>
Materialaufwand	-199.159	0	566	0	-198.593
Bestandsveränderungen	15.367	17.912	1.199	-4.940	29.539
<b>Rohergebnis</b>	<b>76.667</b>	<b>-2.216</b>	<b>1.765</b>	<b>-4.922</b>	<b>71.293</b>
<b>Plattformaufwand</b>	<b>-38.141</b>	<b>0</b>	<b>-566</b>	<b>0</b>	<b>-38.707</b>
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
<b>EBIT</b>	<b>41.076</b>	<b>-2.216</b>	<b>1.199</b>	<b>-4.922</b>	<b>35.136</b>
Übriges Beteiligungsergebnis	87	0	0	0	87
Finanzergebnis	-7.637	0	-1.199	0	-8.836
<b>EBT</b>	<b>33.525</b>	<b>-2.216</b>	<b>0</b>	<b>-4.922</b>	<b>26.387</b>
Steuern	-10.095				-8.576
<b>EAT</b>	<b>23.430</b>				<b>17.810</b>



## Kennzahlenübersicht

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

Verkürzte Konzernbilanz

Verkürzte Konzern-  
kapitalflussrechnungVerkürzte  
Konzerneigenkapital-  
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 027	
In Tsd. Euro			
	01.01. – 30.06.2022	01.01. – 30.06.2021	
Deutschland	249.560	240.277	
Übriges Europa	55	71	
	<b>249.615</b>	<b>240.348</b>	

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

Umsatzerlöse nach Erlösart		TABELLE 028	
In Tsd. Euro			
	01.01. – 30.06.2022	01.01. – 30.06.2021	
Erlöse aus Bauaufträgen			
zeitraumbezogene Erlösrealisierung	245.365	232.105	
zeitpunktbezogene Erlösrealisierung	755	5.250	
	<b>246.120</b>	<b>237.355</b>	
Erlöse aus Leasingverhältnissen	3.364	2.832	
Sonstige Leistungen	132	161	
	<b>249.615</b>	<b>240.348</b>	

Die Gesamthöhe der zum Bilanzstichtag nicht oder teilweise nicht erfüllten  
Leistungsverpflichtungen beträgt 1.294.206 Tsd. Euro (31. Dezember 2021:  
1.406.683 Tsd. Euro).

## Abschreibung und Wertminderung

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

Abschreibungen		TABELLE 029	
In Tsd. Euro			
	01.01. – 30.06.2022	01.01. – 30.06.2021	
Leasingvermögen	-1.670	-1.779	
Sachanlagen	-457	-477	
Immaterielle Vermögenswerte	-266	-17	
	<b>-2.393</b>	<b>-2.273</b>	

## Ertragsteuern

Ertragsteuern		TABELLE 030	
In Tsd. Euro			
	01.01. – 30.06.2022	01.01. – 30.06.2021	
<b>Tatsächliche Ertragsteuern</b>			
Gewerbesteuer	-3.776	-1.152	
Körperschaftsteuer	-3.466	-1.580	
	<b>-7.242</b>	<b>-2.732</b>	
<b>Latente Steuern</b>			
Latente Steuern	-618	-5.844	
	<b>-7.860</b>	<b>-8.576</b>	



## Kennzahlenübersicht

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

Verkürzte Konzernbilanz

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

## Sonstige Informationen

## Angaben zur verkürzten Konzernbilanz

## Vorräte

## Vorräte

TABELLE 031

In Tsd. Euro

	30.06.2022	31.12.2021
Unfertige Erzeugnisse	925.667	843.647
Fertige Erzeugnisse	56	56
	<b>925.723</b>	<b>843.703</b>

Die unfertigen Erzeugnisse unterliegen Verfügungsbeschränkungen aufgrund der Projektfinanzierung durch Banken in Höhe von 400.368 Tsd. Euro (31. Dezember 2021: 94.460 Tsd. Euro).

Fremdkapitalkosten in Höhe von 11.347 Tsd. Euro (31. Dezember 2021: 10.456 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.

Auf das Vorratsvermögen wurden 6.879 Tsd. Euro (31. Dezember 2021: 6.844 Tsd. Euro) Wertminderungen vorgenommen. Wertaufholungen lagen im Berichtszeitraum bei 530 Tsd. Euro (Vorjahreszeitraum: 0 Tsd. Euro).

## Vertragsvermögenswerte

Die Struktur der Vertragsvermögenswerte setzt sich wie nachfolgend dargestellt zusammen:

## Vertragsvermögenswerte

TABELLE 032

In Tsd. Euro

	30.06.2022	31.12.2021
Vertragsvermögenswerte	1.000.584	858.648
Erhaltene Anzahlungen	-665.312	-506.601
	<b>335.272</b>	<b>352.047</b>
Forderungen aus Vertragsanbahnungskosten	6.949	5.970
	<b>342.221</b>	<b>358.017</b>

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 4.718 Tsd. Euro (Vorjahreszeitraum: 1.071 Tsd. Euro) erfolgt gegenläufig zur Erfüllung der zugrunde liegenden Verträge mit Kunden.

## Finanzverbindlichkeiten

## Finanzverbindlichkeiten

TABELLE 033

In Tsd. Euro

	30.06.2022	31.12.2021
<b>Langfristig</b>		
Gegenüber Kreditinstituten aus Projektfinanzierung	180.472	76.695
Gegenüber Kreditinstituten aus Unternehmensfinanzierung	27.913	27.868
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	99.539	99.439
Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern	17.145	16.942
	<b>325.068</b>	<b>220.943</b>
<b>Kurzfristig</b>		
Gegenüber Kreditinstituten aus Projektfinanzierung	100.246	97.335
Gegenüber Kreditinstituten aus Unternehmensfinanzierung	71.471	70.535
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	3.653	1.674
Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern	62	62
	<b>175.432</b>	<b>169.606</b>
	<b>500.501</b>	<b>390.550</b>



## Kennzahlenübersicht

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

Verkürzte Konzernbilanz

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

## Sonstige Informationen

## Finanzverbindlichkeiten 2022

TABELLE 034

In Tsd. Euro

	30.06.2022	01.01.2022	Cashflows aus Finanzierungstätigkeit	Zahlungsunwirksame Veränderungen		
				Neutrale Verrechnungen	Abgegrenzte Zinsen	Amortisation aus der Bewertung der Effektivzinsmethode
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	380.102	272.433	105.127	0	2.074	469
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	103.192	101.113	191	0	1.984	-96
Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern	17.207	17.004	0	0	203	0
	<b>500.501</b>	<b>390.550</b>	<b>105.318</b>	<b>0</b>	<b>4.260</b>	<b>373</b>

## Finanzverbindlichkeiten 2021

TABELLE 035

In Tsd. Euro

	31.12.2021	31.12.2020	Cashflows aus Finanzierungstätigkeit	Zahlungsunwirksame Veränderungen		
				Neutrale Verrechnungen	Abgegrenzte Zinsen	Amortisation aus der Bewertung der Effektivzinsmethode
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	272.433	380.943	-110.606	0	895	1.201
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	101.113	100.713	224	-11	0	187
Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern	17.004	45	16.610	62	287	0
	<b>390.550</b>	<b>481.701</b>	<b>-93.772</b>	<b>51</b>	<b>1.182</b>	<b>1.388</b>

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 Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

#### ► Ausgewählte erläuternde Anhangangaben zum verkürzten Konzernzwischenabschluss

### Sonstige Informationen

## 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 036

In Tsd. Euro

	30.06.2022	31.12.2021
<b>Forderungen</b>		
FHP Friedenauer Höhe Dritte GmbH & Co. KG	5.145	4.718
FHP Friedenauer Höhe Erste GmbH & Co. KG	9.886	3.807
FHP Friedenauer Höhe Sechste GmbH & Co. KG	8.692	7.954
FHP Friedenauer Höhe Vierte GmbH & Co. KG	513	513
Projektentwicklungsgesellschaft Holbeinviertel mbH & Co. KG	4	0
Twelve GmbH & Co. KG	28	7.524
Wohnpark Heusenstamm GmbH & Co. KG	62	31
	<b>24.329</b>	<b>24.546</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>		
Projektentwicklungsgesellschaft Holbeinviertel mbH & Co. KG	400	400
	<b>400</b>	<b>400</b>

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 bestehen aus zinslosen Darlehen und haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. Die Forderung an die Twelve GmbH & Co. KG besteht aus einem Auslagenvorschuss und hat eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

### Beziehungen zu nahestehenden Personen

Zwischen der Instone Real Estate Group SE, 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 von 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 Konzern-  
kapitalflussrechnungVerkürzte  
Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung▶ Ausgewählte erläuternde  
Anhangangaben zum  
verkürzten  
Konzernzwischen-  
abschluss

## Sonstige Informationen

## Buchwerte der Finanzinstrumente 2022

TABELLE 037

In Tsd. Euro

	Buchwert 30.06.2022	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	Nicht im Anwendungsbereich IFRS 9
<b>AKTIVA</b>				
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>				
<b>Finanzforderungen</b>				
Langfristig	24.864	0	24.864	0
Kurzfristig	80.165	0	80.165	0
	<b>105.029</b>	<b>0</b>	<b>105.029</b>	<b>0</b>
Übrige Finanzanlagen	479	479	0	0
Vertragsvermögenswerte	342.221	0	0	342.221
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.575	0	1.575	0
Sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	111.172	0	111.172	0
Flüssige Mittel	133.362	0	133.362	0
	<b>693.839</b>	<b>479</b>	<b>351.139</b>	<b>342.221</b>
<b>PASSIVA</b>				
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten</b>				
<b>Finanzverbindlichkeiten</b>				
Langfristig	325.068	0	325.068	0
Kurzfristig	175.432	0	175.432	0
	<b>500.501</b>	<b>0</b>	<b>500.501</b>	<b>0</b>
Vertragsverbindlichkeiten	20.112	0	0	20.112
Verbindlichkeiten aus den Minderheitsgesell- schaftern zuzurechnendem Nettovermögen	0	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	110.393	0	110.393	0
Sonstige Verbindlichkeiten	372.297	0	372.297	0
	<b>1.003.302</b>	<b>0</b>	<b>983.190</b>	<b>20.112</b>



## Kennzahlenübersicht

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

Verkürzte Konzernbilanz

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

## Sonstige Informationen

## Buchwerte der Finanzinstrumente 2021

TABELLE 038

In Tsd. Euro

	Buchwert 31.12.2021	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	Nicht im Anwendungsbereich IFRS 9
<b>AKTIVA</b>				
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>				
<b>Finanzforderungen</b>				
Langfristig	17.580	0	17.580	0
Kurzfristig	20.046	0	20.046	0
	<b>37.626</b>	<b>0</b>	<b>37.626</b>	<b>0</b>
Übrige Finanzanlagen	469	469	0	0
Vertragsvermögenswerte	358.017	0	0	358.017
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	48.202	0	48.202	0
Sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	47.993	0	47.993	0
Flüssige Mittel	130.969	0	130.969	0
	<b>623.276</b>	<b>469</b>	<b>264.790</b>	<b>358.017</b>
<b>PASSIVA</b>				
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten</b>				
<b>Finanzverbindlichkeiten</b>				
Langfristig	220.943	0	220.943	0
Kurzfristig	169.606	0	169.606	0
	<b>390.550</b>	<b>0</b>	<b>390.550</b>	<b>0</b>
Vertragsverbindlichkeiten	11.667	0	0	11.667
Verbindlichkeiten aus den Minderheitsgesell- schaftern zuzurechnendem Nettovermögen	5	5	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	125.112	0	125.112	0
Sonstige Verbindlichkeiten	292.439	0	292.439	0
	<b>819.773</b>	<b>5</b>	<b>808.100</b>	<b>11.667</b>



## 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 2022 den Bilanzwert um 12.478 Tsd. Euro unter dem Buchwert liegt. Zum 31. Dezember 2021 überstieg der beizulegende Zeitwert den Buchwert um 12.654 Tsd. Euro. 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 zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. Ihr beizulegender Zeitwert weicht um –687 Tsd. Euro vom Buchwert ab. 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 2022 liegen nicht vor.

### Angabe zur Aufstellung und Freigabe

Der Vorstand der Instone Real Estate Group SE hat den Konzernzwischenabschluss am 10. August 2022 aufgestellt und zur Weitergabe an den Aufsichtsrat freigegeben.

Essen, den 10. August 2022

Der Vorstand



Kruno Crepulja



Dr. Foruhar Madjlessi



Andreas Gräf



# SONSTIGE INFORMATIONEN

## **40 Sonstige Informationen**

- 41 Versicherung der gesetzlichen Vertreter
- 42 Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht
- 43 Haftungsausschluss
- 44 Quartalsvergleich
- 45 Mehrjahresübersicht
- 46 Kontakt/Impressum/Finanzkalender



**Kennzahlenübersicht****Konzernzwischen-  
lagebericht****Verkürzter  
Konzernzwischenabschluss****► Sonstige Informationen****► Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter**[Bescheinigung nach  
prüferischer Durchsicht](#)[Haftungsausschluss](#)[Quartalsvergleich](#)[Mehrjahresübersicht](#)[Kontakt / Impressum /  
Finanzkalender](#)

## 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 10. August 2022

Der Vorstand



Kruno Crepulja



Dr. Foruhar Madjlessi



Andreas Gräf



## Kennzahlenübersicht

## Konzernzwischenlagebericht

## Verkürzter Konzernzwischenabschluss

## ► Sonstige Informationen

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

## ► Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht

Haftungsausschluss

Quartalsvergleich

Mehrfjahresübersicht

Kontakt / Impressum / Finanzkalender

## Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht

An die Instone Real Estate Group SE, Essen

Wir haben den verkürzten Konzernzwischenabschluss – bestehend aus der verkürzten Konzernbilanz zum 30. Juni 2022, 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 2022 sowie ausgewählten erläuternden Anhangangaben – und den Konzernzwischenlagebericht der Instone Real Estate Group SE, Essen, für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2022, 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 SE, 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 10. August 2022

### 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

---

Quartalsvergleich

---

Mehrjahresübersicht

---

Kontakt / Impressum /  
Finanzkalender

---

# 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 2021 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-  
lageberichtVerkürzter  
Konzernzwischenabschluss

## ► Sonstige Informationen

Versicherung der  
gesetzlichen VertreterBescheinigung nach  
prüferischer Durchsicht

Haftungsausschluss

## ► Quartalsvergleich

Mehrjahresübersicht

Kontakt / Impressum /  
Finanzkalender

## Quartalsvergleich

TABELLE 039

In Mio. Euro		Q2 2022	Q1 2022	Q4 2021	Q3 2021	Q2 2021	Q1 2021
<b>Immobilienwirtschaftliche Kennzahlen</b>							
Vermarktungsvolumen		58,0	87,6	761,7	170,7	89,1	118,6
Vermarktungsvolumen	In Stück	96	191	1.906	468	169	372
Projektportfolio (Bestand)		7.727,4	7.567,7	7.500,0	7.154,9	6.268,1	6.054,2
Davon bereits verkauft		2.891,4	3.070,1	3.038,9	2.308,7	2.444,0	2.360,5
Projektportfolio (Bestand)	In Stück	16.644	16.607	16.418	15.913	14.338	13.678
Davon bereits verkauft	In Stück	7.179	7.404	7.215	5.401	5.679	5.510
Neugenehmigungsvolumen <sup>1</sup>		185,5	99,8	254,0	1.097,6	165,9	69,8
Neugenehmigungsvolumen	In Stück	461	174	517	2.292	275	161
<b>Bereinigte Ertragslage</b>							
Umsatzerlöse bereinigt		149,5	118,5	378,0	145,1	132,4	128,1
Projektaufwand bereinigt		-115,9	-83,3	-277,5	-100,8	-96,2	-87,6
<b>Rohergebnis bereinigt</b>		<b>33,6</b>	<b>35,2</b>	<b>100,5</b>	<b>44,3</b>	<b>36,2</b>	<b>40,5</b>
<b>Rohergebnismarge bereinigt</b>		<b>22,5 %</b>	<b>29,7 %</b>	<b>26,6 %</b>	<b>30,5 %</b>	<b>27,3 %</b>	<b>31,6 %</b>
Plattformaufwand bereinigt		-15,7	-18,7	-22,2	-20,2	-21,8	-16,3
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen bereinigt		0,9	0,6	12,0	0,1	0,0	2,5
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) bereinigt</b>		<b>18,9</b>	<b>17,0</b>	<b>90,4</b>	<b>24,2</b>	<b>14,4</b>	<b>26,7</b>
<b>EBIT-Marge bereinigt</b>		<b>12,6 %</b>	<b>14,3 %</b>	<b>23,9 %</b>	<b>16,7 %</b>	<b>10,9 %</b>	<b>20,8 %</b>
Beteiligungsergebnis bereinigt		0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0
Finanzergebnis bereinigt		-3,8	-3,7	-9,1	-2,6	-3,5	-4,1
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT) bereinigt</b>		<b>15,1</b>	<b>13,4</b>	<b>81,3</b>	<b>21,7</b>	<b>10,9</b>	<b>22,6</b>
<b>EBT-Marge bereinigt</b>		<b>10,1 %</b>	<b>11,3 %</b>	<b>21,5 %</b>	<b>15,0 %</b>	<b>8,2 %</b>	<b>17,6 %</b>
Ertragsteuern bereinigt		-4,8	-4,1	-24,7	-4,8	-3,3	-6,8
<b>Ergebnis nach Steuern (EAT) bereinigt</b>		<b>10,3</b>	<b>9,3</b>	<b>56,6</b>	<b>16,9</b>	<b>7,6</b>	<b>15,8</b>
<b>EAT-Marge bereinigt</b>		<b>6,9 %</b>	<b>7,8 %</b>	<b>15,0 %</b>	<b>11,6 %</b>	<b>5,7 %</b>	<b>12,3 %</b>
Ergebnis je Aktie (bereinigt)	In Euro	0,24	0,20	1,19	0,36	0,21	0,34

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

## Kennzahlenübersicht

Konzernzwischen-  
lageberichtVerkürzter  
Konzernzwischenabschluss

## ► Sonstige Informationen

Versicherung der  
gesetzlichen VertreterBescheinigung nach  
prüferischer Durchsicht

Haftungsausschluss

Quartalsvergleich

## ► Mehrjahresübersicht

Kontakt / Impressum /  
Finanzkalender

## Mehrmjahresübersicht

In Mio. Euro

	6M 2022	2021	2020	2019	2018
<b>Liquiditätskennzahlen</b>					
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	19,5	43,9	119,9	-205,1	-40,4
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ohne Neuinvestitionen	90,2	256,3	225,0	115	32,1
Free Cashflow	-56,6	167,4	-64,2	-237,5	-39,9
Liquide Mittel und Termingeldanlagen <sup>1</sup>	213,4	151,0	232,0	117,1	88,0
<b>Bilanzkennzahlen</b>					
Bilanzsumme	1.681,2	1.520,8	1.283,1	1.123,4	686,6
Vorräte	925,7	843,7	777,8	732,1	404,4
Vertragsvermögenswerte	342,2	358,0	194,2	219,0	158,5
Eigenkapital	567,7	590,9	521,0	310,2	246,9
Finanzverbindlichkeiten	500,5	390,5	481,7	595,5	265,6
Davon aus Unternehmensfinanzierungen	202,2	199,1	207,2	180,8	66,1
Davon aus Projektfinanzierungen	298,3	191,4	274,5	414,7	199,5
Nettofinanzschulden <sup>2</sup>	287,1	239,5	249,7	478,4	177,5
Verschuldungsgrad	1,8	1,5	2,8	3,6	3,5
Loan-to-Cost <sup>3</sup>	In % 23,0	20,1	25,7	50,3	k.A.
ROCE <sup>4</sup> bereinigt	In % 18,5	22,0	10,3	22,8	11,9
<b>Mitarbeiter</b>					
Anzahl	486	457	413	375	311
FTE <sup>5</sup>	409,2	387,6	342,5	307,7	258,7

<sup>1</sup>Die Termingeldanlagen umfassen Geldanlagen von mehr als drei Monaten.<sup>2</sup>Nettofinanzschulden = Finanzverbindlichkeiten abzgl. Liquide Mittel und Termingeldanlagen.<sup>3</sup>Loan-to-Cost = Nettofinanzschulden/(Vorräte + Vertragsvermögenswerte).<sup>4</sup>Return on Capital Employed = LZM EBIT bereinigt/(Vier-Quartals-Durchschnitt Eigenkapital + Nettofinanzschulden).<sup>5</sup>Full Time Employees.<sup>6</sup>Exklusive Genehmigungsvolumen aus at Equity konsolidierten Gemeinschaftsunternehmen.<sup>7</sup>Aktuelles Geschäftsjahr: vorgeschlagene Dividende/vorgeschlagene Ausschüttung bei aktuell berechtigter Aktienanzahl 46.774.026 Stück.

TABELLE 040

In Mio. Euro

	6M 2022	2021	2020	2019	2018
<b>Immobilienwirtschaftliche Kennzahlen</b>					
Vermarktungsvolumen	145,6	1.140,1	464,4	1.403,1	460,8
Vermarktungsvolumen	In Stück 287	2.915	1.292	2.733	1.033
Projektportfolio (Bestand)	7.727,4	7.500,0	6.053,6	5.845,7	4.763,2
Davon bereits verkauft	2.891,4	3.038,9	2.328,8	2.174,0	998,2
Projektportfolio (Bestand)	In Stück 16.644	16.418	13.561	13.715	11.041
Davon bereits verkauft	In Stück 7.179	7.215	5.381	4.814	2.395
Neugenehmigungsvolumen <sup>6</sup>	285,3	1.587,4	489,9	1.284,2	1.298,0
Neugenehmigungsvolumen	In Stück 635	3.245	1.171	3.857	3.314
<b>Bereinigte Ertragslage</b>					
Umsatzerlöse bereinigt	268,0	783,6	480,1	736,7	372,8
Projektaufwand bereinigt	-199,2	-562,1	-333,5	-548,8	-266,3
<b>Rohergebnis bereinigt</b>	<b>68,8</b>	<b>221,5</b>	<b>146,6</b>	<b>187,8</b>	<b>106,4</b>
<b>Rohergebnismarge bereinigt</b>	<b>25,7 %</b>	<b>28,3 %</b>	<b>30,5 %</b>	<b>25,5 %</b>	<b>28,5 %</b>
Plattformaufwand bereinigt	-34,4	-80,5	-65,5	-59,0	-56,9
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen bereinigt	1,5	14,6	2,7	0,7	0,0
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) bereinigt</b>	<b>35,9</b>	<b>155,7</b>	<b>83,8</b>	<b>129,6</b>	<b>49,6</b>
<b>EBIT-Marge bereinigt</b>	<b>13,4 %</b>	<b>19,9 %</b>	<b>17,5 %</b>	<b>17,6 %</b>	<b>13,7 %</b>
Beteiligungsergebnis bereinigt	0,0	0,1	-1,2	-5,7	-0,4
Finanzergebnis bereinigt	-7,5	-19,3	-23,2	-16,1	-7,7
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT) bereinigt</b>	<b>28,5</b>	<b>136,5</b>	<b>59,4</b>	<b>107,8</b>	<b>41,5</b>
<b>EBT-Marge bereinigt</b>	<b>10,6 %</b>	<b>17,4 %</b>	<b>12,4 %</b>	<b>14,6 %</b>	<b>11,5 %</b>
Ertragsteuern bereinigt	-8,9	-39,6	-18,3	-2,2	-22,4
<b>Ergebnis nach Steuern (EAT) bereinigt</b>	<b>19,6</b>	<b>96,9</b>	<b>41,1</b>	<b>105,6</b>	<b>19,1</b>
<b>EAT-Marge bereinigt</b>	<b>7,3 %</b>	<b>12,4 %</b>	<b>8,6 %</b>	<b>14,3 %</b>	<b>5,1 %</b>
Ergebnis je Aktie (bereinigt)	In Euro 0,44	2,10	0,99	2,69	0,44
Dividende je Aktie <sup>7</sup>	In Euro 0,62	0,62	0,26		
Ausschüttungsbetrag <sup>7</sup>		29,1	12,2		



## Kennzahlenübersicht

---

### Konzernzwischen- lagebericht

---

### Verkürzter Konzernzwischenabschluss

---

### ► Sonstige Informationen

---

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

---

Bescheinigung nach  
prüferischer Durchsicht

---

Haftungsausschluss

---

Quartalsvergleich

---

Mehrjahresübersicht

---

### ► Kontakt / Impressum / Finanzkalender

---

## Kontakt

### Business Development & Communication

Burkhard Sawazki

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

Telefon: +49 201 45355-137

Fax: +49 201 45355-904

E-Mail: burkhard.sawazki@instone.de

## Impressum

### Instone Real Estate Group SE

Grugaplatz 2 – 4  
45131 Essen  
Deutschland

Telefon: +49 201 45355-0

Fax: +49 201 45355-934

E-Mail: info@instone.de

### Vorstand

Kruno Crepulja (Vorsitzender/CEO),  
Dr. Foruhar Madjlessi,  
Andreas Gräf

### Vorsitzender des Aufsichtsrats

Stefan Brendgen

### Handelsregister

Eingetragen im Handelsregister  
des Amtsgerichts Essen unter HRB 32658

Umsatzsteueridentifikationsnummer  
DE 300512686

### Konzept, Design und Umsetzung

MPM Corporate Communication Solutions,  
Mainz  
www.mpm.de

## Finanzkalender

---

11.08.2022	Veröffentlichung Halbjahresfinanzbericht zum 30. Juni 2022
10.11.2022	Veröffentlichung Quartalsmitteilung zum 30. September 2022



**Instone Real Estate Group SE**

Grugaplatz 2-4  
45131 Essen  
Deutschland

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