

INSTONE REAL ESTATE GROUP SE

QUARTALSMITTEILUNG Q3 2022

30. SEPTEMBER 2022



► Kennzahlenübersicht

Bericht zur Lage
des Konzerns

Konzernabschluss

Sonstige Informationen

Kennzahlenübersicht TABELLE 001

In Mio. Euro

	9M 2022	9M 2021	Veränderung
Leistungskennzahlen			
Vermarktungsvolumen	250,2	378,4	- 33,9 %
Neugenehmigungsvolumen ¹	336,7	1.333,4	- 74,7 %
Umsatzerlöse bereinigt	441,9	405,6	8,9 %
Ergebniskennzahlen			
Rohergebnis bereinigt	113,8	121,0	- 6,0 %
Rohergebnismarge bereinigt	In %	25,8	29,8
EBIT bereinigt	60,9	65,3	- 6,7 %
EBIT-Marge bereinigt	In %	13,8	16,1
EBT bereinigt	49,3	55,2	- 10,7 %
EBT-Marge bereinigt	In %	11,2	13,6
EAT bereinigt	34,0	40,3	- 15,6 %
EAT-Marge bereinigt	In %	7,7	9,9
Liquiditätskennzahlen			
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	- 26,7	112,0	k.A.
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ohne Neuinvestitionen	47,4	185,0	- 74,4 %
Free Cashflow	- 17,4	178,2	k.A.

¹Exklusive Genehmigungsvolumen aus at Equity konsolidierten Gemeinschaftsunternehmen.

Kennzahlenübersicht TABELLE 001

In Mio. Euro

	30.09.2022	31.12.2021	
Leistungskennzahlen			
Projektportfolio	7.827,4	7.500,0	
Bilanzkennzahlen			
Bilanzsumme	1.687,8	1.520,8	
Eigenkapital	569,0	590,9	
Liquide Mittel und Termingeldanlagen ¹	155,0	151,0	
Nettofinanzschulden ²	344,1	239,5	
Verschuldungsgrad ³	2,2	1,5	
Loan-to-Cost ⁴	In %	26,0	20,1
ROCE ⁵ bereinigt	In %	17,5	22,0
Mitarbeiter			
Anzahl	493	457	
FTE ⁶	413,1	387,6	

¹Die Termingeldanlagen umfassen Geldanlagen von mehr als drei Monaten.

²Nettofinanzschulden = Finanzverbindlichkeiten abzgl. liquider Mittel und Termingeldanlagen.

³Verschuldungsgrad = Nettofinanzschulden / EBITDA bereinigt auf Zwölfmonatsbasis.

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

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

⁶Full Time Employees.



INHALTSVERZEICHNIS

4 Bericht zur Lage des Konzerns

- 4 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
- 12 Projektgeschäft im Überblick
- 17 Risiko- und Chancenbericht
- 18 Prognosebericht

19 Konzernabschluss

- 19 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 20 Konzerngesamtergebnisrechnung
- 21 Konzernbilanz
- 23 Konzernkapitalflussrechnung
- 25 Segmentberichterstattung
- 27 Appendix (Methoden, Nachtrag)

28 Sonstige Informationen

- 28 Haftungsausschluss
- 29 Quartalsvergleich
- 30 Mehrjahresübersicht
- 31 Kontakt / Impressum / Finanzkalender



Kennzahlenübersicht

► Bericht zur Lage
des Konzerns► Ertrags-, Vermögens-
und FinanzlageProjektgeschäft im
ÜberblickRisiko- und
Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

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

	9M 2022	9M 2021	Veränderung
Umsatzerlöse bereinigt	441,9	405,6	8,9 %
Projektaufwand bereinigt	-328,2	-284,6	15,3 %
Rohergebnis bereinigt	113,8	121,0	-6,0 %
Rohergebnismarge bereinigt	25,8 %	29,8 %	
Plattformaufwand bereinigt	-55,1	-58,3	-5,5 %
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen bereinigt	2,2	2,6	-15,4 %
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) bereinigt	60,9	65,3	-6,7 %
EBIT-Marge bereinigt	13,8 %	16,1 %	
Beteiligungsergebnis bereinigt	0,0	0,1	-100,0 %
Finanzergebnis bereinigt	-11,6	-10,2	13,7 %
Ergebnis vor Steuern (EBT) bereinigt	49,3	55,2	-10,7 %
EBT-Marge bereinigt	11,2 %	13,6 %	
Ertragsteuern bereinigt	-15,3	-14,9	2,7 %
Ergebnis nach Steuern (EAT) bereinigt	34,0	40,3	-15,6 %
EAT-Marge bereinigt	7,7 %	9,9 %	

Umsatzerlöse

Der bereinigte Umsatz verbesserte sich in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2022 um 8,9 % auf 441,9 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 405,6 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. Die aktuelle Investitionszurückhaltung bei institutionellen Investoren und die verringerte Vertriebsgeschwindigkeit im Einzelvertrieb wirken sich bereits spürbar negativ auf das Verkaufsvolumen aus.

Die Bereinigung von Effekten aus Kaufpreisallokationen sind in Höhe von 2,8 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 0,5 Mio. Euro) in den bereinigten Umsatzerlösen enthalten. Aus der gesonderten Bewertung der Share Deals (Projekt „Westville“) resultierte eine Erhöhung der bereinigten Umsatzerlöse um 32,6 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 32,7 Mio. Euro).

Umsatzerlöse TABELLE 003

In Mio. Euro

	9M 2022	9M 2021	Veränderung
Umsatzerlöse	406,6	372,4	9,2 %
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	2,8	0,5	460,0 %
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	32,6	32,7	-0,3 %
Umsatzerlöse bereinigt	441,9	405,6	8,9 %



Kennzahlenübersicht

► Bericht zur Lage
des Konzerns

► Ertrags-, Vermögens-
und Finanzlage

Projektgeschäft im
Überblick

Risiko- und
Chancenbericht

Prognosebericht

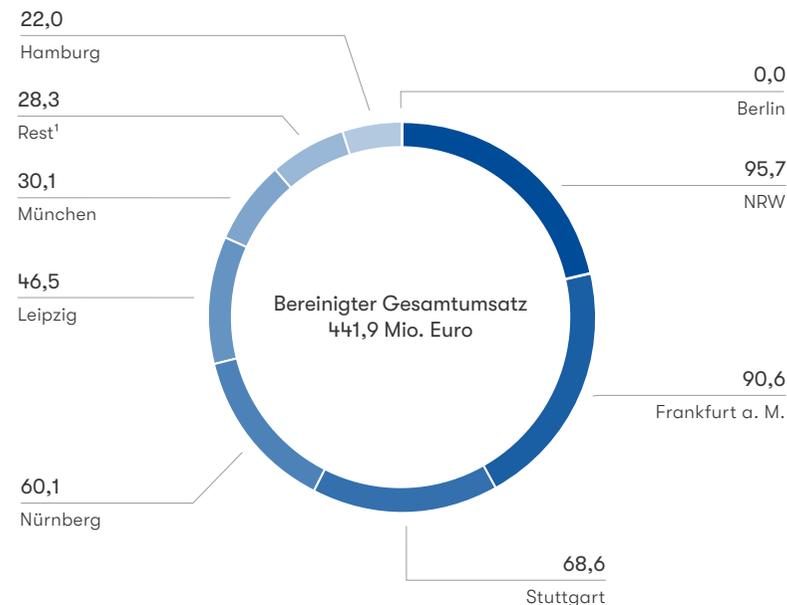
Konzernabschluss

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 (19,4 Mio. Euro), Wiesbaden (7,4 Mio. Euro) und Bamberg (1,5 Mio. Euro)

Projektaufwand

Der bereinigte Projektaufwand, wesentlich bestehend aus Materialaufwand und den Bestandsveränderungen, stieg im Neunmonatszeitraum 2022 überproportional auf 328,2 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 284,6 Mio. Euro) an. Der relativ zur Umsatzentwicklung überproportionale Anstieg des Projektaufwands spiegelt die deutlich gestiegenen Baukosten wider und wirkt entsprechend negativ auf die Rohertragsmarge. 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 400,5 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 323,1 Mio. Euro). Die Bestandsminderungen von -97,7 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -62,0 Mio. Euro) reflektieren den zunehmenden Verkaufsstand der

in der Realisierung befindlichen Projekte. Indirekte Vertriebsaufwendungen in Höhe von 1,4 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 2,0 Mio. Euro) sowie sonstige betriebliche Erträge aus Förderzuwendungen in Höhe von -4,1 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 0,0 Mio. Euro) und freigewordenen Verbindlichkeiten in Höhe von -1,4 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 0,0 Mio. Euro) wurden im Neunmonatszeitraum 2022 dem bereinigten Projektaufwand zugeordnet. Die Bereinigung der aktivierten Zinsen in den Bestandsveränderungen in Höhe von 1,5 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 2,1 Mio. Euro) belastete den bereinigten Projektaufwand. Effekte aus der Amortisation der Kaufpreisallokationen reduzierten den bereinigten Projektaufwand um -7,3 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -6,9 Mio. Euro). Durch die gesonderte Bewertung der Share Deals erhöhte sich der bereinigte Projektaufwand zudem um 35,3 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 26,3 Mio. Euro).

Projektaufwand

TABELLE 004

In Mio. Euro

	9M 2022	9M 2021	Veränderung
Projektaufwand	302,8	261,1	16,0 %
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	-7,3	-6,9	5,8 %
+ Effekte aus Umgliederungen	-2,7	4,1	k.A.
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	35,3	26,3	34,2 %
Projektaufwand bereinigt	328,2	284,6	15,3 %

Rohergebnis

Das bereinigte Rohergebnis verringerte sich bedingt durch die überproportionale Projektaufwandssteigerung auf 113,8 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 121,0 Mio. Euro) im Vergleich zum Vorjahreswert. Korrespondierend dazu fällt die Rohergebnismarge auf 25,8 %.

Rohergebnis

TABELLE 005

In Mio. Euro

	9M 2022	9M 2021	Veränderung
Rohergebnis	103,8	111,3	-6,7 %
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	10,1	7,3	38,4 %
+ Effekte aus Umgliederungen	2,7	-4,1	k.A.
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	-2,7	6,4	k.A.
Rohergebnis bereinigt	113,8	121,0	-6,0 %
Rohergebnismarge bereinigt	25,8%	29,8%	



Kennzahlenübersicht

► Bericht zur Lage des Konzerns

► Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Sonstige Informationen

Die bereinigte Rohergebnismarge bewegt sich damit – auch im Branchenvergleich – auf einem weiterhin hohen Niveau. Das negative Rohergebnis aus der Bewertung von Share-Deal-Verträgen resultiert aus der vorgenommenen Anpassung der gestiegenen Baukostenerwartung und den resultierenden Aufholungseffekten gegenüber bereits ausgewiesenen Rohergebnissen der Vorperioden. Über die Gesamtlaufzeit des Projekts besteht weiter eine deutlich positive Gesamtrohergebniserwartung.

Plattformaufwand

Der bereinigte Plattformaufwand, bestehend aus dem Personalaufwand, sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen sowie den Abschreibungen, verringerte sich auf 55,1 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 58,3 Mio. Euro). Im Berichtszeitraum wurden die indirekten Vertriebskosten in Höhe von – 1,4 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: – 2,0 Mio. Euro) sowie materialaufwandsinduzierte sonstige betriebliche Erträge von 5,5 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 0 Mio. Euro) in den Projektaufwand umgliedert.

Plattformaufwand		TABELLE 006		
In Mio. Euro				
	9M 2022	9M 2021	Veränderung	
Plattformaufwand	51,0	60,3	– 15,4 %	
+ Effekte aus Umgliederungen	4,1	– 2,0	k.A.	
Plattformaufwand bereinigt	55,1	58,3	– 5,5 %	

Der Personalaufwand ist zum Ende des dritten Quartals 2022 mit 38,9 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 38,1 Mio. Euro) um nur etwa 2 % gegenüber dem Vorjahresniveau angestiegen. Die höhere Mitarbeiterzahl zum 30. September 2022 von 493 (30. September 2021: 441) für die Umsetzung der mittelfristigen Wachstumsziele sowie die korrespondierend gestiegene FTE-Zahl von 413,1 (30. September 2021: 364,7) führten zur Steigerung, die gegenüber dem Vorjahreszeitraum geringeren Aufwendungen für erfolgsabhängige Vergütungen wirkten dabei gegenläufig. Die sonstigen betrieblichen Erträge stiegen auf 12,9 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 2,6 Mio. Euro), im Wesentlichen getrieben aus Auflösungen von Verbindlichkeiten für nicht mehr benötigte Gewährleistungssachverhalte und aus

Förderzuwendungen, die dem bereinigten Projektaufwand zugeordnet wurden. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen blieben im Berichtszeitraum mit 21,4 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 21,3 Mio. Euro) auf Vorjahresniveau. Die Abschreibungen lagen mit 3,7 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 3,5 Mio. Euro) ebenfalls auf dem Vorjahresniveau.

Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen

Die bereinigten Ergebnisse aus at Equity bilanzierten Beteiligungen in Höhe von 2,2 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 2,6 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)

EBIT		TABELLE 007		
In Mio. Euro				
	9M 2022	9M 2021	Veränderung	
EBIT	55,0	53,6	2,6 %	
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	10,1	7,3	38,4 %	
+ Effekte aus Umgliederungen	– 1,5	– 2,1	– 28,6 %	
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	– 2,7	6,4	k.A.	
EBIT bereinigt	60,9	65,3	– 6,7 %	
EBIT-Marge bereinigt	13,8 %	16,1 %		

Das bereinigte Ergebnis vor Zinsen und Steuern verringerte sich im Wesentlichen aufgrund der überproportional gestiegenen Projektaufwendungen auf 60,9 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 65,3 Mio. Euro).



Kennzahlenübersicht

► Bericht zur Lage des Konzerns

► Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Sonstige Informationen

Beteiligungs- und Finanzergebnis

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

Das berichtete Finanzergebnis verringerte sich im Geschäftsjahr auf – 13,1 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: – 12,3 Mio. Euro). Die Steigerung des Zinsaufwands ist im Wesentlichen auf die im laufenden Jahr gestiegene Bruttoverschuldung zurückzuführen.

Das bereinigte Finanzergebnis verringerte sich ebenfalls auf – 11,6 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: – 10,2 Mio. Euro). Es enthält in Höhe von 1,5 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 2,1 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 49,3 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 55,2 Mio. Euro).

EBT		TABELLE 008		
In Mio. Euro				
	9M 2022	9M 2021	Veränderung	
EBT	41,9	41,4	1,2 %	
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	10,1	7,3	38,4 %	
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	– 2,7	6,4	k.A.	
EBT bereinigt	49,3	55,2	– 10,7 %	
EBT-Marge bereinigt	11,2 %	13,6 %		

Ertragsteuern

Die Steuerquote in der bereinigten Ertragslage belief sich im den ersten neun Monaten 2022 auf 31,0 % (Vorjahreszeitraum: 27,0 %).

Ergebnis nach Steuern (EAT)

Das bereinigte Ergebnis nach Steuern des Instone-Konzerns belief sich bedingt durch die vorgenannten Effekte insgesamt auf 34,0 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 40,3 Mio. Euro).

Ergebnis nach Steuern und nach Minderheiten

Der Anteil anderer Gesellschafter am bereinigten Ergebnis nach Steuern belief sich auf – 1,0 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: – 2,5 Mio. Euro).

Ergebnis je Aktie

Das bereinigte Ergebnis je Aktie lag im Neunmonatszeitraum mit 0,75 Euro (Vorjahreszeitraum: 0,91 Euro) unter dem Wert des entsprechenden Vorjahreszeitraums.

Ergebnis je Aktie		TABELLE 009		
In Mio. Euro				
	9M 2022	9M 2021	Veränderung	
Aktien (in Tsd. Stück) ¹	46.387,9	46.988,3	– 1,3 %	
Anteile des Konzerns	29,7	31,3	– 5,1 %	
Ergebnis je Aktie (in Euro)	0,64	0,67	– 4,5 %	
Anteile des Konzerns bereinigt	35,0	42,8	– 18,2 %	
Ergebnis je Aktie bereinigt (in Euro)	0,75	0,91	– 17,6 %	

¹ Durchschnittlich gewichtete Aktienanzahl per 30.09.2022.



Kennzahlenübersicht

► Bericht zur Lage des Konzerns

► Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Sonstige Informationen

Vermögenslage

Verkürzte Bilanz¹

TABELLE 010

In Mio. Euro

	30.09.2022	31.12.2021	Veränderung
Langfristige Vermögenswerte	80,4	70,2	14,5 %
Vorräte	941,4	843,7	11,6 %
Vertragsvermögenswerte	395,1	358,0	10,4 %
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	115,9	97,9	18,4 %
Liquide Mittel und Termingeldanlagen	155,0	151,0	2,6 %
Aktiva	1.687,8	1.520,8	11,0 %
Eigenkapital	569,0	590,9	-3,7 %
Verbindlichkeiten aus Unternehmensfinanzierungen	177,8	199,1	-10,7 %
Verbindlichkeiten aus Projektfinanzierungen	321,3	191,4	67,8 %
Rückstellungen und übrige Verbindlichkeiten	619,7	539,3	14,9 %
Passiva	1.687,8	1.520,8	11,0 %

¹Positionen 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. September 2022 auf 1.687,8 Mio. Euro (31. Dezember 2021: 1.520,8 Mio. Euro). Dies ist insbesondere auf die Erhöhung des Bestands an Vorratsvermögen sowie die Zunahme der Vertragsvermögenswerte zurückzuführen.

Das Vorratsvermögen ist zum 30. September 2022 auf 941,4 Mio. Euro (31. Dezember 2021: 843,7 Mio. Euro) angestiegen. Diese Bestandserhöhung resultiert im Wesentlichen aus dem Ankauf neuer Grundstücke für zukünftige wohnwirtschaftliche Projektentwicklungen. Zum 30. September 2022 sind Anschaffungs- und Anschaffungsnebenkosten für Grundstücke in Höhe von 681,5 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. September 2022 auf 1.059,4 Mio. Euro (31. Dezember 2021: 858,6 Mio. Euro) erhöht. Die erhaltenen Anzahlungen von Kunden beliefen sich zum 30. September 2022 auf 670,2 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

	30.09.2022	31.12.2021	Veränderung
Vertragsvermögenswerte (brutto)	1.059,4	858,6	23,4 %
Erhaltene Anzahlungen	-670,2	-506,6	32,3 %
	389,2	352,0	10,6 %
Aktiviertete Vertragsanbahnungskosten	5,9	6,0	-1,7 %
Vertragsvermögenswerte (netto)	395,1	358,0	10,4 %

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen fielen zum 30. September 2022 auf 2,5 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 zum 30. September 2022 von 30,8 Mio. Euro auf 42,3 Mio. Euro, bedingt durch eine Kapitalzuführung in unser Stuttgarter Joint Venture für das Projekt „Europaviertel“ sowie den Baufortschritt von Projektentwicklungen in anderen Gemeinschaftsunternehmen.



Kennzahlenübersicht

► Bericht zur Lage des Konzerns

► Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Sonstige Informationen

Der Bestand der flüssigen Mittel und Termingeldanlagen in Höhe von 155,0 Mio. Euro (31. Dezember 2021: 151,0 Mio. Euro) erhöhte sich im Wesentlichen durch die Ausweitung der Projektfinanzierungen. Zum Stichtag waren keine Termingelder mit mehr als drei Monaten Laufzeit angelegt (31. Dezember 2021: 20,0 Mio. Euro).

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten stiegen zum 30. September 2022 auf 359,9 Mio. Euro (31. Dezember 2021: 220,9 Mio. Euro). Im selben Zeitraum reduzierten sich die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten auf 139,1 Mio. Euro (31. Dezember 2021: 169,6 Mio. Euro). Der Anstieg der gesamten Finanzverbindlichkeiten resultiert im Wesentlichen 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 120,5 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 369,4 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 89,5 Mio. Euro (31. Dezember 2021: 29,8 Mio. Euro).

Die Eigenkapitalquote lag zum 30. September 2022 bei 33,7 % (31. Dezember 2021: 38,9 %). Im Konzerneigenkapital sind zum Stichtag 1.972.635 eigene Aktien mit Anschaffungskosten von 22,7 Mio. Euro enthalten.

Nettofinanzschulden und Verschuldungsgrad

TABELLE 012

In Mio. Euro

	30.09.2022	31.12.2021	Veränderung
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	359,9	220,9	62,9 %
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	139,1	169,6	- 18,0 %
Finanzverbindlichkeiten	499,1	390,5	27,8 %
- Liquide Mittel und Termingeldanlagen	- 155,0	- 151,0	2,6 %
Nettofinanzschulden (NFS)	344,1	239,5	43,7 %
Vorräte und Vertragsvermögenswerte / -verbindlichkeiten	1.322,4	1.190,1	11,1 %
Loan-to-Cost¹	26,0 %	20,1 %	
EBIT bereinigt (LZM ²)	151,2	155,7	- 2,9 %
Abschreibungen (LZM ²)	4,9	4,6	6,5 %
EBITDA bereinigt (LZM²)	156,1	160,3	- 2,6 %
Verschuldungsgrad (NFS / EBITDA bereinigt (LZM ²))	2,2	1,5	

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

² LZM = letzte zwölf Monate.

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

Die gestiegene Nettoverschuldung durch Finanzierungsaufnahmen aus dem Projektgeschäft und das geringere Ergebnis haben den Verschuldungsgrad auf das 2,2-Fache des bereinigten EBITDA erhöht. Das Verhältnis der Nettoverschuldung zu den bilanzierten Vorräten, Vertragsvermögenswerten und Vertragsverbindlichkeiten erhöhte sich gleichzeitig auf 26,0 % (31. Dezember 2021: 20,1 %).



Kennzahlenübersicht

► Bericht zur Lage
des Konzerns

► Ertrags-, Vermögens-
und Finanzlage

Projektgeschäft im
Überblick

Risiko- und
Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Sonstige Informationen

Finanzlage

Zum 31. September 2022 sank die Ausnutzung der Unternehmensfinanzierungslinien auf 178,0 Mio. Euro (31. Dezember 2021: 197,5 Mio. Euro) aufgrund der planmäßigen Rückführung eines dreijährigen Schuldscheins in Höhe von 69,5 Mio. Euro und Neuaufnahme eines fünfjährigen Schuldscheins in Höhe von 50,0 Mio. Euro. Die Ausnutzung der Projektfinanzierungslinien erhöhte sich auf 320,3 Mio. Euro (31. Dezember 2021: 190,9 Mio. Euro).

Der insgesamt zur Verfügung stehende Finanzierungsrahmen in Höhe von nunmehr 903,8 Mio. Euro (31. Dezember 2021: 612,1 Mio. Euro) erhöhte sich im Geschäftsjahr durch Abschluss neuer klassischer Projektfinanzierungen. Zum

30. September 2022 standen Kreditbeträge von insgesamt 555,8 Mio. Euro (31. Dezember 2021: 295,6 Mio. Euro) aus Projektfinanzierungen und 348,0 Mio. Euro (31. Dezember 2021: 316,5 Mio. Euro) aus Unternehmensfinanzierungen zur Verfügung.

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

Finanzverbindlichkeiten

In Mio. Euro

TABELLE 013

	Fällig in	Kreditbetrag	Ausnutzung 30.09.2022
Unternehmensfinanzierungen			
Schuldscheindarlehen	2024	28,0	28,0
Schuldscheindarlehen	2025	100,0	100,0
Schuldscheindarlehen	2027	50,0	50,0
Konsortialkredit	2023	10,0	0,0
Konsortialkredit	2024	110,0	0,0
Kontokorrentkredite >1 und <2 Jahre	2024	50,0	0,0
		348,0	178,0
Projektfinanzierungen			
Laufzeit <1Jahr	2023	187,7	137,9
Laufzeit >1 und <2 Jahre	2024	138,7	112,9
Laufzeit >2 und <3 Jahre	2025	11,8	11,8
Laufzeit >3 Jahre	>2025	217,6	57,6
		555,8	320,3

Die zum aktuellen Rückzahlungsbetrag bewerteten bilanziellen Verbindlichkeiten aus Unternehmensfinanzierungen sanken in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2022 auf 177,8 Mio. Euro (31. Dezember 2021: 199,1 Mio. Euro). Die bilanziellen Verbindlichkeiten aus Projektfinanzierungen erhöhten sich auf 321,3 Mio. Euro (31. Dezember 2021: 191,4 Mio. Euro). Die bilanzierten gesamten

Verbindlichkeiten aus Finanzierungen erhöhten sich somit zum Stichtag auf 499,1 Mio. Euro (31. Dezember 2021: 390,5 Mio. Euro). Die darin enthaltenen kurzfristigen Projektfinanzierungen enthalten Optionsvereinbarungen zur Verlängerung.



Kennzahlenübersicht

► Bericht zur Lage
des Konzerns

► Ertrags-, Vermögens-
und Finanzlage

Projektgeschäft im
Überblick

Risiko- und
Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Sonstige Informationen

Verkürzte Kapitalflussrechnung

TABELLE 014

In Mio. Euro

	9M 2022	9M 2021	Veränderung
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-26,7	112,0	k.A.
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	9,3	66,3	-86,0 %
Free Cashflow	-17,4	178,2	k.A.
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	41,4	-108,7	k.A.
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	24,0	69,5	-65,5 %
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	131,0	87,0	50,6 %
Sonstige Änderungen des Finanzmittelfonds	0,0	0,0	k.A.
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	155,0	156,5	-1,0 %

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit des Instone-Konzerns in Höhe von -26,7 Mio. Euro im Neunmonatszeitraum 2022 (Vorjahreszeitraum: 112,0 Mio. Euro) war im Wesentlichen durch die gestiegenen Zahlungsabflüsse an Lieferanten für laufende Projekte bei gleichzeitigen Kaufpreiszahlungen und Grunderwerbsteuerzahlungen für Grundstücke im Gesamtwert von 74,1 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 73,1 Mio. Euro) bedingt.

Der operative Cashflow, bereinigt um die Auszahlungen für Grundstücke, lag im Berichtszeitraum bei 47,4 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 185,1 Mio. Euro).

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit belief sich in den ersten neun Monaten 2022 auf 9,3 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 66,3 Mio. Euro). Dies resultierte im Wesentlichen aus der Rückführung von kurzfristigen Termingeldanlagen in Höhe von 20,0 Mio. Euro sowie der Investition in das Kapital unseres Gemeinschaftsunternehmens für das Projekt „Europaviertel“, Stuttgart, in Höhe von 8,5 Mio. Euro.

Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit

TABELLE 015

In Mio. Euro

	9M 2022	9M 2021	Veränderung
EBITDA bereinigt	64,6	68,7	-6,0 %
Andere nicht zahlungswirksame oder umgegliederte Posten	-12,7	-11,5	10,6 %
Gezahlte Steuern	-2,9	-8,0	-63,4 %
Net-Working-Capital-Veränderung ¹	-75,6	62,8	k.A.
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-26,7	112,0	k.A.
Auszahlungen für Grundstücke	74,1	73,1	1,4 %
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ohne Neuinvestitionen	47,4	185,1	-74,4 %

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

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit lag zum 30. September 2022 bei 41,4 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -108,7 Mio. Euro). Er war im Wesentlichen geprägt von der Dividendenzahlung in Höhe von 28,8 Mio. Euro und dem Erwerb eigener Anteile in Höhe von 22,7 Mio. Euro sowie der Nettoaufnahme von Finanzkrediten in Höhe von 111,0 Mio. Euro. Darin enthalten sind Zahlungseingänge aus neu aufgenommenen Finanzkrediten in Höhe von 255,3 Mio. Euro sowie Rückzahlungen für beendete Finanzkredite in Höhe von 144,3 Mio. Euro.

Der Bestand an Finanzmitteln ohne Termingeldanlagen stieg zum 30. September 2022 auf 155,0 Mio. Euro (31. Dezember 2021: 131,0 Mio. Euro).



Kennzahlenübersicht

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

Prognosebericht

Konzernabschluss

Sonstige Informationen

Projektgeschäft im Überblick

Immobilienwirtschaftliche Kennzahlen

TABELLE 016

In Mio. Euro

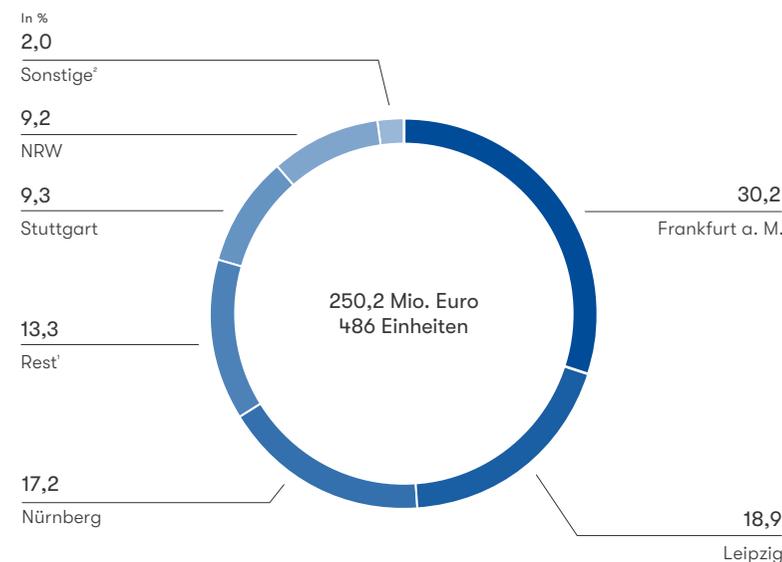
		9M 2022	9M 2021
Vermarktungsvolumen		250,2	378,4
Vermarktungsvolumen	In Stück	486	1.009
		30.09.2022	31.12.2021
Projektportfolio (Bestand)		7.827,4	7.500,0
davon bereits verkauft		2.945,4	3.038,9
Projektportfolio (Bestand)	In Stück	16.580	16.418
davon bereits verkauft	In Stück	7.265	7.215

Die sich bereits zu Jahresmitte abzeichnende Verunsicherung bei privaten und institutionellen Investoren aufgrund des veränderten Zins- und schwierigeren Makroumfeldes hat sich im dritten Quartal weiter verschärft. Somit liegt das erreichte Vermarktungsvolumen mit 250,2 Mio. Euro und 486 Einheiten unter der ursprünglich erwarteten Vertriebsgeschwindigkeit. Der Verkaufszuwachs im Q3 2022 im Stückvertrieb liegt mit rund 21,8 Mio. Euro und 36 Einheiten deutlich unter dem Niveau des Q2 2022 (48,1 Mio. Euro bzw. 95 Einheiten). Bei der Investorenware konnte im dritten Quartal der erfolgreiche Verkauf des Projekts „Steinbacher Hohl, Frankfurt“ sowie von dem Büroteil des Projekts „City-Prag“, Stuttgart verzeichnet werden.

Die vorgenannten Vertriebsauswirkungen für das Q3 2022 beschreiben im Wesentlichen auch das geringere Vermarktungsvolumen für den Berichtszeitraum im Vergleich zum Vorjahr (378,4 Mio. Euro). In der vergleichenden Betrachtung der Verkaufseinheiten von 486 zum 30. September 2022 und von 1.009 Einheiten zum 30. September 2021 ist zu berücksichtigen, dass die Verkaufszahl im Jahr 2021 einen Sondereffekt aus der Planungskonkretisierung unseres Projekts „Schönhof-Viertel“ in Höhe von 186 Verkaufseinheiten beinhaltet.

Das realisierte Vermarktungsvolumen zum 30. September 2022 konzentriert sich mit circa 87 % größtenteils auf die wichtigsten Metropolregionen Deutschlands. Rund 13 % entfallen auf die anderen prosperierenden mittelgroßen Städte.

Vermarktung 9M/2022 nach Regionen

¹ beinhaltet i.W. Bamberg, Potsdam und Wiesbaden² beinhaltet Berlin, Hamburg, München

Kennzahlenübersicht

► Bericht zur Lage des Konzerns

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

► Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Sonstige Informationen

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

Immobilienwirtschaftliche Kennzahlen – Vermarktungsvolumen

TABELLE 017

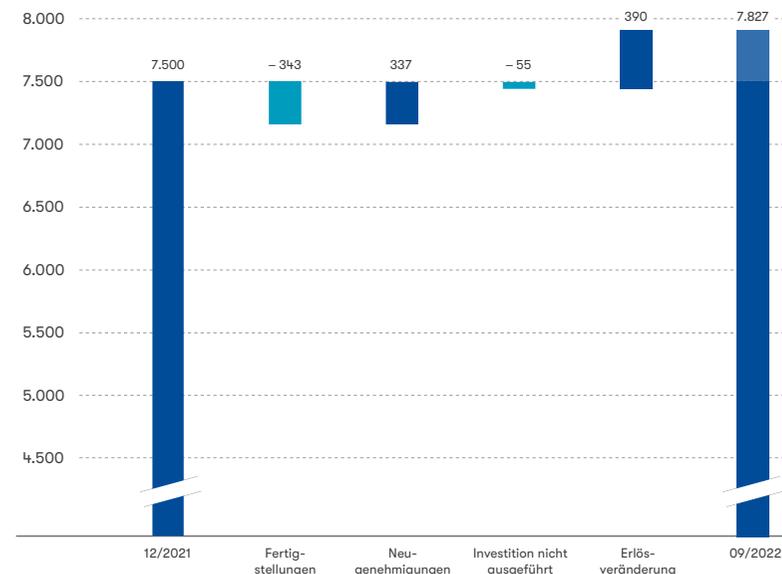
In Mio. Euro

		Volumen	Einheiten
Steinbacher Hohl	Frankfurt a. M.	56,0	154
Parkresidenz	Leipzig	47,1	108
„Seetor City Campus“	Nürnberg	32,9	63
Stuttgart, City Prag	Stuttgart	22,9	9
„Wohnen im Hochfeld“ Unterbach	Düsseldorf	20,3	27
„Schönhof-Viertel“	Frankfurt a. M.	16,5	19
Bamberg Lagarde	Bamberg	k.A.	46
Rote Kaserne West – „Fontane Gärten“	Potsdam	11,7	18
„Fuchsgärten“ – Nürnberg Boxdorf	Nürnberg	10,2	17

Das Verkaufsangebot unserer Einzelvertriebsprojekte am Markt hat sich im Abgleich zum Stand Q2 2022 von 326 Wohneinheiten auf 290 Wohneinheiten zum Q3 2022 verringert. Das erwartete Erlösvolumen beträgt nun 205 Mio. Euro. Die Verringerung des Verkaufsangebots lässt sich im Wesentlichen durch den weiterhin erfolgreichen Verkauf mehrerer Einheiten aus dem bestehenden Verkaufsangebot begründen, insbesondere bei drei Baufeldern des Projekts „Parkresidenz“ und einem Baufeld des Projekts „Seetor City Campus“ sowie beim Projekt „Fuchsgärten“ in Nürnberg Boxdorf. Weitere Vertriebsstarts konnten in Q3 2022 nicht verzeichnet werden. Die bereits beschriebenen Einflüsse aus dem derzeitigen Zins- und Makroumfeld werden sich im Jahresverlauf auch weiterhin negativ auf das Vermarktungsvolumen und das Verkaufsangebot auswirken.

Entwicklung Projektportfolio zum 30.09.2022

In Mio. Euro



Zum 30. September 2022 umfasste das Projektportfolio von Instone Real Estate 53 Projekte mit einem derzeit erwarteten Vermarktungsvolumen von 7.827,4 Mio. Euro und liegt damit über dem Niveau zum 31. Dezember 2021 (7.500,0 Mio. Euro). Im dritten Quartal 2022 wurde mit „Kempfen“ ein neues Projekt mit einem erwarteten Erlösvolumen von 51,4 Mio. Euro akquiriert. Weiterhin wurde im dritten Quartal 2022 mit dem Projekt „Herrenberg I“ in Stuttgart eine weitere Fertigstellung erfolgreich umgesetzt und damit aus dem Projektportfolio herausgenommen. Für die Bestandsprojekte ergeben sich zudem realisierte und erwartete Erlössteigerungen von circa 390 Mio. Euro aufgrund der weiteren Planungskonkretisierung und Änderungen in den Vertriebskonzepten sowie durch Verkaufspreissteigerungen im Rahmen von Indexierungen.



Kennzahlenübersicht

► **Bericht zur Lage des Konzerns**

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

► **Projektgeschäft im Überblick**

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

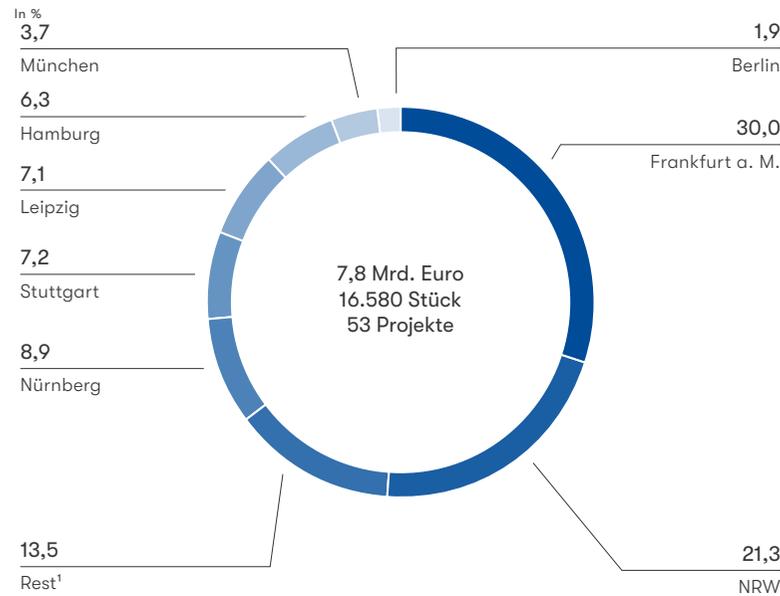
Konzernabschluss

Sonstige Informationen

Die Projektbewertung reflektiert die erheblichen Kostensteigerungen des laufenden Jahres sowie erwartete weitere Kostensteigerungen in den kommenden Jahren, die sich im hohen einstelligen Prozentbereich bewegen. Demgegenüber stehen nach Auffassung des Vorstands konservative Einwertungen der zu erwartenden Verkaufspreise. Auf Basis dieser Annahmen ergibt sich aktuell eine erwartete Projekt-Rohergebnismarge auf das Projektportfolio exklusive des Projektes „Westville“ in Frankfurt von nunmehr rund 22,1 % (31. Dezember 2021: rund 25 %).¹

¹Mit Berücksichtigung des Großprojekts Westville liegt die erwartete Projekt-Rohergebnismarge für das Projektportfolio bei rund 21,6 % (Stand 31. Dezember 2021: rund 24 %).

Projektportfolio nach Regionen



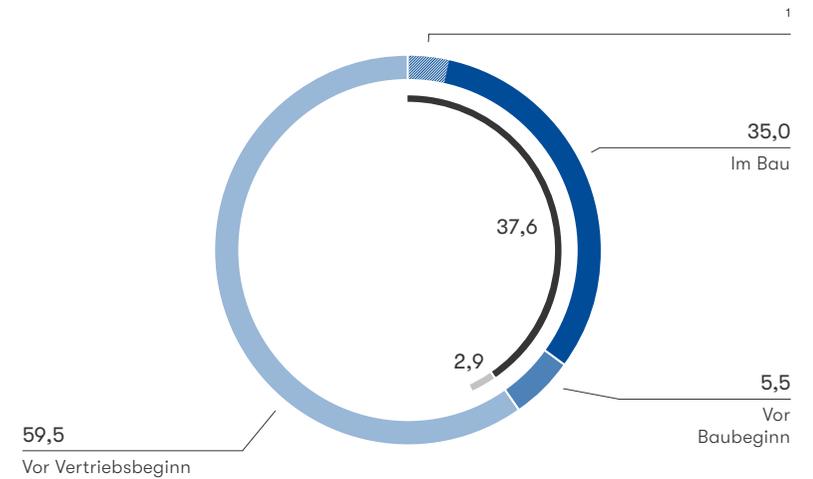
¹Beinhaltet Wiesbaden, Hannover, Potsdam, Bamberg.

Der wesentliche Anteil – circa 86 % – am erwarteten Gesamtlösolumen des Projektportfolios zum 30. September 2022 befindet sich in den wichtigsten Metropolregionen Deutschlands: Berlin, Bonn, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, Leipzig, München, Nürnberg und Stuttgart. Rund 14 % entfallen auf andere prosperierende mittelgroße Städte.

Projektportfolio nach Gruppen

Basis: Verkaufserlöse

In %



Innerer Sektor:

- Verkauft
- Unverkauft

¹3,2 % des Projektportfolios sind bereits übergeben.

Kennzahlenübersicht

► Bericht zur Lage des Konzerns

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

► Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

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 Abgleich der Grafik zum 31. Dezember 2021 zeigt sich ein Anstieg in der Kategorie „im Bau“ um circa 3,5 Prozentpunkte auf 35,0 Prozent, der sich im Wesentlichen durch die Baustarts von 14 Projekten (davon fünf in Q3 2022) begründen lässt. Entsprechend sinkt die Kategorie „vor Baubeginn“, im Wesentlichen durch die genannten Baustarts, von 12,7 % zum Jahresabschluss 2021 auf ca. 5,5 %.

Im Vergleich zum Jahresabschluss 2021 (55,8 %) ist die Kategorie „vor Vertriebsbeginn“ auf 59,5 % gestiegen. Die Haupttreiber hierfür liegen in den erfolgten Investitionsfreigaben und Aufnahmen ins Projektportfolio für die Projekte „Nürnberg-Lichtenreuth“, „Kempfen“ und „Nauen“. Reduzierend in dieser Kategorie wirkten die erfolgreichen Verkäufe von zwei Baufeldern der Projekte „Lagarde 8“ in Bamberg und „City-Prag Büro“ in Stuttgart sowie der Verkauf des Projekts „Steinbacher Hohl“ in Frankfurt. Darüber hinaus konnte der Vermarktungsbeginn beim Projekt „Fuchsgärten“ in Nürnberg-Boxdorf und bei zwei Baufeldern des Projekts „Parkresidenz“ erreicht werden.

Weiterhin verdeutlicht die vorangehende Grafik, dass wir zum 30. September 2022 etwa 38 % des erwarteten Gesamterlösvolumens des Projektportfolios bereits verkauft haben. Bezogen auf das erwartete Erlösvolumen sind circa 93 % der Projekte „im Bau“ und „vor Baubeginn“ zum 30. September 2022 verkauft.

Das Projektportfolio von Instone Real Estate wird zusätzlich zu den 53 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 circa 500 Mio. Euro) und die Entwicklung von circa 1.800 Wohneinheiten erwartet. Erfolgreiche Realisierungsfortschritte wurden im letzten Jahr bereits durch den Verkauf von drei Projektteilen des Quartiers „Friedenauer Höhe“ in Berlin erzielt. Neben dem erfolgten Verkauf an die Quantum Immobilien KVG zu Beginn des Jahres 2021 wurden gemeinsam mit der OFB drei Baufelder mit 396 Mietwohnungen im Rahmen eines Forward Deals an die DWS Ende 2021 veräußert. Im Berichtszeitraum konnte sowohl der Beginn der baulichen Realisierung als auch der Vertriebsauftakt für ein weiteres Baufeld im südlichen Areal erreicht werden, resultierend im erfolgreichen Verkauf von 30 Stückvertriebseinheiten.

Bereinigte Umsatzerlöse

Im Berichtszeitraum erzielten wir einen bereinigten Umsatz in Höhe von 441,9 Mio. Euro (Vorjahreswert: 405,6 Mio. Euro). Folgende Projekte haben zu den bereinigten Umsatzerlösen beigetragen:

Wesentliche Projekte Umsatzrealisierung (bereinigt)

TABELLE 018

In Mio. Euro

		Umsatzvolumen (bereinigt)
„Wohnen im Hochfeld“ Unterbach	Düsseldorf	50,3
„Schönhof-Viertel“	Frankfurt a. M.	49,6
Parkresidenz	Leipzig	46,5
„Seetor City Campus“	Nürnberg	42,7
Westville	Frankfurt a. M.	32,6
City Prag – Wohnen im Theaterviertel	Stuttgart	29,7
Beethovenpark („Augusta und Luca“)	Augsburg	23,3
Rote Kaserne West – „Fontane Gärten“	Potsdam	19,4
„Neckar.Au Viertel“	Rottenburg	19,2
west.side	Bonn	17,7

Die Erfolgskomponenten für die Realisierung der bereinigten Umsatzerlöse sind ein stetiger Vermarktungsfortschritt sowie ein Weiterentwicklungsprozess bei der baulichen Realisierung unserer Projekte. Daher haben neben dem erzielten Vermarktungsfortschritt auch insbesondere die Baustarts sowie der Fortschritt bei den im Bau befindlichen Projekten zur Umsatzrealisierung beigetragen. Im Berichtszeitraum sind für vierzehn Projekte die Baustarts erfolgt, davon fünf im Q3 2022. Dazu gehörten im Q3 2022 neben zwei weiteren Baufeldern im Projekt „Schönhof-Viertel“ in Frankfurt auch drei Baufelder des Projekts „Westville“, welches ebenfalls in Frankfurt verortet ist.



Kennzahlenübersicht

▸ Bericht zur Lage des Konzerns

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

▸ Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Sonstige Informationen

Die Entwicklung der bereits im Bau befindlichen Projekte ist solide, allerdings zeigt sich weiterhin eine negative Entwicklung hinsichtlich des geplanten Realisierungsfortschritts bei einigen Projekten. So wirken sich die durch den Überfall auf die Ukraine verursachten Material- und Lieferengpässe, welche bereits zum Halbjahr 2022 deutlich wahrnehmbar waren, weiterhin verzögernd auf den Baufortschritt der laufenden Projekte aus. Die aus heutiger Sicht erkennbaren Verzögerungen auf Vermarktungs- und Baurealisierungsseite sind bereits in dem Umsatzziel 2022 reflektiert.

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

► Bericht zur Lage des Konzerns

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Projektgeschäft im Überblick

► Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

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

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

► Prognosebericht

Konzernabschluss

Sonstige Informationen

Prognosebericht

Unsere Prognose zur Geschäftsentwicklung 2022, die wir mit der Veröffentlichung des Halbjahresberichts 2022 im August 2022 gegeben haben, wird bestätigt.

So geht der Vorstand 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.



Kennzahlenübersicht

Bericht zur Lage
des Konzerns

► Konzernabschluss

► Konzern-Gewinn-
und VerlustrechnungKonzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnungSegmentbericht-
erstattungAppendix
(Methoden, Nachtrag)

Sonstige Informationen

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

TABELLE 020

In Tsd. Euro

	01.01.–30.09.2022	01.01.–30.09.2021
Umsatzerlöse	406.601	372.389
Bestandsveränderungen der Erzeugnisse	97.693	61.996
	504.294	434.385
Sonstige betriebliche Erträge	12.935	2.580
Materialaufwand	-400.537	-323.074
Personalaufwand	-38.866	-38.109
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-21.363	-21.280
Abschreibungen	-3.694	-3.451
Konzernergebnis der operativen Tätigkeit	52.769	51.052
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen	2.218	2.572
Übriges Beteiligungsergebnis	33	99
Finanzertrag	677	118
Finanzaufwand	-13.516	-12.326
Übriges Finanzergebnis	-267	-83
Konzernergebnis vor Steuern (EBT)	41.915	41.431
Ertragsteuern	-13.227	-12.608
Konzernergebnis nach Steuern (EAT)	28.688	28.823
Zurechenbar zu:		
Anteilen des Konzerns	29.704	31.329
Anteilen anderer Gesellschafter	-1.017	-2.506
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien (in Stück)	46.387.893	46.988.336
Unverwässertes und verwässertes Ergebnis je Aktie (in Euro)	0,64	0,67



Kennzahlenübersicht

Bericht zur Lage
des Konzerns

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn-
und Verlustrechnung► Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnungSegmentbericht-
erstattungAppendix
(Methoden, Nachtrag)

Sonstige Informationen

Konzerngesamtergebnisrechnung

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

TABELLE 021

In Tsd. Euro

	01.01.–30.09.2022	01.01.–30.09.2021
Konzernergebnis nach Steuern	28.688	28.823
Posten, die in künftigen Perioden nicht in das Konzernergebnis umgliedert werden		
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste	421	1.778
Ertragsteuereffekte	-134	-569
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen nach Steuern	288	1.209
Gesamtergebnis des Geschäftsjahres nach Steuern	28.975	30.032
Zurechenbar zu:		
Anteilen des Konzerns	29.992	32.538
Anteilen anderer Gesellschafter	-1.017	-2.506
	28.975	30.032



Kennzahlenübersicht

Bericht zur Lage
des Konzerns

▸ Konzernabschluss

Konzern-Gewinn-
und VerlustrechnungKonzerngesamt-
ergebnisrechnung

▸ Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnungSegmentbericht-
erstattungAppendix
(Methoden, Nachtrag)

Sonstige Informationen

Konzernbilanz

KONZERNBILANZ

TABELLE 022

In Tsd. Euro

	30.09.2022	31.12.2021
AKTIVA		
Langfristige Vermögenswerte		
Geschäfts- oder Firmenwert	6.056	6.056
Immaterielle Vermögenswerte	963	1.446
Leasingvermögen	7.942	9.376
Sachanlagen	1.901	2.274
At Equity bewertete Finanzanlagen	42.259	30.845
Übrige Finanzanlagen	330	469
Finanzforderungen	18.689	17.580
Sonstige Forderungen	104	5
Latente Steuern	2.142	2.142
	80.386	70.193
Kurzfristige Vermögenswerte		
Vorräte	941.396	843.703
Leasingvermögen	3.140	0
Finanzforderungen	721	20.046
Vertragsvermögenswerte	395.121	358.017
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.522	48.202
Sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	109.543	47.988
Ertragsteueransprüche	3	1.639
Flüssige Mittel	154.957	130.969
	1.607.405	1.450.564
SUMME AKTIVA	1.687.791	1.520.756



Kennzahlenübersicht

Bericht zur Lage
des Konzerns

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn-
und VerlustrechnungKonzerngesamt-
ergebnisrechnung

► Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnungSegmentbericht-
erstattungAppendix
(Methoden, Nachtrag)

Sonstige Informationen

Konzernbilanz (Fortsetzung)

KONZERNBILANZ

TABELLE 022

In Tsd. Euro

	30.09.2022	31.12.2021
PASSIVA		
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	46.988	46.988
Kapitalrücklage	358.983	358.983
Erwirtschaftetes Konzern-Eigenkapital	187.332	186.378
Erfolgsneutrale Eigenkapitalveränderungen	-1.177	-1.465
Eigene Anteile zu Anschaffungskosten	-22.679	0
Den Aktionären zurechenbares Eigenkapital	569.448	590.884
Anteile anderer Gesellschafter	-449	61
	568.999	590.945
Langfristige Schulden		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	4.593	4.398
Andere Rückstellungen	3.960	6.140
Finanzverbindlichkeiten	359.950	220.943
Verbindlichkeiten aus den Minderheitsgesellschaftern zuzurechnendem Nettovermögen	0	5
Leasingverbindlichkeiten	7.963	6.474
Latente Steuern	43.111	45.630
	419.577	283.591
Kurzfristige Schulden		
Andere Rückstellungen	21.320	24.050
Finanzverbindlichkeiten	139.122	169.606
Leasingverbindlichkeiten	3.388	3.193
Vertragsverbindlichkeiten	14.108	11.667
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	120.451	125.112
Sonstige Verbindlichkeiten	369.359	292.439
Ertragsteuerverbindlichkeiten	31.469	20.153
	699.215	646.220
SUMME PASSIVA	1.687.791	1.520.756



Kennzahlenübersicht

Bericht zur Lage
des Konzerns

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn-
und VerlustrechnungKonzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

► Konzernkapital-
flussrechnungSegmentbericht-
erstattungAppendix
(Methoden, Nachtrag)

Sonstige Informationen

Konzernkapitalflussrechnung

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

TABELLE 023

In Tsd. Euro

	01.01.–30.09.2022	01.01.–30.09.2021
Konzernergebnis nach Steuern	28.688	28.823
(+) Abschreibungen / (-) Zuschreibungen auf das Anlagevermögen	3.694	3.451
(+) Verlust / (-) Gewinn aus dem Abgang von Sachanlagevermögen	4	0
(+) Zunahme / (-) Abnahme der Rückstellungen	-4.666	3.195
(+) laufender Ertragsteueraufwand / (-) laufender Ertragsteuerertrag	15.880	3.991
(+) latenter Ertragsteueraufwand / (-) latenter Ertragsteuerertrag	-2.653	8.049
(+) Aufwendungen / (-) Erträge Equitywertfortschreibung	-2.218	-2.572
(+) Aufwand / (-) Ertrag aus Beteiligungsergebnis von Minderheiten	-30	-7
(+) Zinsaufwendungen / (-) Zinserträge	13.105	12.291
(+ / -) Veränderung Net Working Capital ¹	-75.603	62.761
(+) Ertragsteuererstattungen / (-) Ertragsteuerzahlungen	-2.928	-8.007
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-26.727	111.974
(-) Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-12	-495
(+) Einzahlungen aus Abgängen des Sachanlagevermögens	18	0
(-) Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-448	-690
(+) Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögens	7.738	111
(-) Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-8.774	-22.736
(-) Auszahlungen für Investitionen in nicht konsolidierte Unternehmen und sonstige Gesellschaften	-9.196	0
(+) Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	80.000	90.000
(-) Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	-60.000	0
(+) Erhaltene Zinsen	0	78
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	9.328	66.267



Kennzahlenübersicht

Bericht zur Lage
des Konzerns

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn-
und VerlustrechnungKonzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

► Konzernkapital-
flussrechnungSegmentbericht-
erstattungAppendix
(Methoden, Nachtrag)

Sonstige Informationen

Konzernkapitalflussrechnung (Fortsetzung)

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

TABELLE 023

In Tsd. Euro

	01.01.–30.09.2022	01.01.–30.09.2021
(-) Erwerb eigener Anteile	-22.679	0
(+) Einzahlungen von Minderheitsgesellschaftern	507	16.849
(-) Auszahlungen an Minderheitsgesellschafter	0	-363
(+) Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	255.302	35.718
(-) Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und der Rückführung von (Finanz-)Krediten	-144.257	-141.792
(-) Auszahlungen von Leasingnehmern zur Tilgung von Verbindlichkeiten aus Leasingverträgen	-2.802	-2.837
(-) Gezahlte Zinsen	-15.933	-4.104
(-) Gezahlte Dividenden	-28.750	-12.217
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	41.388	-108.746
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	130.969	87.044
(+ / -) Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	23.989	69.495
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	154.957	156.539

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



Kennzahlenübersicht

Bericht zur Lage
des Konzerns

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn-
und VerlustrechnungKonzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnung► Segmentbericht-
erstattungAppendix
(Methoden, Nachtrag)

Sonstige Informationen

Segmentberichterstattung

ÜBERLEITUNG BEREINIGTE ERTRAGSLAGE 01.01.–30.09.2022

TABELLE 024

In Tsd. Euro

	Bereinigte Ertragslage	Share-Deal-Effekte	Umgliederungen	Effekte aus PPA	Berichtete Ertragslage
Umsatzerlöse	441.913	-32.553	0	-2.759	406.601
Projektaufwand	-328.151	35.252	-2.650	-7.294	-302.843
Materialaufwand	-396.403	0	-4.134	0	-400.537
Bestandsveränderungen	68.252	35.252	1.484	-7.294	97.693
Rohergebnis	113.762	2.699	-2.650	-10.053	103.757
Plattformaufwand	-55.123	0	4.134	0	-50.989
Personalaufwand	-38.866	0	0	0	-38.866
Sonstige betriebliche Erträge	7.400	0	5.535	0	12.935
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-19.962	0	-1.401	0	-21.363
Abschreibungen	-3.694	0	0	0	-3.694
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen	2.218	0	0	0	2.218
EBIT	60.858	2.699	1.484	-10.053	54.987
Übriges Beteiligungsergebnis	33	0	0	0	33
Finanzergebnis	-11.621	0	-1.484	0	-13.105
EBT	49.269	2.699	0	-10.053	41.915
Steuern	-15.253				-13.227
EAT	34.016				28.688



Kennzahlenübersicht

Bericht zur Lage
des Konzerns

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn-
und VerlustrechnungKonzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnung► Segmentbericht-
erstattungAppendix
(Methoden, Nachtrag)

Sonstige Informationen

ÜBERLEITUNG BEREINIGTE ERTRAGSLAGE 01.01.–30.09.2021

TABELLE 025

In Tsd. Euro

	Bereinigte Ertragslage	Share-Deal-Effekte	Umgliederungen	Effekte aus PPA	Berichtete Ertragslage
Umsatzerlöse	405.584	-32.724	0	-470	372.389
Projektaufwand	-284.578	26.301	4.056	-6.857	-261.078
Materialaufwand	-325.030	0	1.956	0	-323.074
Bestandsveränderungen	40.452	26.301	2.100	-6.857	61.996
Rohergebnis	121.006	-6.423	4.056	-7.327	111.312
Plattformaufwand	-58.304	0	-1.956	0	-60.260
Personalaufwand	-38.109	0	0	0	-38.109
Sonstige betriebliche Erträge	2.580	0	0	0	2.580
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-19.323	0	-1.956	0	-21.280
Abschreibungen	-3.451	0	0	0	-3.451
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen	2.572	0	0	0	2.572
EBIT	65.274	-6.423	2.100	-7.327	53.624
Übriges Beteiligungsergebnis	99	0	0	0	99
Finanzergebnis	-10.191	0	-2.100	0	-12.291
EBT	55.182	-6.423	0	-7.327	41.431
Steuern	-14.908				-12.608
EAT	40.274				28.823



Kennzahlenübersicht

Bericht zur Lage des Konzerns

▸ Konzernabschluss

Konzern-Gewinn-
und Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnung

Segmentbericht-
erstattung

▸ **Appendix (Methoden, Nachtrag)**

Sonstige Informationen

Appendix (Methoden, Nachtrag)

Grundlagen des Konzernzwischenabschlusses

Für den Konzernzwischenabschluss zum 30. September 2022 wurden grundsätzlich die für die Aufstellung des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2021 angewandten Rechnungslegungsmethoden unverändert übernommen.

Der Konzernabschluss von Instone Real Estate zum 31. Dezember 2021 wurde auf der Grundlage von § 315e Absatz 1 HGB in Übereinstimmung mit den am Abschlussstichtag gültigen International Financial Reporting Standards (IFRS) des International Accounting Standards Board (IASB) und den diesbezüglichen Interpretationen (IFRIC) des IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) erstellt, wie sie gemäß der Verordnung Nummer 1606 / 2002 des Europäischen Parlaments und des Rats betreffend die Anwendung internationaler Rechnungslegungsstandards in der Europäischen Union anzuwenden sind.

Der Konzernzwischenabschluss ist in Euro aufgestellt, der die funktionale Währung und die Berichtswährung des Konzerns darstellt. Alle Beträge werden in Tausend Euro (Tsd. Euro) angegeben, soweit nichts anderes vermerkt ist. Dabei kann es aufgrund kaufmännischer Rundung aus Addition in den Summen zu unwesentlichen Rundungsdifferenzen kommen.

Nachtragsbericht

Berichtspflichtige Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag am 30. September 2022 liegen nicht vor.



Kennzahlenübersicht

Bericht zur Lage des Konzerns

Konzernabschluss

► Sonstige Informationen

► 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

Bericht zur Lage
des Konzerns

Konzernabschluss

► Sonstige Informationen

Haftungsausschluss

► Quartalsvergleich

Mehrjahresübersicht

Kontakt / Impressum /
Finanzkalender

Quartalsvergleich

TABELLE 026

In Mio. Euro	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022	Q4 2021	Q3 2021	Q2 2021	Q1 2021
Immobilienwirtschaftliche Kennzahlen							
Vermarktungsvolumen	104,6	58,0	87,6	761,7	170,7	89,1	118,6
Vermarktungsvolumen	In Stück	199	96	191	1.906	468	372
Projektportfolio (Bestand)	7.827,4	7.727,4	7.567,7	7.500,0	7.154,9	6.268,1	6.054,2
Davon bereits verkauft	2.945,4	2.891,4	3.070,1	3.038,9	2.308,7	2.444,0	2.360,5
Projektportfolio (Bestand)	In Stück	16.580	16.644	16.607	16.418	15.913	14.338
Davon bereits verkauft	In Stück	7.265	7.179	7.404	7.215	5.401	5.510
Neugenehmigungsvolumen ¹	51,4	185,5	99,8	254,0	1.097,6	165,9	69,8
Neugenehmigungsvolumen	In Stück	114	461	174	517	275	161
Bereinigte Ertragslage							
Umsatzerlöse bereinigt	173,9	149,5	118,5	378,0	145,1	132,4	128,1
Projektaufwand bereinigt	-129,0	-115,9	-83,3	-277,5	-100,8	-96,2	-87,6
Rohergebnis bereinigt	45,0	33,6	35,2	100,5	44,3	36,2	40,5
Rohergebnismarge bereinigt	25,9 %	22,5 %	29,7 %	26,6 %	30,5 %	27,3 %	31,6 %
Plattformaufwand bereinigt	-20,7	-15,7	-18,7	-22,2	-20,2	-21,8	-16,3
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen bereinigt	0,7	0,9	0,6	12,0	0,1	0,0	2,5
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) bereinigt	25,0	18,9	17,0	90,4	24,2	14,4	26,7
EBIT-Marge bereinigt	14,4 %	12,6 %	14,3 %	23,9 %	16,7 %	10,9 %	20,8 %
Beteiligungsergebnis bereinigt	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0
Finanzergebnis bereinigt	-4,1	-3,8	-3,7	-9,1	-2,6	-3,5	-4,1
Ergebnis vor Steuern (EBT) bereinigt	20,8	15,1	13,4	81,3	21,7	10,9	22,6
EBT-Marge bereinigt	12,0 %	10,1 %	11,3 %	21,5 %	15,0 %	8,2 %	17,6 %
Ertragsteuern bereinigt	-6,4	-4,8	-4,1	-24,7	-4,8	-3,3	-6,8
Ergebnis nach Steuern (EAT) bereinigt	14,4	10,3	9,3	56,6	16,9	7,6	15,8
EAT-Marge bereinigt	8,3 %	6,9 %	7,8 %	15,0 %	11,6 %	5,7 %	12,3 %
Ergebnis je Aktie (bereinigt)	In Euro	0,32	0,24	0,20	1,19	0,36	0,34

¹ Exklusive Genehmigungsvolumen aus at Equity konsolidierten Gemeinschaftsunternehmen.

Kennzahlenübersicht

Bericht zur Lage
des Konzerns

Konzernabschluss

► Sonstige Informationen

Haftungsausschluss

Quartalsvergleich

► Mehrjahresübersicht

Kontakt / Impressum /
Finanzkalender

Mehrmjahresübersicht

In Mio. Euro

	9M 2022	2021	2020	2019	2018
Liquiditätskennzahlen					
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-26,7	43,9	119,9	-205,1	-40,4
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ohne Neuinvestitionen	47,4	256,3	225,0	115,0	32,1
Free Cashflow	-17,4	167,4	-64,2	-237,5	-39,9
Liquide Mittel und Termingeldanlagen ¹	155,0	151,0	232,0	117,1	88,0
Bilanzkennzahlen					
Bilanzsumme	1.687,8	1.520,8	1.283,1	1.123,4	686,6
Vorräte	941,4	843,7	777,8	732,1	404,4
Vertragsvermögenswerte	395,1	358,0	194,2	219,0	158,5
Eigenkapital	569,0	590,9	521,0	310,2	246,9
Finanzverbindlichkeiten	499,1	390,5	481,7	595,5	265,6
Davon aus Unternehmensfinanzierungen	177,8	199,1	207,2	180,8	66,1
Davon aus Projektfinanzierungen	321,3	191,4	274,5	414,7	199,5
Nettofinanzschulden ²	344,1	239,5	249,7	478,4	177,5
Verschuldungsgrad	2,2	1,5	2,8	3,6	3,5
Loan-to-Cost ³	In % 26,0	20,1	25,7	50,3	k.A.
ROCE ⁴ bereinigt	In % 17,5	22,0	10,3	22,8	11,9
Mitarbeiter					
Anzahl	493	457	413	375	311
FTE ⁵	413,1	387,6	342,5	307,7	258,7

¹Die Termingeldanlagen umfassen Geldanlagen von mehr als drei Monaten.²Nettofinanzschulden = Finanzverbindlichkeiten abzgl. Liquide Mittel und Termingeldanlagen.³Loan-to-Cost = Nettofinanzschulden / (Vorräte + Vertragsvermögenswerte).⁴Return on Capital Employed = LZM EBIT bereinigt / (Vier-Quartals-Durchschnitt Eigenkapital + Nettofinanzschulden).⁵Full Time Employees.⁶Exklusive Genehmigungsvolumen aus at Equity konsolidierten Gemeinschaftsunternehmen.⁷Aktuelles Geschäftsjahr: vorgeschlagene Dividende / vorgeschlagene Ausschüttung bei aktuell berechtigter Aktienanzahl 46.387.893 Stück.

TABELLE 027

In Mio. Euro

	9M 2022	2021	2020	2019	2018
Immobilienwirtschaftliche Kennzahlen					
Vermarktungsvolumen	250,2	1.140,1	464,4	1.403,1	460,8
Vermarktungsvolumen	In Stück 486	2.915	1.292	2.733	1.033
Projektportfolio (Bestand)	7.827,4	7.500,0	6.053,6	5.845,7	4.763,2
Davon bereits verkauft	2.945,4	3.038,9	2.328,8	2.174,0	998,2
Projektportfolio (Bestand)	In Stück 16.580	16.418	13.561	13.715	11.041
Davon bereits verkauft	In Stück 7.265	7.215	5.381	4.814	2.395
Neugenehmigungsvolumen ⁶	336,7	1.587,4	489,9	1.284,2	1.298,0
Neugenehmigungsvolumen	In Stück 749	3.245	1.171	3.857	3.314
Bereinigte Ertragslage					
Umsatzerlöse bereinigt	441,9	783,6	480,1	736,7	372,8
Projektaufwand bereinigt	-328,2	-562,1	-333,5	-548,8	-266,3
Rohergebnis bereinigt	113,8	221,5	146,6	187,8	106,4
Rohergebnismarge bereinigt	25,8 %	28,3 %	30,5 %	25,5 %	28,5 %
Plattformaufwand bereinigt	-55,1	-80,5	-65,5	-59,0	-56,9
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen bereinigt	2,2	14,6	2,7	0,7	0,0
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) bereinigt	60,9	155,7	83,8	129,6	49,6
EBIT-Marge bereinigt	13,8 %	19,9 %	17,5 %	17,6 %	13,7 %
Beteiligungsergebnis bereinigt	0,0	0,1	-1,2	-5,7	-0,4
Finanzergebnis bereinigt	-11,6	-19,3	-23,2	-16,1	-7,7
Ergebnis vor Steuern (EBT) bereinigt	49,3	136,5	59,4	107,8	41,5
EBT-Marge bereinigt	11,2 %	17,4 %	12,4 %	14,6 %	11,5 %
Ertragsteuern bereinigt	-15,3	-39,6	-18,3	-2,2	-22,4
Ergebnis nach Steuern (EAT) bereinigt	34,0	96,9	41,1	105,6	19,1
EAT-Marge bereinigt	7,7 %	12,4 %	8,6 %	14,3 %	5,1 %
Ergebnis je Aktie (bereinigt)	In Euro 0,75	2,10	0,99	2,69	0,44
Dividende je Aktie ⁷	In Euro	0,62	0,26		
Ausschüttungsbetrag ⁷		29,1	12,2		



Kennzahlenübersicht

Bericht zur Lage des Konzerns

Konzernabschluss

► Sonstige Informationen

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

16.03.2023	Veröffentlichung Geschäftsbericht zum 31. Dezember 2022
11.05.2023	Veröffentlichung Quartalsmitteilung zum 31. März 2023
10.08.2023	Veröffentlichung Halbjahresfinanzbericht zum 30. Juni 2022
09.11.2023	Veröffentlichung Quartalsmitteilung zum 30. September 2023



Instone Real Estate Group SE

Grugaplatz 2-4
45131 Essen
Deutschland

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