

# 109 Q1

Quartalsmitteilung Q1  
Instone Real Estate Group AG  
31. März 2019

## KENNZAHLENÜBERSICHT

STAND: 31.03.2019

In Mio. Euro

		Q1 2019	Q1 2018
<b>Leistungskennzahlen</b>			
Vermarktungsvolumen		62,8	30,0
Neugenehmigungsvolumen		0,0	0,0
Projektportfolio		4.790,2	3.408,5
Umsatzerlöse bereinigt		84,2	52,7
<b>Ergebniskennzahlen</b>			
Rohergebnis bereinigt		27,1	19,0
Rohergebnismarge bereinigt	In %	32,2	36,1
EBIT bereinigt		15,7	8,1
EBIT-Marge bereinigt	In %	18,6	15,4
EBT bereinigt		14,7	5,1
EBT-Marge bereinigt	In %	17,5	9,7
Konzernergebnis bereinigt		8,8	- 6,7
<b>Liquiditätskennzahlen</b>			
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		- 24,9	- 75,8
Free Cashflow		- 25,1	- 75,4
Bestand liquide Mittel		69,1	140,2

		31.03.2019	31.12.2018
<b>Bilanzkennzahlen</b>			
Bilanzsumme		705,0	686,6
Eigenkapital		255,3	246,9
Nettofinanzschulden		201,5	177,5
Verschuldungsgrad		3,4	3,5
ROCE <sup>1</sup> bereinigt	In %	13,8	12,7
<b>Mitarbeiter</b>			
Anzahl (zum 31.03.2019)		338	311
FTE <sup>2</sup> (zum 31.03.2019)		281,3	258,7

<sup>1</sup> Return on Capital Employed = EBIT / (2-Jahres-Durchschnitt Eigenkapital + Nettoverschuldung)

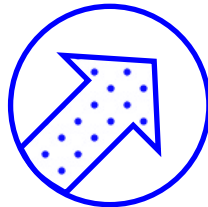
<sup>2</sup> Full Time Employee.

# ÜBERBLICK 1. QUARTAL 2019

Instone Real Estate startet mit Schwung ins erste Quartal 2019 und behauptet auch in diesem Jahr einen Spitzenplatz im Ranking der deutschen Wohnentwickler – mit attraktiven Projekten, überzeugenden Zahlen und glänzenden Aussichten.



Planmäßiger Start  
in das Jahr mit  
deutlichem Umsatz- und  
Ergebnisanstieg

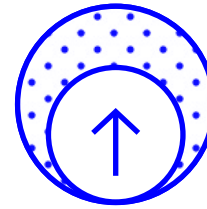


Prognose für das  
Geschäftsjahr 2019  
bestätigt

**BEREINIGTES EBIT**  
verbessert sich auf

## 15,7 Mio. €

Vorjahr: 8,1 Mio. €



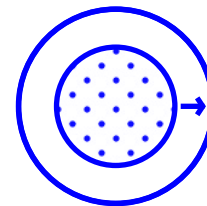
**BEREINIGTER UMSATZ**  
um mehr als 50% gestiegen  
auf 84,2 Mio. €

Vorjahr: 52,7 Mio. €

**PROJEKTPORTFOLIO**  
mit einem Gesamtlösolumen von

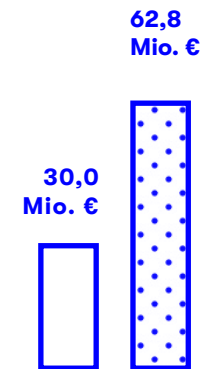
## 4,8 MRD. €

ist starkes Fundament für  
mittelfristige Umsatzplanung



**BEREINIGTE ROHERGEBNISMARGE**  
von 32,2% im Rahmen unserer Prognose  
für das Jahr 2019 von rund 28%

**Instone Real Estate  
startet erfolgreich in das  
Geschäftsjahr 2019**



**VERMARKTUNGSVOLUMEN**  
steigt deutlich auf  
62,8 Mio. €

Vorjahr: 30,0 Mio. €

## ~77%

des im Vertrieb befindlichen  
Projektvolumens bereits  
verkauft

## GESCHÄFTSMODELL

Instone Real Estate ist einer der deutschlandweit führenden Wohnentwickler und im Prime Standard an der Frankfurter Wertpapierbörse notiert. Instone Real Estate entwickelt attraktive Wohn- und Mehrfamilienhäuser sowie öffentlich geförderten Wohnungsbau, konzipiert moderne Stadtquartiere und saniert denkmalgeschützte Objekte. Die Vermarktung erfolgt maßgeblich an Eigennutzer, private Kapitalanleger mit Vermietungsabsicht und institutionelle Investoren. In 28 Jahren konnten so über eine Million Quadratmeter realisiert werden. Bundesweit sind 338 Mitarbeiter an acht Standorten tätig. Zum 31. März 2019 umfasste das Projektportfolio von Instone Real Estate 45 Entwicklungsprojekte mit einem erwarteten Gesamtverkaufsvolumen von etwa 4,8 Mrd. Euro und mehr als 11.000 Einheiten.

Zum 31. März 2019 befanden sich circa 90% unseres Portfolios (ausgehend vom erwarteten Umsatzvolumen nach Abschluss der Entwicklung) in den wichtigsten Ballungsräumen Deutschlands (Berlin, Bonn, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Halle, Hamburg, Köln, Leipzig, München und Stuttgart) und 10% in anderen prosperierenden mittelgroßen Städten.

### ABDECKUNG DER GESAMTEN WERTSCHÖPFUNGSKETTE

Instone Real Estate gehört zu den wenigen reinen Wohnimmobilienentwicklern in Deutschland, die die gesamte Wertschöpfungskette abdecken und damit nicht nur die reine Bautätigkeit ausüben. Instone Real Estate bietet eine vollintegrierte deutschlandweite Plattform vom Grundstückserwerb und von der Grundstücksentwicklung über die Konzeptplanung und Baubetreuung bis hin zu Marketing und Verkauf.

Die Aktivitäten von Instone Real Estate werden durch die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum unterstützt.

# UNTERNEHMENSSTRATEGIE UND -STEUERUNG

## STRATEGIE DES INSTONE-KONZERNS

Die Strategie von Instone Real Estate basiert auf der Entwicklung und dem Verkauf von profitablen Wohnimmobilienprojekten in Regionen mit nachhaltigem Bevölkerungswachstum und einer damit verbundenen hohen Nachfrage nach Wohnraum. Das Unternehmen verfügt über ein attraktives Projektportfolio und plant dieses in Zukunft weiter auszubauen. Dabei ist Instone Real Estate regional und überregional gut aufgestellt, um das Wachstumspotenzial in den wichtigsten deutschen Metropolregionen zu nutzen.

Aufgrund seiner hohen Wertschöpfungstiefe sowie seiner umfassenden Erfahrung in der Entwicklung von Flächen und der Konversion von vormals anderen Nutzungen hat Instone Real Estate die Möglichkeit, bereits in einem frühen Entwicklungsstadium in Projekte einzusteigen und als idealer Partner von Grundstücksverkäufern Projekte erfolgreich zu entwickeln. Die hohe Wertschöpfungstiefe ermöglicht es dem Unternehmen auch, wichtige Kosten- und Zeitfaktoren effizient zu steuern. Darüber hinaus verfügt Instone Real Estate über ein Netzwerk aus Dienstleistern und Bauunternehmen und sichert sich damit den Zugang zu den notwendigen Ressourcen. Alle diese Faktoren stellen für das Unternehmen entscheidende Wettbewerbsvorteile dar.

[Beibehaltung und Ausweitung der Wettbewerbsposition im deutschen Wohnimmobilienentwicklungssektor mit fortlaufendem Fokus auf die wichtigsten Ballungsräume in Deutschland](#)

Regional gesehen hat Instone Real Estate die attraktiven Wachstumsmärkte in Deutschland (Nordrhein-Westfalen und Rhein-Main-Gebiet, Baden-Württemberg und Bayern, Sachsen sowie Norddeutschland) im Visier. Instone Real Estate plant, seinen Fokus beizubehalten und die Präsenz an diesen Standorten weiter zu stärken. Diese Ballungsräume und prosperierenden mittelgroßen Städte stehen für starkes demografisches Wachstum, das durch den

Urbanisierungstrend, eine nachhaltige Zusammensetzung der Haushalte und eine regional diversifizierte wirtschaftliche Struktur weiter verstärkt wird.

Bei der Vermarktung der Wohnimmobilien setzt Instone Real Estate auf eine diversifizierte Vermarktungsstrategie unter Einbeziehung aller relevanten Anlegerklassen. Kern der Strategie ist der Verkauf an private Eigennutzer im Einzelvertrieb.

[Fokus auf Grundstücke und Immobilien ohne genehmigten Flächennutzungs- oder Bebauungsplan zum Akquisitionszeitpunkt zur Entwicklung als Wohnimmobilien](#)

Die Akquisitionsstrategie von Instone Real Estate besteht darin, attraktive Margen aus Projektentwicklungen zu erwirtschaften, ohne dabei unverhältnismäßige Risiken einzugehen. Zu diesem Zweck konzentriert sich Instone Real Estate hauptsächlich auf den Erwerb von Grundstücken oder Immobilien ohne Flächennutzungspläne oder Plangenehmigungen für Zwecke der Wohnbauentwicklung. Instone Real Estate erwirbt nur Grundstücke oder Immobilien, wenn das Unternehmen es für wahrscheinlich hält, dass die erforderlichen Plangenehmigungen in angemessener Zeit erteilt werden. Somit investiert Instone Real Estate nicht in ein Grundstück, wenn es nicht der Auffassung ist, dass der Bebauungsplan und die Planungsgenehmigungen im entsprechenden Zeitrahmen vorliegen werden (keine Grundstücksspekulation).

Instone Real Estate plant in Übereinstimmung mit seinen Akquisitionskriterien, fortlaufend Chancen für die Akquisition von Grundstücken oder Immobilien in den wichtigsten deutschen Ballungsräumen zu identifizieren, und bleibt zu diesem Zweck über seine acht Standorte nahe an den lokalen Märkten. Der Fokus liegt auf den Immobilienmärkten in den wichtigsten deutschen Metropolen, wobei auch andere große und liquide Märkte ins Auge gefasst werden, die für Privatanleger und institutionelle Investoren von Interesse sein könnten.

Neben der Rohergebnismarge als finanzielles Kriterium und der Gewissheit, in angemessener Zeit Baurecht zu erhalten, können sich die Akquisitionskriterien abhängig von der Region und dem individuellen Projekt unterscheiden. Entsprechend verschieden können auch die Strategien sein. Generell fokussiert sich Instone Real Estate auf Projekte mit einer höheren Komplexität, bei denen das Unternehmen das Netzwerk seiner regionalen Niederlassungen, kombiniert mit der Branchen-Expertise seiner Mitarbeiter, und seine hohe Wertschöpfungstiefe gewinnbringend einsetzen kann.

## FINANZ- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE KENNZAHLEN

### Wichtige Steuerungskennzahlen

Zur Steuerung unseres nachhaltigen wirtschaftlichen Erfolgs nutzen wir zum einen die ergebnisbasierten Kennzahlen (Key Performance Indicators, KPIs) bereinigter Umsatz, bereinigte Rohergebnismarge sowie bereinigtes Ergebnis vor Zinsen und Steuern (Earnings Before Interest and Taxes, EBIT) als finanzielle Leistungsindikatoren. Die immobilienwirtschaftliche Kennzahl Verkaufsvolumen dient als nicht finanzieller Leistungsindikator.

### Weitere wichtige Kennzahlen

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

Weiterführende Informationen zu den Steuerungskennzahlen, insbesondere zu deren Berechnung, sind auf den Seiten 39 – 40 im Geschäftsbericht 2018 zu finden.

# ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

## FINANZKENNZAHLEN

In Mio. Euro

	Q1 2019	Q4 2018	Q3 2018 <sup>1</sup>	Q2 2018 <sup>1</sup>	Q1 2018 <sup>1</sup>
Umsatzerlöse bereinigt	84,2	372,8	222,5	139,4	52,7
Rohergebnis bereinigt	27,1	106,4	59,7	36,4	19,0
Rohergebnismarge bereinigt	32,2 %	28,5 %	26,8 %	26,1 %	36,1 %
EBIT bereinigt	16,7	49,6	20,6	11,9	8,1

<sup>1</sup> Vorjahreszahlen angepasst

### Erstanwendung IFRS 16 „Leasingverhältnisse“

Im laufenden Geschäftsjahr 2019 hat der Instone-Konzern erstmals den International Financial Reporting Standard 16 (IFRS 16) „Leasingverhältnisse“ angewendet. Die Auswirkungen der erstmaligen Anwendung ergeben sich für Instone Real Estate als Leasingnehmer in Leasingverträgen.

Nach den Grundsätzen des IFRS 16 hat ein Leasingnehmer bei Abschluss einer Leasingvereinbarung einen Vermögenswert aus dem Nutzungsrecht in Höhe der Leasingverpflichtung zu erfassen. Als Gegenposition erfasst der Leasingnehmer eine Leasingverbindlichkeit in Höhe des Barwerts der Leasingverpflichtung. Im Zuge der Erstanwendung muss der Leasingnehmer alle bestehenden Leasingvereinbarungen mit dem Restwert der Leasingverpflichtung als Vermögenswert und als Leasingverbindlichkeit bewerten und erfassen. Vor Erstanwendung des IFRS 16 wurden diese Leasingverpflichtungen außerhalb der Bilanz des Leasingnehmers geführt.

Die Folgebewertungen der Leasingvereinbarungen führen demzufolge auch zu einem geänderten Ausweis in der Gewinn- und Verlustrechnung. Die Gewinn- und Verlustrechnung des Leasingnehmers zeigt die Abschreibung des Nutzungsrechts am Leasinggut sowie den Aufwand aus der Aufzinsung der Leasingverpflichtung. Vor Erstanwendung des IFRS 16 wurden diese laufenden Zahlungen der Leasingverpflichtungen als sonstige betriebliche Aufwendungen erfasst.

## ERTRAGSLAGE

Der Konzernzwischenabschluss der Instone Real Estate Group AG für das 1. Quartal 2019 enthält wie schon in den Vorjahren Sondereffekte aus Kaufpreisallokationen aufgrund einer Erweiterung des Konsolidierungskreises in den Vorjahren. Die laufenden Amortisationen der Kaufpreisallokationen sind in den Ertragszahlen bereinigt.

### BEREINIGTE ERTRAGSLAGE

In Mio. Euro

	Q1 2019	Q1 2018 <sup>1</sup>	Veränderung
Umsatzerlöse	84,2	52,7	59,8 %
Projektaufwand	- 57,1	- 33,7	69,4 %
<b>Rohergebnis</b>	<b>27,1</b>	<b>19,0</b>	<b>42,6 %</b>
<b>Rohergebnismarge</b>	<b>32,2 %</b>	<b>36,1 %</b>	
Plattformaufwand	- 11,3	- 10,9	3,7 %
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>15,7</b>	<b>8,1</b>	<b>93,8 %</b>
<b>EBIT-Marge</b>	<b>18,6 %</b>	<b>15,4 %</b>	
Beteiligungs- und sonstiges Ergebnis	0,0	0,0	0,0 %
Finanzergebnis	- 1,1	- 3,0	- 63,3 %
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>14,7</b>	<b>5,1</b>	<b>&gt; 100 %</b>
<b>EBT-Marge</b>	<b>17,5 %</b>	<b>9,7 %</b>	
Ertragsteuern	- 5,8	- 11,8	50,8 %
<b>Ergebnis nach Steuern (EAT)</b>	<b>8,8</b>	<b>- 6,7</b>	<b>&gt; 100 %</b>
<b>EAT-Marge</b>	<b>10,5 %</b>	<b>12,7 %</b>	

<sup>1</sup> Vorjahreszahlen angepasst

## Umsatzerlöse

Der Instone-Konzern hat im 1. Quartal 2019 seinen bereinigten Umsatz deutlich gegenüber dem Vorjahreszeitraum gesteigert. Die bereinigten Umsatzerlöse beliefen sich im Berichtsquartal auf 84,2 Mio. Euro (Vorjahr: 52,7 Mio. Euro). Signifikant gestiegene Vermarktungen und die erhebliche Steigerung des Baufortschritts im 1. Quartal 2019 haben den Umsatz um 31,5 Mio. Euro erhöht. Aus der Amortisation der Effekte aus Kaufpreisallokationen sind 1,5 Mio. Euro (Vorjahr: 1,5 Mio. Euro) als Belastung auf die berichteten Umsatzerlöse angefallen.

### UMSATZERLÖSE

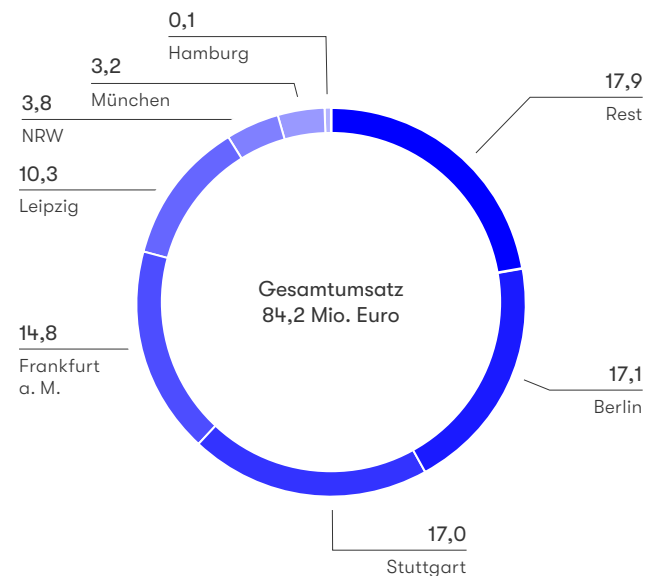
In Mio. Euro

	Q1 2019	Q1 2018	Veränderung
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>82,7</b>	<b>51,2</b>	<b>61,5 %</b>
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	1,5	1,5	0 %
<b>Umsatzerlöse bereinigt</b>	<b>84,2</b>	<b>52,7</b>	<b>59,8 %</b>

Die Umsatzerlöse des Instone-Konzerns werden im Wesentlichen in Deutschland erzielt und verteilen sich auf die Regionen wie folgt:

### UMSATZ NACH REGIONEN

In Mio. Euro



### Projektaufwand

Im Berichtsquartal ist der Projektaufwand ebenfalls signifikant auf 57,1 Mio. Euro (Vorjahr: 33,7 Mio. Euro) gestiegen. Die beiden wesentlichen Einflussfaktoren sind die Erhöhung des Materialaufwands und die Verminderung der Bestandsveränderungen.

Die Erhöhung des Materialaufwands auf 79,3 Mio. Euro (Vorjahr: 50,2 Mio. Euro) basiert auf der Steigerung bei den Bautätigkeiten für Projektentwicklungen sowie auf dem Ankauf von Grundstücken.

Die Bestandsveränderungen waren im ersten Quartal 2019 mit 23,6 Mio. Euro (Vorjahr: 17,1 Mio. Euro) deutlich höher. Der

Materialaufwand im Berichtsquartal entfiel deutlich stärker auf vermarktete Projekte und nicht auf unverkaufte Vorratsbestände.

Indirekte Vertriebsaufwendungen wurden im Berichtsquartal in Höhe von 0,5 Mio. Euro (Vorjahr: 0,5 Mio. Euro) dem Projektaufwand zugeordnet. Die Bereinigung der aktivierten Zinsen in den Bestandsveränderungen in Höhe von 0,9 Mio. Euro (Vorjahr: -0,1 Mio. Euro) belastete den Projektaufwand.

### PROJEKTAUFWAND

In Mio. Euro

	Q1 2019	Q1 2018	Veränderung
<b>Projektaufwand</b>	<b>57,1</b>	<b>33,7</b>	<b>69,4 %</b>
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	0,0	0,0	0,0 %
<b>Projektaufwand bereinigt</b>	<b>57,1</b>	<b>33,7</b>	<b>69,4 %</b>

### Rohergebnis

Das bereinigte Rohergebnis ist bedingt durch die Steigerung der Bautätigkeiten und die Erhöhung der Umsatzerlöse ebenfalls auf 27,1 Mio. Euro (Vorjahr: 19,0 Mio. Euro) gestiegen.

### ROHERGEBNIS

In Mio. Euro

	Q1 2019	Q1 2018	Veränderung
<b>Rohergebnis</b>	<b>25,6</b>	<b>17,5</b>	<b>46,3 %</b>
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	1,5	1,5	0,0 %
<b>Rohergebnis bereinigt</b>	<b>27,1</b>	<b>19,0</b>	<b>42,6 %</b>
<b>Rohergebnismarge bereinigt</b>	<b>32,2 %</b>	<b>36,1 %</b>	

Die bereinigte Rohergebnismarge – ermittelt aus dem bereinigten Rohergebnis in Bezug auf die bereinigten Umsatzerlöse – beträgt 32,2% (Vorjahr: 36,1 %).

### Plattformaufwand

Der Personalaufwand ist im Berichtsquartal mit 7,7 Mio. Euro (Vorjahr: 7,2 Mio. Euro) leicht gegenüber dem Vorjahresniveau angestiegen. Dies ist hauptsächlich auf die höhere Mitarbeiterzahl von 338 (Vorjahr: 300) sowie die korrespondierend gestiegene FTE-Zahl von 281,3 (Vorjahr: 246,6) zurückzuführen. Die sonstigen betrieblichen Erträge wuchsen auf 3,2 Mio. Euro (Vorjahr: 2,7 Mio. Euro) an. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sanken im gleichen Zeitraum auf 6,4 Mio. Euro (Vorjahr: 6,7 Mio. Euro). Die Abschreibungen erhöhten sich dagegen auf 1,0 Mio. Euro (Vorjahr: 0,1 Mio. Euro). Die erstmalige Anwendung des IFRS 16 „Leasingverhältnisse“ führt zu einer Ausweismstellung von sonstigen betrieblichen Aufwendungen für laufende Leasingzahlungen zu Abschreibungen auf Vermögenswerte aus Nutzungsrechten. Der Effekt im Berichtsquartal aus dieser Abschreibung belief sich auf 0,8 Mio. Euro.

Der Plattformaufwand hat sich aufgrund dieser Effekte leicht auf 11,3 Mio. Euro (Vorjahr: 10,9 Mio. Euro) erhöht.

### Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)

Das bereinigte Ergebnis vor Zinsen und Steuern stieg aufgrund des positiven Geschäftsverlaufs auf 15,7 Mio. Euro (Vorjahr: 8,1 Mio. Euro) an.

<b>EBIT</b>			
In Mio. Euro			
	Q1 2019	Q1 2018	Veränderung
<b>EBIT</b>	14,2	6,6	>100 %
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	1,5	1,5	0,0 %
<b>EBIT bereinigt</b>	15,7	8,1	93,8 %
<b>EBIT-Marge bereinigt</b>	18,6 %	15,4 %	

### Beteiligungs- und Finanzergebnis

Im Berichtsquartal ist – wie im Vorjahreszeitraum – kein wesentliches Ergebnis aus Beteiligungen im Instone-Konzern entstanden.

Das Finanzergebnis verbesserte sich im Berichtsquartal auf –2,0 Mio. Euro (Vorjahr: –3,1 Mio. Euro). Dazu hat die im Vorjahr erfolgte Verbesserung der Finanzierungsstruktur im Instone-Konzern wesentlich beigetragen.

Das um die in den Bestandsveränderungen aktivierten Zinsen in Höhe von 0,9 Mio. Euro (Vorjahr: 0,1 Mio. Euro) bereinigte Finanzergebnis verbesserte sich auf –1,1 Mio. Euro (Vorjahr: –3,0 Mio. Euro).

### Ergebnis vor Steuern (EBT)

Das bereinigte Ergebnis vor Steuern stieg aufgrund der positiven Geschäftsentwicklung sowie der Verbesserung der Finanzierungsstruktur deutlich auf 14,7 Mio. Euro (Vorjahr: –6,8 Mio. Euro).

<b>EBT</b>			
In Mio. Euro			
	Q1 2019	Q1 2018	Veränderung
<b>EBT</b>	13,2	3,6	> 100 %
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	1,5	1,5	0,0 %
<b>EBT bereinigt</b>	14,7	5,1	> 100 %
<b>EBT-Marge bereinigt</b>	17,5 %	9,7 %	

### Ertragsteuern

Die Steuerquote der ersten drei Monate des laufenden Jahres beläuft sich auf etwa 40 % (Vorjahr: > 100 %). Die positive Entwicklung resultiert hauptsächlich aus dem Wegfall der steuerlichen Sondereffekte aus den Vorjahren. Im Berichtsquartal konnten in einer Konzerngesellschaft entstandene steuerliche Verluste nicht mit den steuerlichen Erträgen verrechnet werden, sonst wäre die Steuerquote noch niedriger ausgefallen.

### Ergebnis nach Steuern (EAT)

Das bereinigte Ergebnis nach Steuern des Instone-Konzerns belief sich insgesamt auf 8,8 Mio. Euro (Vorjahr: –6,7 Mio. Euro). Vor Bereinigung von den Effekten aus Kaufpreisallokationen betrug das Ergebnis nach Steuern 7,9 Mio. Euro (Vorjahr: –8,2 Mio. Euro).

<b>EAT</b>			
In Mio. Euro			
	Q1 2019	Q1 2018	Veränderung
<b>EAT</b>	7,9	– 8,2	> 100 %
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	1,0	1,5	0,0 %
<b>EAT bereinigt</b>	8,8	– 6,7	> 100 %
<b>EAT-Marge bereinigt</b>	10,5 %	– 12,7 %	



## Minderheiten

Die Anteile anderer Gesellschafter im Berichtsquartal in Höhe von 0,7 Mio. Euro (Vorjahr: 0,6 Mio. Euro) entfallen im Wesentlichen auf das Tochterunternehmen „Projekt Wilhelmstraße Wiesbaden GmbH & Co. KG“. Der Instone-Konzern ist mit 70 % an diesem Unternehmen beteiligt, 30 % der Anteile sind im Besitz von Dritten.

### MINDERHEITEN

In Mio. Euro

	Q1 2019	Q1 2018	Veränderung
Anteile des Konzerns	8,1	- 6,1	> 100 %
Anteile anderer Gesellschafter	0,7	- 0,6	> 100 %
<b>EAT bereinigt</b>	<b>8,8</b>	<b>- 6,7</b>	<b>&gt; 100 %</b>

## Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie verbesserte sich im ersten Quartal 2019 deutlich auf 0,22 Euro (Vorjahr: -0,16 Euro). Im Vorjahr war das Ergebnis je Aktie noch durch hohe negative Sondereffekte belastet.

### ERGEBNIS JE AKTIE

In Mio. Euro

	Q1 2019	Q1 2018	Veränderung
Anteile des Konzerns	8,1	- 6,1	> 100 %
Aktien	36.989	36.989	0,0 %
<b>Ergebnis je Aktie</b>	<b>0,22</b>	<b>- 0,16</b>	<b>&gt; 100 %</b>

## VERMÖGENSLAGE

### VERKÜRZTE BILANZ

In Mio. Euro

	31.03.2019	31.12.2018	Veränderung
Anlagevermögen	13,8	2,8	> 100 %
Vorräte	447,2	404,4	10,6 %
Vertragsvermögenswerte	149,1	158,5	- 5,9 %
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	25,8	32,9	- 21,6 %
Flüssige Mittel	69,1	88,0	- 21,5 %
<b>Aktiva</b>	<b>705,0</b>	<b>686,6</b>	<b>2,7 %</b>
Eigenkapital	255,3	246,9	3,4 %
Verbindlichkeiten aus Unternehmensfinanzierungen	66,4	66,1	0,5 %
Verbindlichkeiten aus Projektfinanzierungen	204,2	199,5	2,4 %
Rückstellungen und sonstige Verbindlichkeiten	179,1	174,1	2,9 %
<b>Passiva</b>	<b>705,0</b>	<b>686,6</b>	<b>2,7 %</b>

Die Summe der Vermögenswerte des Instone-Konzerns stieg zum 31. März 2019 auf 705,0 Mio. Euro (Vorjahr: 686,6 Mio. Euro). Dies ist insbesondere auf die Erhöhung des Bestands an Vorratsvermögen zurückzuführen. Außerdem war die Steigerung der Erstanwendung des IFRS 16 zum 1. Januar 2019 geschuldet, aufgrund dessen Leasingverhältnisse als „Vermögenswerte aus gewährten Nutzungsrechten“ bilanziert werden.

In den langfristigen Vermögenswerten zum Quartalsstichtag 31. März 2019 sind auf Basis der Erstanwendung des IFRS 16 zum 1. Januar 2019 erstmals Vermögenswerte aus gewährten Nutzungsrechten in Höhe von 10,1 Mio. Euro (Vorjahr: 0,0 Mio. Euro) bilanziert. Diese Vermögenswerte werden zukünftig über die aus dem Leasingvertrag antizipierte Nutzungsdauer abgeschrieben.

Das Vorratsvermögen ist zum 31. März 2019 auf 447,2 Mio. Euro (Vorjahr: 404,4 Mio. Euro) angestiegen. Diese Bestandserhöhung

resultiert aus der erhöhten Fertigstellungsleistung an unfertigen nicht verkauften Erzeugnissen im Berichtsquartal.

### VERTRAGSVERMÖGENSWERTE

In Mio. Euro

	31.03.2019	31.12.2018	Veränderung
Vertragsvermögenswerte	496,0	466,9	6,2 %
Erhaltene Anzahlungen	- 356,2	- 318,1	12,0 %
	<b>139,8</b>	<b>148,8</b>	<b>- 6,0 %</b>
Forderungen aus Vertragsanbahnungskosten	9,3	9,7	- 4,1 %
	<b>149,1</b>	<b>158,5</b>	<b>- 5,9 %</b>

Die Forderungen an Kunden für bereits verkaufte unfertige Erzeugnisse, bewertet zum aktuellen Erfüllungsstand der Entwicklung, haben sich im Berichtsquartal auf 496,0 Mio. Euro (Vorjahr: 466,9 Mio. Euro) ebenfalls bedingt durch die gestiegene Fertigstellung erhöht. Die erhaltenen Anzahlungen von Kunden beliefen sich zum 31. März 2019 auf 356,2 Mio. Euro (Vorjahr: 318,1 Mio. Euro). Die aktivierten direkten Vertriebskosten sind leicht auf 9,3 Mio. Euro (Vorjahr: 9,7 Mio. Euro) gesunken. Aus dem Saldo dieser Positionen ergibt sich die moderate Reduzierung der Vertragsvermögenswerte auf 149,1 Mio. Euro (Vorjahr: 158,5 Mio. Euro).

Der Bestand der flüssigen Mittel in Höhe von 69,2 Mio. Euro (Vorjahr: 88,0 Mio. Euro) verringerte sich hauptsächlich durch die Verwendung von Eigenmitteln für Kaufpreiszahlungen für bereits in Vorjahren gesicherte Grundstücke und für die Fertigungsleistungen in das Vorratsvermögen sowie in die Vertragsvermögenswerte.

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten stiegen zum 31. März 2019 auf 194,9 Mio. Euro (Vorjahr: 177,7 Mio. Euro). Im gleichen Zeitraum sanken die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten auf 75,7 Mio. Euro (Vorjahr: 87,8 Mio. Euro). Der Zuwachs der Finanzverbindlichkeiten um insgesamt 24,0 Mio. Euro resultiert aus der Finanzierung der gestiegenen Fertigstellung der Projektentwicklungen.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen erhöhten sich auf 85,2 Mio. Euro (Vorjahr: 78,3 Mio. Euro). Dies ist in erster Linie auf den Ausweis von Leasingverbindlichkeiten in Höhe von 10,0 Mio. Euro (Vorjahr: 0,0 Mio. Euro) auf Basis der erstmaligen Anwendung des IFRS 16 zurückzuführen.

Die Eigenkapitalquote lag zum 31. März 2019 nahezu unverändert bei 36,2% (Vorjahr: 36,0%). Die Steigerung der Vermögenswerte konnte durch im gleichen Verhältnis gestiegene Gewinne im Berichtsquartal wieder ausgeglichen werden.

### NETTOFINANZSCHULDEN UND VERSCHULDUNGSGRAD

In Mio. Euro

	31.03.2019	31.12.2018	Veränderung
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	194,9	177,7	9,7 %
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	75,7	87,8	- 13,8 %
<b>Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>270,6</b>	<b>265,5</b>	<b>1,9 %</b>
- Flüssige Mittel	- 69,1	- 88,0	- 21,5 %
<b>Nettofinanzschulden (NFS)</b>	<b>201,5</b>	<b>177,5</b>	<b>13,5 %</b>
EBIT bereinigt (LTM)	52,7	49,6	9,5 %
Abschreibungen (LTM)	1,5	0,6	> 100 %
<b>EBITDA bereinigt (LTM)</b>	<b>58,7</b>	<b>50,2</b>	<b>11,2 %</b>
Verschuldungsgrad (NFS/EBITDA)	3,4	3,5	-

Der Instone-Konzern konnte zum 31. März 2019 seinen Verschuldungsgrad im Vergleich zum 31. Dezember 2018 verbessern. Trotz der höheren Nettoverschuldung beträgt der Grad der Verschuldung durch das gestiegene Ergebnis nur noch das 3,4-Fache des EBITDA und stellt für den Instone-Konzern somit eine solide Schuldenfähigkeit dar.

### FINANZLAGE

Durch die Ausweitung unseres Projektvolumens stiegen die Verbindlichkeiten aus Finanzierungen in den ersten drei Monaten 2019 leicht auf 203,9 Mio. Euro (Vorjahr: 199,2 Mio. Euro). Korrespondierend erhöhte sich der Finanzierungsrahmen auf 619,3 Mio. Euro (Vorjahr: 582,0 Mio. Euro).

Die gesamten Finanzverbindlichkeiten gegenüber Banken erhöhten sich auf 270,2 Mio. Euro (Vorjahr: 265,2 Mio. Euro).

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

### FINANZVERBINDLICHKEITEN

In Mio. Euro

	Fällig bis	Kreditlinie	Ausnutzung Q1 2019	Konditionen Zins
<b>Unternehmensfinanzierungen</b>				
Schuldscheindarlehen > 1 und < 2 Jahre	14.07.2020	47,0	47,0	2,5 % bis 2,53 %
Schuldscheindarlehen > 3 Jahre	14.07.2022	19,9	19,9	3,0 % bis 3,33 %
Kontokorrentkredite < 1 Jahr	31.03.2020	27,5	0,0	1,75 % bis 2,0 %
Kontokorrentkredite > 1 Jahr	31.03.2021	5,0	0,0	1,75 %
		<b>99,4</b>	<b>66,9</b>	
<b>Projektfinanzierungen</b>				
Laufzeit < 1 Jahr	31.03.2020	187,7	78,1	1,5 % bis 4,0 %
Laufzeit > 1 und < 2 Jahre	31.03.2021	103,6	38,2	1,8 % bis 2,15 %
Laufzeit > 2 und < 3 Jahre	31.03.2022	218,3	61,0	1,95 % bis 4,5 %
Laufzeit > 3 Jahre	> 31.03.2022	77,1	28,9	1,6 % bis 3,5 %
		<b>586,7</b>	<b>206,2</b>	

**VERKÜRZTE KAPITALFLUSSRECHNUNG**

In Mio. Euro

	Q1 2019	Q1 2018	Veränderung
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	- 24,9	- 75,8	67,2 %
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	0,2	0,4	> 100 %
<b>Free Cashflow</b>	<b>- 25,1</b>	<b>- 75,4</b>	<b>66,7 %</b>
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	6,3	103,1	- 93,9 %
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>- 18,9</b>	<b>27,7</b>	<b>&gt; 100 %</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	88,0	112,5	- 21,8 %
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>69,1</b>	<b>140,2</b>	<b>- 50,7 %</b>

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit lag im Berichtsquartal mit 6,3 Mio. Euro unter dem Vorjahreszeitraum (Vorjahr: 103,1 Mio. Euro). Darin enthalten sind Zahlungseingänge aus neu aufgenommenen Darlehen in Höhe von 55,2 Mio. Euro sowie Rückzahlungen für projektbezogene Darlehen in Höhe von 47,9 Mio. Euro.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit war im ersten Quartal 2019 mit -0,2 Mio. Euro (Vorjahr: 0,4 Mio. Euro) nicht wesentlich.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit des Instone-Konzerns in Höhe von -24,9 Mio. Euro im Berichtsquartal (Vorjahr: -75,8 Mio. Euro) war im Wesentlichen durch den Anstieg der Zahlungsabflüsse gekennzeichnet. Dies ist auf Kaufpreiszahlungen für bereits in Vorjahren gesicherte Grundstücke - hauptsächlich für die Projekte „City Prag“, Stuttgart, „Rote Kaserne“, Potsdam, „Gartenstadt“, Dortmund und das Projekt „Wiesbaden-Delkenheim“ - sowie die Steigerung der Fertigungsleistung Projektentwicklungen zurückzuführen.

Der Bestand an Finanzmitteln reduzierte sich zum 31. März 2019 auf 69,1 Mio. Euro (Vorjahr: 88,0 Mio. Euro). Darin enthalten sind freie Mittel in Höhe von 59,3 Mio. Euro (Vorjahr: 81,7 Mio. Euro), die nicht zur Sicherung bestehender Projektfinanzierungen dienen.

Zum 31. März 2019 konnten die Avalrahmen der Kreditversicherer auf 195,2 Mio. Euro (Vorjahr: 185,2 Mio. Euro) erhöht werden.

# GESCHÄFTSVERLAUF IM ÜBERBLICK

## Vermarktungsvolumen

Im ersten Quartal 2019 verkauften wir entsprechend unseren Erwartungen 170 Wohneinheiten mit einem Vermarktungsvolumen von 62,8 Mio. Euro. Damit sind wir im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (30,0 Mio. Euro) mit einem höheren Verkaufsvolumen in das Jahr gestartet. Dies ist im Wesentlichen auf ein breiteres Vermarktungsangebot zurückzuführen. Im Berichtszeitraum wurden im gegenseitigen Einvernehmen sieben Kundenkaufverträge rückabgewickelt. Wir gehen davon aus, dass wir die Wohneinheiten zu den gleichen Konditionen zeitnah am Markt wieder veräußern.

Das im ersten Quartal realisierte Vermarktungsvolumen konzentriert sich mit circa 90 % größtenteils auf die wichtigsten Metropolregionen Deutschlands. Rund 10 % entfallen auf die anderen prosperierenden mittelgroßen Städte (siehe Grafik rechts „Vermarktung Q1 2019 nach Regionen“).

## IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE KENNZAHLEN

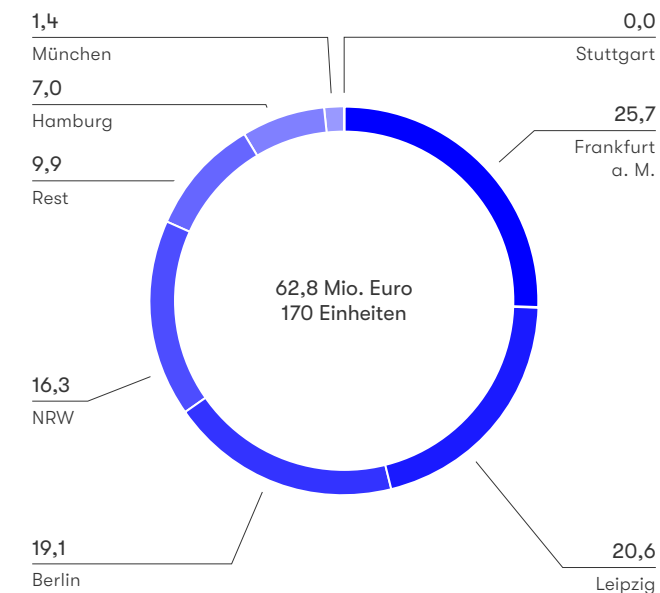
In Mio. Euro

		Q1 2019	Q4 2018	Q3 2018	Q2 2018	Q1 2018
Vermarktungsvolumen		62,8	460,8	254,2	150,0	30,0
Vermarktungsvolumen	In Stück	170	1.033	574	329	56
Projektportfolio (Bestand)		4.790,2	4.763,2	3.620,3	3.589,1	3.408,5
davon bereits verkauft		1.061,1	998,2	971,9	867,8	779,9
Projektportfolio (Bestand)	In Stück	11.041	11.041	8.924	8.863	8.355
davon bereits verkauft	In Stück	2.564	2.395	2.283	2.038	1.849

Sofern nicht anders angegeben, handelt es sich bei den Kennzahlen um Kumulationswerte zum jeweiligen Stichtag im Berichtszeitraum.

## VERMARKTUNG Q1 2019 NACH REGIONEN

In %



Im Wesentlichen trugen nachstehende Projekte zur erfolgreichen Vermarktung im ersten Quartal 2019 bei:

**WESENTLICHE PROJEKTE VERMARKTUNGSVOLUMEN Q1 2019**

		Volumen Q1 2019 In Mio. Euro	Q1 2019 Einheiten
St. Marienkrankenhaus	Frankfurt a. M.	15,9	14
Quartier Stallschreiberstraße – Luisenpark	Berlin	11,7	25
Theaterfabrik	Leipzig	11,4	38
Grundstück Bonn, Schumanns Höhe	Bonn	10,2	24
Wiesbaden – Wohnen am Kurpark	Wiesbaden	5,1	8
Schulterblatt „Amanda“ (Studentenwohnungen)	Hamburg	4,3	52
Fregestraße	Leipzig	2,0	5

Aufgrund des guten Verkaufs bei den im Vertrieb befindlichen Projekten hat sich zum 31. März 2019 das aktuelle Verkaufsangebot auf 442 Einheiten mit einem erwarteten Erlösvolumen von circa 316 Mio. Euro entwickelt. Im ersten Quartal sind erwartungsgemäß keine Projekte in den Vertrieb gestartet.

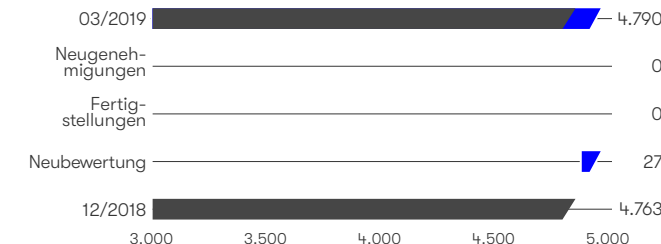
Das Projektportfolio von Instone Real Estate zum 31. März 2019 umfasst 45 Projekte und bildet mit dem derzeit erwarteten Gesamt-erlösvolumen von 4,8 Mrd. Euro (inkl. des bereits kommunizierten Großprojekts, dessen Vollzug noch unter einer aufschiebenden Bedingung steht) eine solide Grundlage unserer mittelfristigen Umsatzplanung. Der Wert des Portfolios bewegt sich auf dem Niveau zum 31. Dezember 2018, da es im 1. Quartal 2019 keine Neugenehmigungen beziehungsweise Fertigstellungen von Projekten gab. Die Steigerung von rund 27 Mio. Euro ist auf Neubewertungen zurückzuführen (vergleiche „Entwicklung Projektportfolio in Q1 2019“).

Auf Basis einer angenommenen Preisentwicklung bei noch nicht im Vertrieb befindlichen Projekten von erlösseitig 1,5% pro Jahr und baukostenseitig 3,5% pro Jahr ergibt sich zum Stichtag eine erwartete Projekt-Rohergebnismarge auf das Projektportfolio von größer 25%.

**ENTWICKLUNG PROJEKTPORTFOLIO IN Q1 2019**

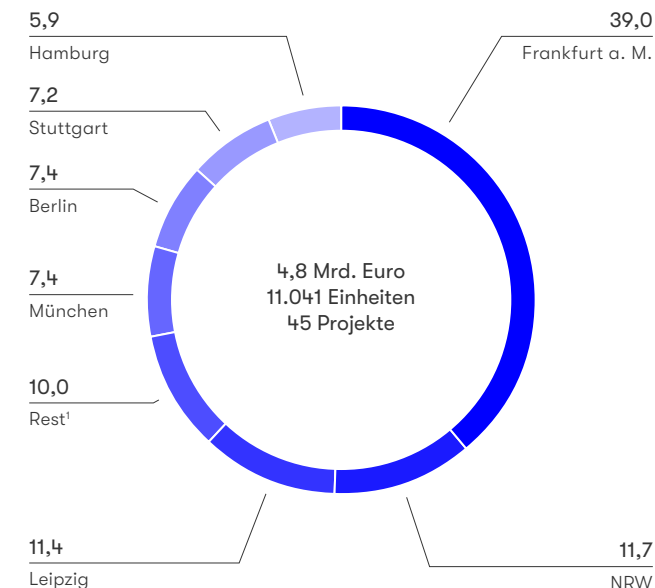
STAND: MÄRZ 2019

In Mio. Euro



**PROJEKTPORTFOLIO NACH REGIONEN**

In %



¹ beinhaltet Wiesbaden, Ulm, Mannheim, Hannover, Potsdam.

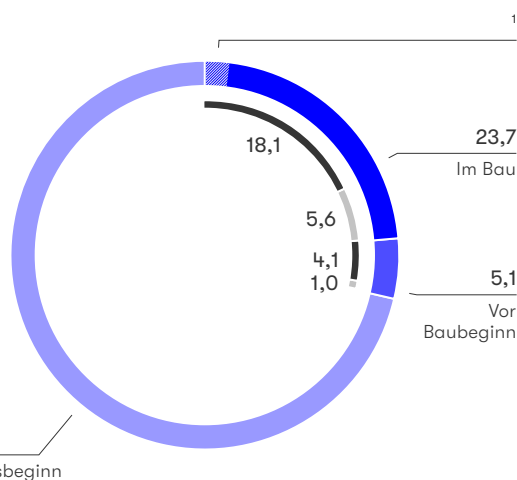
Der wesentliche Anteil – circa 90% – am erwarteten Gesamterlösvolumen des Projektportfolios zum 31. März 2019 befindet sich in den wichtigsten Metropolregionen Deutschlands: Berlin, Bonn, Köln, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Leipzig, München und Stuttgart (inklusive Herrenberg und Rottenburg). Rund 10% entfallen auf die anderen prosperierenden mittelgroßen Städte (vergleiche „Projektportfolio nach Regionen“).

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

Darüber hinaus zeigt die Grafik, dass wir zum ersten Quartal 2019 etwa 22% des erwarteten Gesamterlösvolumens des Projektportfolios bereits verkauft haben. Bezogen auf das erwartete Erlösvolumen sind bereits 77% der Projekte „im Bau“ und „vor Baubeginn“ zum 31. März 2019 verkauft.

**PROJEKTPORTFOLIO NACH GRUPPEN;  
BASIS: VERKAUFSERLÖSE**

In %



Innerer Sektor:

- Verkauft
- Unverkauft

<sup>1</sup> 3,2% des Projektportfolios sind bereits übergeben.

**Umsatzerlöse**

Der bereinigte Umsatz lag im 1. Quartal 2019 planmäßig bei 84,2 Mio. Euro. Zu den bereinigten Umsatzerlösen im Berichtszeitraum haben insbesondere die nachfolgend aufgeführten Projekte beigetragen:

**WESENTLICHE PROJEKTE UMSATZREALISIERUNG  
(BEREINIGT) Q1 2019**

In Mio. Euro

		Umsatzvolumen (bereinigt) Q1 2019
City Prag – Wohnen im Theaterviertel	Stuttgart	17,0
Quartier Stallschreiberstraße – Luisenpark	Berlin	16,8
St. Marienkrankenhaus	Frankfurt a. M.	9,8
Wiesbaden – Wohnen am Kurpark	Wiesbaden	9,5
Heeresbäckerei	Leipzig	9,3
MA Franklin	Mannheim	7,1
Rebstock BF 1.2	Frankfurt a. M.	4,7
Theresienstraße	München	2,5
Grundstück Bonn, Schumanns Höhe	Bonn	2,2
Wohnen am Safranberg	Ulm	1,7

Instone Real Estate führt seinen Wachstumskurs fort und die im Portfolio befindlichen Projekte entwickeln sich erfolgreich. Im ersten Quartal 2019 konnte nach dem Erhalt der Baugenehmigung mit dem Bau für den ersten Bauabschnitt beim Projekt Grundstück Bonn, „Schumanns Höhe“ gestartet werden. Dort entstehen 54 Wohnungen mit einem Mix aus Mietwohnungen und einem Mehrgenerationenwohnprojekt sowie eine Kindergrößtagespflege. Zudem fand das Richtfest für das Projekt Wiesbaden – „Wohnen am Kurpark“ statt.

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.

## RISIKO- UND CHANCEN- BERICHT

### Einschätzungen zu Chancen und Risiken bleiben im Wesentlichen unverändert

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 und der Risiko- und Chancenlage verweisen wir auf den Geschäftsbericht 2018, Seite 65 - 74, „Risiko- und Chancenbericht“.

Eine wesentliche Veränderung der Risiko- und Chancenlage hat sich im Vergleich zu unserer Darstellung im Geschäftsbericht 2018 nicht ergeben. Aus heutiger Sicht sind keine Risiken erkennbar, die den Fortbestand des Instone-Konzerns gefährden.

## NACHTRAGSBERICHT

Wesentliche berichtspflichtige Ereignisse nach dem Quartalsstichtag liegen nicht vor.

## PROGNOSEBERICHT

### Die Jahresprognose des Instone-Konzerns bleibt unverändert

Unsere Einschätzungen zur voraussichtlichen Entwicklung des Unternehmens im laufenden Geschäftsjahr 2019 haben wir im Prognosebericht des Geschäftsberichts 2018 auf Seite 77 ausführlich dargestellt.

Unsere dort getroffenen Aussagen zu unseren Erwartungen haben sich im Berichtszeitraum insgesamt nicht geändert und wir rechnen demzufolge für das Geschäftsjahr 2019 weiterhin mit folgender Entwicklung:

- Vermarktungsvolumen: 450 Mio. Euro bis 550 Mio. Euro
- bereinigte Umsatzerlöse: 500 Mio. Euro bis 550 Mio. Euro
- bereinigte Rohergebnismarge: rund 28 %
- bereinigtes Ergebnis vor Zinsen und Steuern: 85 Mio. Euro bis 100 Mio. Euro

# KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

## KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

In Tsd. Euro

	Q1 2019	Q1 2018 <sup>1</sup>
Umsatzerlöse	82.741	51.152
Bestandsveränderungen der Erzeugnisse	23.594	17.109
	<b>106.335</b>	<b>68.261</b>
Sonstige betriebliche Erträge	3.221	2.704
Materialaufwand	- 79.279	- 50.244
Personalaufwand	- 7.730	- 7.222
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 6.318	- 6.743
Abschreibungen	- 1.005	- 114
<b>Konzernergebnis der operativen Tätigkeit</b>	<b>15.223</b>	<b>6.643</b>
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen	3	- 79
Übriges Beteiligungsergebnis	0	93
Finanzertrag	304	74
Finanzaufwand	- 2.463	- 3.157
Veränderungen der Wertpapiere des Finanzanlagevermögens	166	- 13
<b>Konzernergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>13.232</b>	<b>3.561</b>
Ertragsteuern	- 5.371	- 11.325
<b>Konzernergebnis nach Steuern (EAT)</b>	<b>7.862</b>	<b>- 7.764</b>
<b>Zurechenbar zu:</b>		
Anteile des Konzerns	7.181	- 8.407
Anteile anderer Gesellschafter	681	642
	<b>7.862</b>	<b>- 7.764</b>
<b>Ergebnis je Aktie (In Euro)</b>		
Unverwässert	0,19	- 0,23
Verwässert	0,19	- 0,23

<sup>1</sup> Vorjahreswerte angepasst



# KONZERNBILANZ

## KONZERNBILANZ

### AKTIVA

In Tsd. Euro

	31.03.2019	31.12.2018
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Immaterielle Vermögenswerte	146	155
Sachanlagen	12.297	1.995
At Equity bewertete Finanzanlagen	239	237
Übrige Finanzanlagen	1.121	421
	<b>13.803</b>	<b>2.808</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Vorräte	447.220	404.400
Finanzforderungen	523	65
Vertragsvermögenswerte	149.093	158.489
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.616	13.127
Sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	18.635	18.766
Ertragsteueransprüche	1.000	997
Flüssige Mittel	69.139	87.965
	<b>691.226</b>	<b>683.809</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>705.029</b>	<b>686.617</b>

# KONZERNBILANZ (FORTSETZUNG)

## KONZERNBILANZ

### PASSIVA

In Tsd. Euro

	31.03.2019	31.12.2018
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	36.988	36.988
Kapitalrücklage	198.899	198.899
Erwirtschaftetes Konzern-Eigenkapital	17.181	6.825
Erfolgsneutrale Eigenkapitalveränderungen	- 1.311	- 1.050
<b>Den Aktionären zurechenbares Eigenkapital</b>	<b>251.758</b>	<b>241.662</b>
Anteile anderer Gesellschafter	3.580	5.206
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>255.338</b>	<b>246.868</b>
<b>Langfristige Schulden</b>		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	4.272	3.967
Sonstige Rückstellungen	4.510	4.548
Finanzverbindlichkeiten	194.895	177.744
Latente Steuern	37.001	32.184
	<b>240.678</b>	<b>218.443</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>		
Sonstige Rückstellungen	14.312	17.726
Finanzverbindlichkeiten	75.668	87.822
Vertragsverbindlichkeiten	6.833	6.633
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	85.155	78.342
Sonstige Verbindlichkeiten	11.882	12.689
Ertragsteuerverbindlichkeiten	15.163	18.094
	<b>209.012</b>	<b>221.306</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>705.029</b>	<b>686.617</b>

# KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

## KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

In Tsd. Euro

	Q1 2019	Q1 2018 <sup>1</sup>
<b>Konzernergebnis nach Steuern</b>	<b>7.181</b>	<b>- 8.407</b>
± Abschreibungen/Zuschreibungen auf das Anlagevermögen	1.005	114
± Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	- 3.146	- 34.092
± Zunahme/Abnahme latente Steuern	4.817	23.770
± Aufwand/Ertrag Equitywertfortschreibung	- 3	61
± Zinsaufwendungen/-erträge	2.091	- 3.084
± Ertragsteueraufwand/-ertrag	554	- 2.157
± Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	- 4.085	- 4.315
± Abnahme/Zunahme der Vorräte, Vertragsvermögenswerte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	- 25.776	146.948
± Zunahme/Abnahme der Vertragsverbindlichkeiten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	- 3.915	- 192.353
± Ertragsteuerzahlungen	- 3.643	- 2.306
<b>= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (operative cashflow)</b>	<b>- 24.919</b>	<b>- 75.821</b>
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	- 245	- 66
+ Einzahlungen aus Abgängen des immateriellen Anlagevermögens	0	- 3
+ Einzahlungen aus Abgängen von nicht konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten	0	25
+ erhaltene Zinsen	0	421
<b>= Cashflow aus der Investitionstätigkeit (investive cashflow)</b>	<b>- 244</b>	<b>376</b>

<sup>1</sup> Vorjahreswerte angepasst

# KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG (FORTSETZUNG)

## KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

In Tsd. Euro

	Q1 2019	Q1 2018 <sup>1</sup>
+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	0	150.500
± Zunahme/Abnahme aus zahlungsunwirksamen Eigenkapitalzuführungen und anderen neutralen Veränderungen im Eigenkapital	0	– 9.104
± Einzahlungen aus der Aufnahme von Gesellschafterdarlehen/ Auszahlungen aus der Tilgung von Gesellschafterdarlehen	0	– 28.297
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	55.167	19.508
– Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und der Rückführung von (Finanz-)Krediten	– 47.874	– 26.597
– gezahlte Zinsen	– 956	– 2.940
<b>= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (finance cashflow)</b>	<b>6.337</b>	<b>103.070</b>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	– 18.827	27.625
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	87.966	112.548
<b>= Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>69.139</b>	<b>140.173</b>

<sup>1</sup> Vorjahreswerte angepasst

## KONTAKT

### Thomas Eisenlohr

Head of Investor Relations  
Instone Real Estate Group AG  
Grugaplatz 2 – 4, 45131 Essen

Telefon: +49 201 45355-365  
Fax: +49 201 45355-904  
E-Mail: [Thomas.Eisenlohr@instone.de](mailto:Thomas.Eisenlohr@instone.de)

## IMPRESSUM

### Instone Real Estate Group AG

Grugaplatz 2 – 4  
45131 Essen  
Deutschland

Telefon: +49 201 45355-0  
Fax: +49 201 45355-934  
E-Mail: [info@instone.de](mailto:info@instone.de)

### Vorstand

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

### Vorsitzender des Aufsichtsrats

Stefan Brendgen

### Handelsregister

Eingetragen im Handelsregister  
des Amtsgerichts Essen unter HRB 29362

Umsatzsteueridentifikationsnummer  
DE 300512686

### Konzept, Design und Umsetzung

MPM Corporate Communication Solutions,  
Mainz, Düsseldorf  
[mpm.de](http://mpm.de)

## FINANZKALENDER

---

13.06.2019	Hauptversammlung
27.08.2019	Veröffentlichung Quartalsbericht zum 30. Juni 2019
26.11.2019	Veröffentlichung Quartalsmitteilung zum 30. September 2019

---

**Instone Real Estate Group AG**

Grugaplatz 2-4  
45131 Essen  
Deutschland

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