

# 10Q2

Konzernzwischenbericht  
Instone Real Estate Group AG  
30. Juni 2019

## KENNZAHLENÜBERSICHT

STAND: 30.06.2019

In Mio. Euro

		Q2 2019	Q2 2018
<b>Leistungskennzahlen</b>			
Vermarktungsvolumen		131,8	150,0
Neugenehmigungsvolumen		270,6	173,2
Projektportfolio		5.091,7	3.589,1
Umsatzerlöse bereinigt		174,2	139,4
<b>Ergebniskennzahlen</b>			
Rohergebnis bereinigt		58,5	36,4
Rohergebnismarge bereinigt	In %	33,6	26,1
EBIT bereinigt		32,3	11,9
EBIT-Marge bereinigt	In %	18,6	8,5
EBT bereinigt		28,4	7,3
EBT-Marge bereinigt	In %	16,3	5,2
Konzernergebnis bereinigt		27,0	- 2,0
<b>Liquiditätskennzahlen</b>			
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		1,5	- 26,6
Free Cashflow		1,5	- 25,7
Bestand liquide Mittel		102,0	127,4

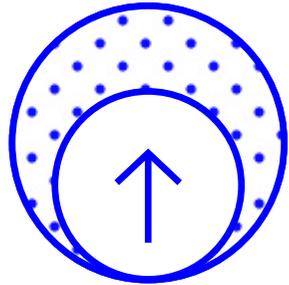
## Bilanzkennzahlen

		30.06.2019	31.12.2018
Bilanzsumme		727,7	686,6
Eigenkapital		272,2	246,9
Nettofinanzschulden		180,1	177,5
Verschuldungsgrad		2,5	3,5
ROCE <sup>1</sup> bereinigt	In %	16,3	11,9
<b>Mitarbeiter</b>			
Anzahl		335	311
FTE <sup>2</sup>		267,3	258,7

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

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

# ÜBERBLICK 1. HALBJAHR 2019



Instone Real Estate setzt positive Geschäftsentwicklung im 1. Halbjahr 2019 fort

**PROJEKTPORTFOLIO**  
wächst auf

**5,1 MRD. €**

Gesamterlösvolumen aufgrund von Neugenehmigungen

**BEREINIGTER UMSATZ**  
um 25% gestiegen auf

**174,2 MIO. €**

Vorjahr: 139,4 Mio. €

**BEREINIGTES EBIT**  
signifikant gesteigert auf

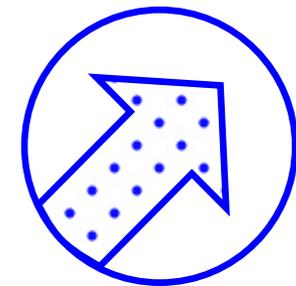
**32,3 MIO. €**

Vorjahr: 11,9 Mio. €

**BEREINIGTE ROHERGEBNISMARGE**  
von

**33,6%**

Vorjahr: 26,1%



**PROGNOSE**  
für das Geschäftsjahr  
2019 bestätigt

# INHALTSVERZEICHNIS

## **5 Aktie**

### **7 Konzernzwischenlagebericht**

- 8 Geschäftsmodell
- 9 Unternehmensstrategie und -steuerung
- 10 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen
- 13 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
- 19 Projektgeschäft im Überblick
- 22 Risiko- und Chancenbericht
- 22 Nachtragsbericht
- 22 Prognosebericht

## **23 Konzernzwischenabschluss**

- 24 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 25 Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- 26 Konzernbilanz
- 28 Konzernkapitalflussrechnung
- 30 Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung
- 32 Anhang zum Konzernzwischenabschluss

## **40 Sonstige Informationen**

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

# AKTIE

## Positive Kursentwicklung in weiterhin schwierigem Kapitalmarktumfeld

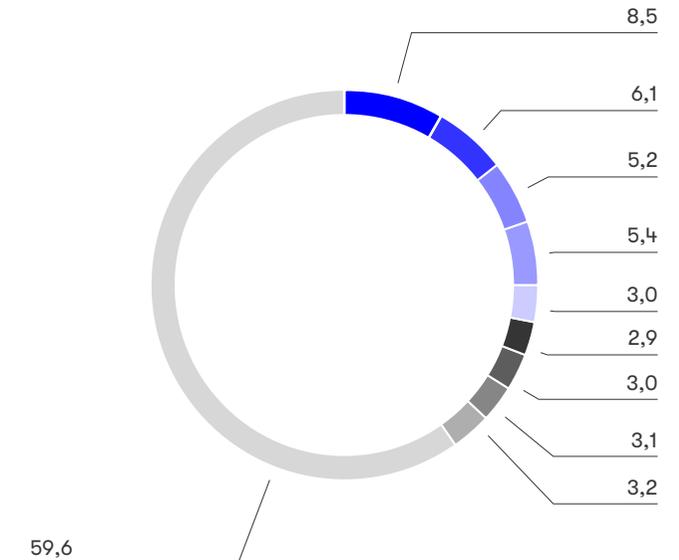
Die schwache Weltkonjunktur sowie verschiedene politische Entwicklungen und Spannungen haben die globalen Aktienmärkte auch im 1. Halbjahr 2019 beeinträchtigt. Trotz dieses schwierigen Umfelds entwickelte sich der Kurs unserer Aktie positiv und stieg, auch aufgrund der erfolgreichen Geschäftsentwicklung im Jahr 2018 und des positiven Ausblicks, deutlich an. Die Aktie erreichte am 16. Mai 2019 mit 22,40 Euro ihren Höchstkurs im Berichtszeitraum. Dies entsprach einem Plus von 34,9 % gegenüber dem Schlusskurs zum Jahresende 2018. Der im Juni angekündigte Plan des Berliner Senats, einen Mietendeckel einzuführen, führte dann zu einer großen Verunsicherung im Kapitalmarkt. Und obwohl der Anteil Berlins in unserem Projektportfolio sehr gering ist und der Neubau – und damit unser Geschäft – von dem geplanten Mietendeckel ausgeschlossen ist, wurde auch die Entwicklung unseres Aktienkurses von diesen politischen Diskussionen stark beeinflusst. Am Ende stieg der Kurs der Instone-Aktie in den ersten sechs Monaten des laufenden Jahres gegenüber dem Schlusskurs zum Jahresende 2018 dennoch deutlich um 19,04 % auf 19,76 Euro und entwickelte sich damit gleichauf mit dem SDAX (+19,65 %).

## Hauptversammlung bestätigt Tagesordnungspunkte

Die Hauptversammlung der Instone Real Estate Group AG fand am 13. Juni 2019 in Essen statt. Die Präsenz betrug 67,30 % des Grundkapitals. Allen Tagesordnungspunkten wurde mit großer Mehrheit zugestimmt. Unter anderem wurden die Herren Thomas Hegel und Dietmar P. Binkowska in den Aufsichtsrat gewählt. Sie ersetzen zwei Aufsichtsratsmitglieder, die nach dem Ausstieg unseres ehemaligen Gesellschafters ActivumSG im letzten Jahr als dessen Repräsentanten zum 31. Dezember 2018 aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden waren. Mit den Herren Hegel und Binkowska konnten wir zwei Persönlichkeiten für den Aufsichtsrat gewinnen, die mit ihrer großen Erfahrung einen wichtigen Beitrag zur weiteren erfolgreichen Entwicklung unseres Unternehmens leisten werden.

## WESENTLICHE ANTEILSEIGNER

Anteil in %



(Quelle: Stimmrechtsmitteilungen nach Wertpapierhandelsgesetz)

- Fidelity ■ T. Rowe Price Group ■ Janus Henderson Group plc
- The Capital Group Companies ■ AFFM S.A. ■ DWS Investment GmbH
- Amudi Asset Management S.A. ■ Moore Capital Management, LP
- Cohen & Steers ■ Sonstige

### Regelmäßiger Austausch mit Kapitalmarktteilnehmern

Wir pflegen einen regelmäßigen, transparenten und konsistenten Informationsaustausch mit unseren Aktionären und Analysten sowie allen weiteren interessierten Kapitalmarktteilnehmern. Im 1. Halbjahr 2019 hat unser Vorstand sieben Roadshows in Europa und Nordamerika unternommen und an sechs Investorenkonferenzen teilgenommen. Des Weiteren haben wir Touren organisiert und Analysten und Investoren unsere Projekte und regionale Niederlassungen vorgestellt. Darüber hinaus fanden im Rahmen der regulären Finanzberichterstattung Telefonkonferenzen mit Finanzanalysten und Investoren statt.

Ende März luden wir zudem zu unserem ersten Capital Markets Day für Finanzanalysten und Investoren in London ein. Die Veranstaltung bot den rund 30 Teilnehmern einen Einblick in unsere Geschäftsentwicklung und strategische Ausrichtung sowie einen Überblick über die Entwicklung unserer Projekte in der Rhein-Main-Region und Berlin.

Wir werden in der zweiten Jahreshälfte weitere Roadshows in Europa und den USA unternehmen und an Investorenkonferenzen teilnehmen. Zudem werden wir den Kapitalmarkt anlässlich der Veröffentlichung unserer Quartalsergebnisse turnusmäßig über die aktuelle Geschäftsentwicklung und die Aussichten im Rahmen von Telefonkonferenzen informieren. Unser Ziel ist es außerdem, den Kontakt zu privaten Investoren auszubauen. Dazu werden wir unser Unternehmen im Jahr 2019 verstärkt im Rahmen von Anlegerforen präsentieren.

### Basisinformationen zur Aktie

Erstnotierung	15.02.2018
Emissionspreis	21,50 Euro
Gesamtaktienanzahl	36.988.336
Grundkapital	36.988.336 Euro
Streubesitz	100%
ISIN	DE000A2NBX80
WKN	A2NBX8
Börsenkürzel	INS
Aktienart	Auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien
Börse	Frankfurter Wertpapierbörse
Marktsegment	Regulierter Markt (Prime Standard)

Gern informieren wir Sie persönlich.  
Sprechen Sie uns an:

#### Thomas Eisenlohr

Head of Investor Relations

Telefon: +49 201 45355-365

Fax: +49 201 45355-904

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

### ENTWICKLUNG DES AKTIENKURSES 01.01.2019 – 30.06.2019



(Quelle: FACTSET)

Composite-Vergleichswerte von Instone Real Estate Group AG, AEDAS Homes S.A.U., Neinor Homes S.A., Metrovacesa S.A., Glenveagh Properties PLC

# KONZERN- ZWISCHEN- LAGEBERICHT

- 7 Konzernzwischenlagebericht**
- 8 Geschäftsmodell
- 9 Unternehmensstrategie und -steuerung
- 10 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen
- 13 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
- 19 Projektgeschäft im Überblick
- 22 Risiko- und Chancenbericht
- 22 Nachtragsbericht
- 22 Prognosebericht

# 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 335 Mitarbeiter an acht Standorten tätig. Zum 30. Juni 2019 umfasste das Projektportfolio von Instone Real Estate 47 Entwicklungsprojekte mit einem erwarteten Gesamtverkaufsvolumen von etwa 5,1 Mrd. Euro und mehr als 11.500 Einheiten.

Zum 30. Juni 2019 befanden sich circa 85 % 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 rund 15 % 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 und ist dabei durch risikoaverses Handeln geprägt. 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.

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

## WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

### GUTE RAHMENBEDINGUNGEN FÜR UNSER UNTERNEHMENSWACHSTUM

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen bleiben für Instone Real Estate weiterhin positiv.

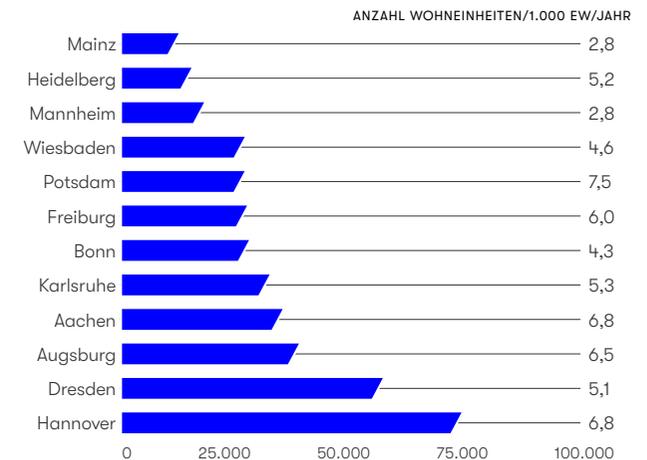
### SOZIODEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG IN DEN INSTONE-ZIELSTÄDTEN

Gemäß den aktuellen Zahlen des Statistischen Bundesamtes, der Statistischen Landesämter und der städtischen Ämter für Statistik ist die Bevölkerungszahl in Deutschland 2018 um 226.849 Personen auf gut 83 Millionen Einwohner (+0,3 %)¹ angestiegen. In den acht Core-Städten² von Instone Real Estate (Top 7 plus Leipzig) lebten Ende 2018 gut 10,7 Mio. Menschen, das sind fast 13 % der deutschen Bevölkerung. Mit einem Wachstum von 0,8 % im Vergleich gegenüber 2017 ist die Zahl der Einwohner in den Core-Städten mehr als doppelt so stark gewachsen wie in der gesamten Bundesrepublik. In der langfristigen Betrachtung wird der Unterschied noch eklatanter. Seit 2008 hat laut den aktuellen Statistiken die Bevölkerung in Deutschland um 1,2 % zugelegt; in den Core-Städten liegt der Wert bei 9,3 %. Spitzenreiter ist dabei Leipzig mit einer Steigerungsrate von knapp 19 %³. Laut neuester Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes ist im Bundesgebiet mit einem anhaltenden Bevölkerungswachstum, mindestens bis 2024, jedoch maximal bis 2040, zu rechnen⁴. Bevölkerungsprognosen der bulwiengesa AG gehen für die Core-Städte von einem

Bevölkerungsanstieg um gut 475.000 Personen bis 2035 aus. Zum Wachstum der Bevölkerung kommen gesellschaftliche Entwicklungen (wie z. B. Trend zum Single-Haushalt, höhere Alterserwartung) hinzu, die dazu führen, dass sich die eigentlich relevante Größe für die Wohnraumnachfrage, nämlich die Zahl der Haushalte, noch stärker erhöht als die Bevölkerung. Dementsprechend ist weiterhin von einer steigenden Nachfrage in den Core-Städten auszugehen¹.

- <sup>1</sup> Statistisches Bundesamt  
<https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Bevoelkerungsstand/Tabellen/zensus-geschlecht-staatsangehoerigkeit-2018.html>
- <sup>2</sup> Berlin, Düsseldorf, Frankfurt a. M., Hamburg, Köln, Leipzig, München, Stuttgart.
- <sup>3</sup> Landesämter und städtische Ämter für Statistik der jeweiligen Städte; Statistisches Bundesamt:  
<https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/statistiken/langereihen/dateien/Einwohner.xlsx>  
<https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/pms/2019/19-06-17.pdf> (PDF, Seite 1)  
[https://www.duesseldorf.de/fileadmin/Amt12/statistik/stadtforschung/download/05\\_bevoelkerung/SD\\_2018\\_Kap\\_5.pdf](https://www.duesseldorf.de/fileadmin/Amt12/statistik/stadtforschung/download/05_bevoelkerung/SD_2018_Kap_5.pdf) (PDF, Seite 6)  
[https://www.duesseldorf.de/fileadmin/Amt12/statistik/stadtforschung/download/stadtbezirke/Duesseldorf\\_kompakt.pdf](https://www.duesseldorf.de/fileadmin/Amt12/statistik/stadtforschung/download/stadtbezirke/Duesseldorf_kompakt.pdf) (PDF, Seite 1)  
[https://www.frankfurt.de/sixcms/detail.php?id=28118\\_ffmpar\[\\_id\\_inhalt\]=7524](https://www.frankfurt.de/sixcms/detail.php?id=28118_ffmpar[_id_inhalt]=7524)  
[https://www.frankfurt.de/sixcms/detail.php?id=28118\\_ffmpar\[\\_id\\_inhalt\]=8350](https://www.frankfurt.de/sixcms/detail.php?id=28118_ffmpar[_id_inhalt]=8350)  
<https://www.statistik-nord.de/zahlen-fakten/bevoelkerung/monatszahlen/>  
[https://www.stadt-koeln.de/mediaasset/content/pdf15/statistik-einwohner-und-haushalte/einwohnerentwicklung\\_2018\\_k%C3%B6lns\\_wachstum\\_setzt\\_sich\\_fort\\_ew\\_pk\\_4\\_2019.pdf](https://www.stadt-koeln.de/mediaasset/content/pdf15/statistik-einwohner-und-haushalte/einwohnerentwicklung_2018_k%C3%B6lns_wachstum_setzt_sich_fort_ew_pk_4_2019.pdf) (PDF, Seite 4)  
<https://www.stadt-koeln.de/politik-und-verwaltung/statistik/jahrbuecher/statistisches-jahrbuch-archiv>  
<https://statistik.leipzig.de/statdist/table.aspx?cat=28rub=1>  
<https://www.muenchen.de/rathaus/dam/jcr:5064e81f-1c45-4a4a-bd6a-6db944792669/Gesamtjahr%202018.pdf> (PDF, Seite 22)  
<https://www.muenchen.de/rathaus/Stadinfos/Statistik/Bev-ikerung/Monatlicher-Bestand.html>  
<https://www.stuttgart.de/item/show/55064>  
<https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Bevoelkerungsstand/Tabellen/zensus-geschlecht-staatsangehoerigkeit-2018.html>
- <sup>4</sup> Statistisches Bundesamt „Bevölkerung im Wandel“ [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressekonferenzen/2019/Bevoelkerung/pressebrochuere-bevoelkerung.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=5](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressekonferenzen/2019/Bevoelkerung/pressebrochuere-bevoelkerung.pdf?__blob=publicationFile&v=5)

### WOHNUNGSBEDARFSPROGNOSE BIS 2035 IN DEN 12 ZIELSTÄDTEN



Wohnungsbedarfsprognose weiterer betrachteter Zielstädte (Quelle: bulwiengesa AG)

## SOZIOÖKONOMISCHE ENTWICKLUNGEN IN DEN INSTONE-ZIELSTÄDTEN

Die deutsche Wirtschaft entwickelt sich bereits im zehnten Jahr in Folge positiv, allerdings ist das Wachstum 2019 geringer ausgeprägt als in den Vorjahren. Nach einem schwachen letzten Quartal 2018 (+/- 0,0 % zum Vorquartal) wuchs das deutsche BIP im ersten Quartal 2019 um 0,4 %<sup>5</sup>. Laut Prognose wird für 2019 insgesamt ein Wirtschaftswachstum von 0,8 % vorhergesagt. Die Zahl der Erwerbstätigen und die Lohndynamik dürften jedoch weiterhin hoch bleiben. Vor allem von den Bauinvestitionen werden 2019 positive Wachstumsbeiträge ausgehen.<sup>6</sup>

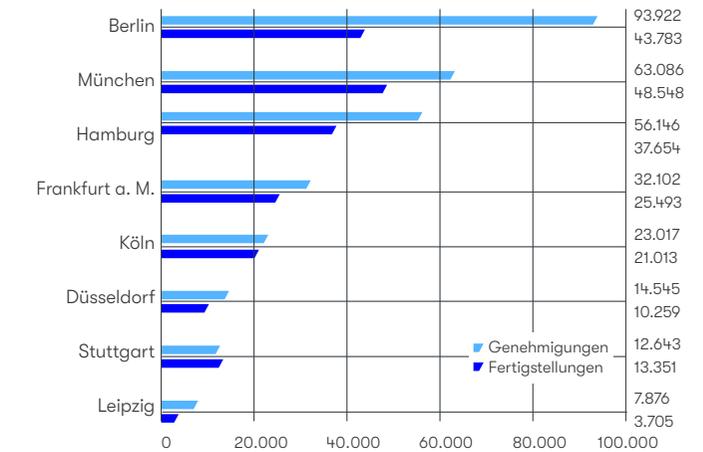
Auch der deutsche Arbeitsmarkt entwickelt sich erfreulich. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten wuchs in Deutschland seit 2008 um 20,0 %. An den Standorten der Instone Real Estate fiel das Wachstum mit durchschnittlich 26,8 % noch höher aus. Spitzenreiter ist die deutsche Hauptstadt Berlin mit einem Zuwachs um 39,1 %<sup>7</sup>.

Seit Juni 2016 hat sich die Arbeitslosenquote in Deutschland um weitere 1,0 Prozentpunkte verringert. Sie lag im Mai/Juni 2019 mit 4,9 %<sup>8</sup> weit unter dem EU-Durchschnitt von 6,6 %<sup>9</sup> (Mai 2019). Auch an den Standorten der Instone Real Estate sinken die Arbeitslosenquoten. Den niedrigsten Wert weist hier München mit 3,4 %<sup>8</sup> auf; der Durchschnitt über alle acht Städte liegt mit 5,9 %<sup>8</sup> leicht über dem gesamtdeutschen Schnitt.

Die weiterhin geringe Inflationsrate von 1,6 %<sup>10</sup> und die niedrigen Zinsen – entgegen allen Prognosen ist die Zinsrate im April 2019 auf einen historischen Tiefstand von 1,72 %<sup>11</sup> gesunken – sorgen dafür, dass Wohnimmobilieninvestments auch in den kommenden Monaten attraktiv bleiben.

- <sup>5</sup> Statistisches Bundesamt: [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2019/05/PD19\\_196\\_811.html;jsessionid=843C5928F6B15C589865A222A-3425C2A.internet741](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2019/05/PD19_196_811.html;jsessionid=843C5928F6B15C589865A222A-3425C2A.internet741)
- <sup>6</sup> Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung: [https://www.sachverstaendigenrat-wirtschaft.de/fileadmin/dateiablage/Konjunkturprognosen/2019/KonUpdate\\_2019\\_03\\_19.pdf](https://www.sachverstaendigenrat-wirtschaft.de/fileadmin/dateiablage/Konjunkturprognosen/2019/KonUpdate_2019_03_19.pdf) (PDF, Seite 1)
- <sup>7</sup> Bundesagentur für Arbeit; Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort, Stand jeweils 31.12: <https://statistik.arbeitsagentur.de/Statistikdaten/Detail/201812/iiiia6/beschaeftigung-sozbe-svb-kreise-merkmale/svb-kreise-merkmale-d-0-201812-xlsx.xlsx> (Werte für 2018)  
[https://statistik.arbeitsagentur.de/nn\\_4236/SiteGlobals/Forms/Themenauswahl/themenauswahl-Form.html?view=processForm&resourcelid=210342&input\\_8page-Locale=de&regionInd=d&year\\_month=201812&topicId=746702&topicId.GROUP=1&search=Suchen](https://statistik.arbeitsagentur.de/nn_4236/SiteGlobals/Forms/Themenauswahl/themenauswahl-Form.html?view=processForm&resourcelid=210342&input_8page-Locale=de&regionInd=d&year_month=201812&topicId=746702&topicId.GROUP=1&search=Suchen) (Werte für die vorangegangenen Jahre)
- <sup>8</sup> Bundesagentur für Arbeit: <https://statistik.arbeitsagentur.de/Navigation/Statistik/Statistik-nach-Regionen/Politische-Gebietsstruktur-Nav.html>
- <sup>9</sup> Eurostat: [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Unemployment\\_statistics](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Unemployment_statistics)
- <sup>10</sup> Statistisches Bundesamt (Stand Juni 2019 zum Vorjahresmonat): [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2019/06/PD19\\_245\\_611.htm](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2019/06/PD19_245_611.htm)
- <sup>11</sup> Deutsche Bundesbank (Wohnungsbaukredite an private Haushalte mit anfänglicher Zinsbindung von über 10 Jahren): <https://www.bundesbank.de/dynamic/action/de/statistiken/zeitreihen-datenbanken/zeitreihen-datenbank/723452/723452?tsId=BBK01.SUD119>

## BAUGENEHMIGUNGEN UND FERTIGSTELLUNGEN VON WOHNUNGEN IN MEHRFAMILIENHÄUSERN 2008 – 2017 (10 JAHRE)



Quelle: Statistische Landesämter

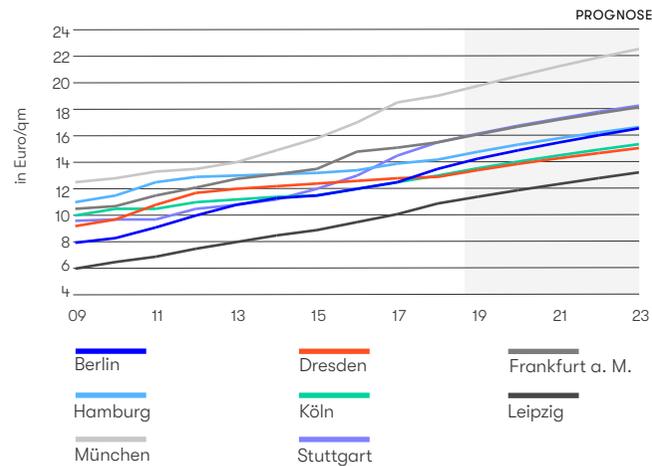
## ENTWICKLUNG WOHNUNGSMARKT

Von Januar bis April 2019 haben laut aktueller Auswertung des Statistischen Bundesamtes deutschlandweit Behörden den Bau von insgesamt 105.800 Wohnungen genehmigt (betrifft neue Gebäude sowie Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden). Dies waren 1,3 % weniger Baugenehmigungen als im Vorjahreszeitraum. In neu zu errichtenden Wohngebäuden wurden von Januar bis April 2019 rund 92.000 Wohnungen und damit 1,4 % bzw. 1.300 Wohnungen weniger als im Vorjahreszeitraum genehmigt<sup>12</sup>.

Im Jahr 2018 wurden in ganz Deutschland 285.900 Wohnungen fertiggestellt, das sind 0,4 % bzw. 1.100 fertiggestellte Wohnungen mehr als 2017<sup>13</sup>. Diesem deutschlandweit sehr geringen Anstieg des Angebots steht eine dynamischere Entwicklung in den deutschen Top-7-Städten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München, Stuttgart) gegenüber. In München beispielsweise stiegen 2018 die Baufertigstellungen um 11 %, in Hamburg sogar um 34 %<sup>14</sup>.

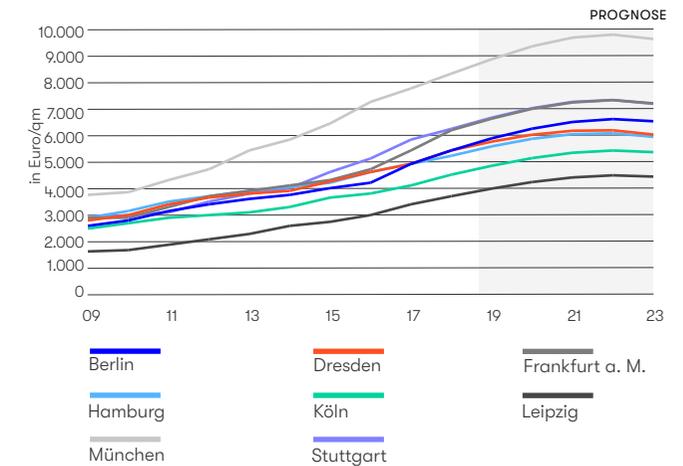
Der seit 2008 anhaltende Anstieg des Überhangs von genehmigten zu noch nicht fertiggestellten Wohnungen setzt sich in ganz Deutschland fort. In den Core-Städten ist bei diesem sogenannten „Genehmigungsüberhang“ Berlin der absolute Spitzenreiter mit mehr als doppelt so vielen Baugenehmigungen wie Fertigstellungen von Wohnungen und Mehrfamilienhäusern in den letzten zehn Jahren<sup>15</sup>.

### ENTWICKLUNG UND PROGNOSE DER DURCHSCHNITTLICHEN MIETPREISE IM NEUBAU 2009 – 2030



Quelle: Statistische Landesämter

### ENTWICKLUNG UND PROGNOSE DER DURCHSCHNITTLICHEN KAUFPREISE IM NEUBAU 2009 – 2030



Quelle: Statistische Landesämter

Laut Häuserpreisindex des Statistischen Bundesamtes lagen im 1. Quartal 2019 die Preise für Wohnimmobilien durchschnittlich um 5 % höher als im 1. Quartal 2018. Der Preisanstieg betrug in Deutschlands Top-7-Städten +8,6 % für Eigentumswohnungen und +6,9 % für Ein- und Zweifamilienhäuser<sup>16</sup>. Von vdpResearch wird – unter anderem aufgrund der Angebotsausweitung – eine leichte Abschwächung des Preiswachstums prognostiziert. Mit Blick auf Eigentumswohnungen geht vdpResearch für 2020 von einem Rückgang der Teuerungsrate auf gut 4 % aus, für einen Prognosezeitraum von fünf Jahren von einem durchschnittlichen Preiswachstum von rund 3 % p.a.<sup>17</sup> Der Immobilienindex von bulwiengesa führte bei den Mietpreisen für Wohnungen 2018 deutschlandweit einen moderaten Anstieg sowohl im Neubau (+4,9 %) als auch im Bestand (+3,5 %) an<sup>18</sup>. Bis 2035 prognostiziert bulwiengesa für die Core-Städte einen jährlichen Wohnungsbedarf von rund 65.000 Einheiten und für die anderen Instone-Zielstädte einen Bedarf von rund 19.400 Wohnungen pro Jahr<sup>19</sup>.

- ↗ <sup>12</sup> Statistisches Bundesamt  
[https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2019/06/PD19\\_232\\_31111.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2019/06/PD19_232_31111.html)
- ↗ <sup>13</sup> Statistisches Bundesamt  
[https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2019/05/PD19\\_201\\_31121.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2019/05/PD19_201_31121.html)
- ↗ <sup>14</sup> vdpResearch Immobilienmarktprognose  
<https://www.vdpresearch.de/immobilienmarktprognose-abschwachung-des-wachstums-ohne-crash/>
- ↗ <sup>15</sup> bulwiengesa, Statistische Landesämter
- ↗ <sup>16</sup> Statistisches Bundesamt  
[https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2019/06/PD19\\_241\\_61262.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2019/06/PD19_241_61262.html)
- ↗ <sup>17</sup> vdpResearch Immobilienmarktprognose  
<https://www.vdpresearch.de/immobilienmarktprognose-abschwachung-des-wachstums-ohne-crash/>
- ↗ <sup>18</sup> bulwiengesa – Immobilienindex 2018, S. 2
- ↗ <sup>19</sup> bulwiengesa – Potenzialanalyse Deutscher Wohnungsmarkt, S. 29

# ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

## FINANZKENNZAHLEN KUMULIERT

In Mio. Euro

	Q2 2019	Q1 2019	Q4 2018	Q3 2018 <sup>2</sup>	Q2 2018 <sup>2</sup>	Q1 2018 <sup>2</sup>
Umsatzerlöse bereinigt <sup>1</sup>	174,2	84,2	372,8	222,5	139,4	52,7
Rohergebnis bereinigt <sup>1</sup>	58,5	27,1	106,4	59,7	36,4	19,0
Rohergebnismarge bereinigt <sup>1</sup>	33,6 %	32,2 %	28,5 %	26,8 %	26,1 %	36,1 %
EBIT bereinigt <sup>1</sup>	32,3	15,7	49,6	20,6	11,9	8,1
EBT bereinigt	28,4	14,7	41,5	13,8	7,3	5,1

<sup>1</sup> Finanzielle Leistungsindikatoren<sup>2</sup> Vorjahreszahlen angepasst (Erläuterung siehe Seite 33)

## ERTRAGSLAGE

Der Konzernzwischenabschluss der Instone Real Estate Group AG für das 2. 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.

Diese Darstellung der Ertragslage spiegelt das wesentlich durch die Projektentwicklungen des Instone-Konzerns beeinflusste Geschäft wider.

Die Berechnung der einzelnen bereinigten Positionen ergibt sich aus folgenden Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung:

- Bereinigte Umsatzerlöse sind die Umsatzerlöse bereinigt um die Effekte aus Kaufpreisallokationen.
- Die Position Projektaufwand enthält den Materialaufwand reduziert um die Bestandsveränderungen, indirekte Vertriebsaufwendungen und aktivierte Zinsen. Sie bildet damit den externen den Projektentwicklungen zugeordneten Aufwand ab.

→ Das bereinigte Rohergebnis ist das Ergebnis aus den bereinigten Umsatzerlösen abzüglich des Projektaufwands.

→ Der bereinigte Plattformaufwand ist die Summe aus Personalaufwand, sonstigen betrieblichen Erträgen, sonstigen betrieblichen Aufwendungen und Abschreibungen abzüglich der dem Projektaufwand zugeordneten indirekten Vertriebsaufwendungen.

→ Das bereinigte Ergebnis vor Zinsen und Steuern ist das bereinigte Rohergebnis reduziert um den bereinigten Plattformaufwand.

→ Das bereinigte Beteiligungs- und Finanzergebnis ist die Summe aus Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen, übrigem Beteiligungsergebnis, Finanzertrag, Finanzaufwand sowie Abschreibungen auf Wertpapiere des Finanzanlagevermögens abzüglich der aktivierten Zinsen.

→ Das bereinigte Ergebnis vor Steuern ergibt sich aus dem bereinigten Ergebnis vor Zinsen und Steuern abzüglich des bereinigten Beteiligungs- und Finanzergebnisses.

→ Die bereinigten Ertragsteuern entsprechen den Ertragsteuern bereinigt um die Steuereffekte aus Kaufpreisallokationen.

→ Das bereinigte Ergebnis nach Steuern ist das bereinigte Ergebnis vor Steuern abzüglich der bereinigten Ertragsteuern.

## BEREINIGTE ERTRAGSLAGE

In Mio. Euro

	Q2 2019	Q2 2018 <sup>1</sup>	Veränderung
Umsatzerlöse	174,2	139,4	25,0 %
Projektaufwand	-115,7	-103,0	12,3 %
<b>Rohergebnis</b>	<b>58,5</b>	<b>36,4</b>	<b>60,7 %</b>
<b>Rohergebnismarge</b>	<b>33,6 %</b>	<b>26,1 %</b>	
Plattformaufwand	-26,2	-24,5	6,9 %
<b>Ergebnis von Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>32,3</b>	<b>11,9</b>	<b>&gt; 100 %</b>
<b>EBIT-Marge</b>	<b>18,5 %</b>	<b>8,5 %</b>	
Beteiligungs- und Sonstiges Ergebnis	-0,8	-0,1	<- 100 %
Finanzergebnis	-3,1	-4,5	31,1 %
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>28,4</b>	<b>7,3</b>	<b>&gt; 100 %</b>
<b>EBT-Marge</b>	<b>16,3 %</b>	<b>5,2 %</b>	
Ertragsteuern	-1,4	-9,3	-84,9 %
<b>Ergebnis nach Steuern (EAT)</b>	<b>27,0</b>	<b>-2,0</b>	<b>&gt; 100 %</b>
<b>EAT-Marge</b>	<b>15,5 %</b>	<b>-1,4 %</b>	

<sup>1</sup> Vorjahreszahlen angepasst (Erläuterung siehe Seite 33)

## Umsatzerlöse

Der Instone-Konzern hat im 1. Halbjahr 2019 seinen bereinigten Umsatz deutlich um ein Viertel gegenüber dem Vorjahresvergleichszeitraum gesteigert. Die bereinigten Umsatzerlöse beliefen sich im Berichtshalbjahr auf 174,2 Mio. Euro (Vorjahr: 139,4 Mio. Euro). Signifikant gestiegene Vermarktungen und die erhebliche Steigerung des Baufortschritts im 1. Halbjahr 2019 haben den Umsatz um 34,8 Mio. Euro erhöht. Aus der Amortisation der Effekte aus Kaufpreisallokationen sind 3,2 Mio. Euro (Vorjahr: 7,9 Mio. Euro) als Belastung auf die berichteten Umsatzerlöse angefallen.

### UMSATZERLÖSE

In Mio. Euro

	Q2 2019	Q2 2018	Veränderung
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>171,0</b>	<b>131,5</b>	<b>30,0 %</b>
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	3,2	7,9	-59,5 %
<b>Umsatzerlöse bereinigt</b>	<b>174,2</b>	<b>139,4</b>	<b>25,0 %</b>

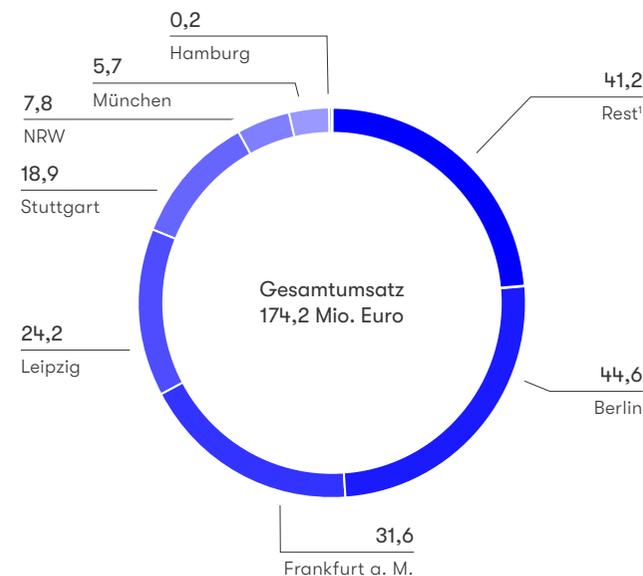
Die Steigerung der Umsatzerlöse im 1. Halbjahr entspricht unserem prognostizierten Verlauf des Geschäftsjahres 2019. Dabei lagen die Umsatzerlöse im 1. Quartal 2019 deutlich über Vorjahr und im 2. Quartal 2019 erwartungsgemäß leicht über Vorjahresniveau.

Für das 2. Halbjahr 2019 erwarten wir einen deutlichen Zuwachs der Umsatzerlöse aus der überproportionalen Steigerung der Verkaufsleistungen durch planmäßige Globalverkäufe und weitere Erfolge im Einzelvertrieb sowie eine weitere Steigerung der Leistungserfüllung durch erwartete Baustarts.

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



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

### Projektaufwand

Im Berichtshalbjahr ist der Projektaufwand auf 115,7 Mio. Euro (Vorjahr: 103,0 Mio. Euro) gestiegen. Die Erhöhung des Materialaufwands auf 160,5 Mio. Euro (Vorjahr: 116,6 Mio. Euro) basiert auf der Steigerung bei den Bautätigkeiten für Projektentwicklungen sowie auf dem Ankauf von Grundstücken. Aufwendungen für Grundstückszahlungen wurden in Höhe von 30,7 Mio. Euro im 1. Quartal und 11,5 Mio. Euro im 2. Quartal geleistet.

Die Bestandsveränderungen waren im 1. Halbjahr 2019 mit 48,4 Mio. Euro (Vorjahr: 15,0 Mio. Euro) deutlich höher. Der

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

Indirekte Vertriebsaufwendungen wurden im Berichtshalbjahr in Höhe von 1,3 Mio. Euro (Vorjahr: 0,8 Mio. Euro) dem Projektaufwand zugeordnet. Die Bereinigung der aktivierten Zinsen in den Bestandsveränderungen in Höhe von -2,2 Mio. Euro (Vorjahr: -0,6 Mio. Euro) belastete den Projektaufwand.

### PROJEKTAUFWAND

In Mio. Euro

	Q2 2019	Q2 2018	Veränderung
<b>Projektaufwand</b>	<b>115,6</b>	<b>103,0</b>	<b>12,2 %</b>
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	0,1	0,0	0,0 %
<b>Projektaufwand bereinigt</b>	<b>115,7</b>	<b>103,0</b>	<b>12,3 %</b>

### Rohergebnis

Das bereinigte Rohergebnis ist bedingt durch die Steigerung der Bautätigkeiten und die Erhöhung der Umsatzerlöse auf 58,5 Mio. Euro (Vorjahr: 36,5 Mio. Euro) gestiegen.

### ROHERGEBNIS

In Mio. Euro

	Q2 2019	Q2 2018	Veränderung
<b>Rohergebnis</b>	<b>55,3</b>	<b>28,5</b>	<b>94,0 %</b>
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	3,2	7,9	-59,5 %
<b>Rohergebnis bereinigt</b>	<b>58,5</b>	<b>36,4</b>	<b>60,7 %</b>
<b>Rohergebnismarge bereinigt</b>	<b>33,6 %</b>	<b>26,1 %</b>	

Die bereinigte Rohergebnismarge - ermittelt aus dem bereinigten Rohergebnis in Bezug auf die bereinigten Umsatzerlöse - beträgt 33,6% (Vorjahr: 26,1 %). Dies ist auf die fortschreitende Steigerung des Erfüllungsstands bei margenträchtigen Projekten im 1. Halbjahr zurückzuführen.

## Plattformaufwand

Der Personalaufwand ist im Berichtshalbjahr mit 16,5 Mio. Euro (Vorjahr: 14,4 Mio. Euro) leicht gegenüber dem Vorjahresniveau angestiegen. Dies ist hauptsächlich auf die höhere Mitarbeiterzahl von 335 (Vorjahr: 307) sowie die korrespondierend gestiegene FTE-Zahl von 267,3 (Vorjahr: 247,5) zurückzuführen. Die sonstigen betrieblichen Erträge wuchsen aufgrund von erfolgswirksamen Auflösungen von Rückstellungen deutlich auf 2,6 Mio. Euro (Vorjahr: 0,7 Mio. Euro) an. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen blieben im 1. Halbjahr mit 12,0 Mio. Euro (Vorjahr: 11,4 Mio. Euro) ungefähr auf dem Niveau des Vorjahres, das allerdings durch Sondereffekte – im Wesentlichen aus dem Börsengang – belastet war. Die Abschreibungen erhöhten sich dagegen auf 2,0 Mio. Euro (Vorjahr: 0,2 Mio. Euro). Die erstmalige Anwendung des IFRS 16 „Leasingverhältnisse“ führt zu einer Ausweisung von sonstigen betrieblichen Aufwendungen für laufende Leasingzahlungen zu Abschreibungen auf Vermögenswerte aus Nutzungsrechten sowie Zinsaufwand. Der Effekt im Berichtshalbjahr aus dieser Abschreibung belief sich auf 1,6 Mio. Euro, der Zinsaufwand auf 128 Tsd. Euro.

Der Plattformaufwand hat sich aufgrund dieser Effekte leicht auf 26,2 Mio. Euro (Vorjahr: 24,5 Mio. Euro) erhöht.

## Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)

Das bereinigte Ergebnis vor Zinsen und Steuern stieg aufgrund des positiven Geschäftsverlaufs um 20,4 Mio. Euro auf 32,3 Mio. Euro (Vorjahr: 11,9 Mio. Euro).

### EBIT

In Mio. Euro

	Q2 2019	Q2 2018	Veränderung
<b>EBIT</b>	<b>29,1</b>	<b>4,0</b>	<b>&gt; 100 %</b>
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	3,2	7,9	-59,5 %
<b>EBIT bereinigt</b>	<b>32,3</b>	<b>11,9</b>	<b>&gt; 100 %</b>
<b>EBIT-Marge bereinigt</b>	<b>18,5 %</b>	<b>8,5 %</b>	

## Beteiligungs- und Finanzergebnis

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

Das Finanzergebnis lag im Berichtshalbjahr mit –5,3 Mio. Euro (Vorjahr: –5,1 Mio. Euro) trotz gestiegener Bruttofinanzschulden auf Vorjahresniveau. 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 2,2 Mio. Euro (Vorjahr: 0,6 Mio. Euro) bereinigte Finanzergebnis verbesserte sich auf –3,1 Mio. Euro (Vorjahr: –4,5 Mio. Euro).

## Ergebnis vor Steuern (EBT)

Das bereinigte Ergebnis vor Steuern stieg aufgrund der positiven Geschäftsentwicklung sowie der Verbesserung der Finanzierungsstruktur deutlich auf 28,4 Mio. Euro (Vorjahr: 7,3 Mio. Euro). Mit 13,7 Mio. Euro lag das Ergebnis des 2. Quartals 2019 etwa auf gleichem Niveau wie das des 1. Quartals 2019.

### EBT

In Mio. Euro

	Q2 2019	Q2 2018	Veränderung
<b>EBT</b>	<b>25,2</b>	<b>-0,6</b>	<b>&gt; 100 %</b>
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	3,2	7,9	-59,5 %
<b>EBT bereinigt</b>	<b>28,4</b>	<b>7,3</b>	<b>&gt; 100 %</b>
<b>EBT-Marge bereinigt</b>	<b>16,3 %</b>	<b>5,2 %</b>	

## Ertragsteuern

Die Steuerquote der ersten sechs Monate des laufenden Jahres belief sich auf etwa 5 % (Vorjahr: > 100 %). Die positive Entwicklung resultiert hauptsächlich aus dem Ansatz steuerlicher Verlustvorträge der Muttergesellschaft aus Vorjahren, die aufgrund der positiven Entscheidung der Hauptversammlung im Juni 2019 zum Abschluss eines Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags mit einer Tochtergesellschaft nutzbar werden. Der Abschluss dieses Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags ist für das 2. Halbjahr geplant und mit Rückwirkung auf den 1. Januar 2019 vorgesehen.

## Ergebnis nach Steuern (EAT)

Das bereinigte Ergebnis nach Steuern des Instone-Konzerns belief sich auf 27,0 Mio. Euro (Vorjahr: 4,3 Mio. Euro). Die deutliche Steigerung im 2. Quartal des laufenden Geschäftsjahres um 18,2 Mio. Euro gegenüber dem 1. Quartal (8,8 Mio. Euro) ist auf die verbesserte Steuersituation zurückzuführen.

### EAT

In Mio. Euro

	Q2 2019	Q2 2018	Veränderung
<b>EAT</b>	<b>24,9</b>	<b>-9,9</b>	<b>&gt; 100 %</b>
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	2,1	7,9	-73,4 %
<b>EAT bereinigt</b>	<b>27,0</b>	<b>-2,0</b>	<b>&gt; 100 %</b>
<b>EAT-Marge bereinigt</b>	<b>15,5 %</b>	<b>-1,4 %</b>	

## Minderheiten

Die Anteile anderer Gesellschafter im Berichtshalbjahr in Höhe von 2,1 Mio. Euro (Vorjahr: 1,8 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	Q2 2019	Q2 2018	Veränderung
Anteile des Konzerns	25,0	-3,8	>100 %
Anteile anderer Gesellschafter	2,1	1,8	16,7 %
<b>EAT bereinigt</b>	<b>27,0</b>	<b>-2,0</b>	<b>&gt;100 %</b>

## Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie verbesserte sich in den ersten sechs Monaten 2019 deutlich auf 0,67 Euro (Vorjahr: -0,1 Euro). Im Vorjahr war das Ergebnis je Aktie noch durch hohe negative Sondereffekte belastet.

### ERGEBNIS JE AKTIE

In Mio. Euro	Q2 2019	Q2 2018	Veränderung
Anteile des Konzerns	25,0	-3,8	>100 %
Aktien	36.989	36.989	0,0 %
<b>Ergebnis je Aktie</b>	<b>0,7</b>	<b>-0,1</b>	<b>&gt;100 %</b>

## VERMÖGENSLAGE

### VERKÜRZTE BILANZ

In Mio. Euro	30.06.2019	31.12.2018	Veränderung
Anlagevermögen	13,7	2,8	>100 %
Vorräte	453,0	404,4	12,0 %
Vertragsvermögenswerte	134,2	158,5	-15,3 %
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	24,8	32,9	-24,6 %
Flüssige Mittel	102,0	88,0	15,9 %
<b>Aktiva</b>	<b>727,7</b>	<b>686,6</b>	<b>6,0 %</b>
Eigenkapital	272,2	246,9	10,2 %
Verbindlichkeiten aus Unternehmensfinanzierungen	67,0	66,1	1,4 %
Verbindlichkeiten aus Projektfinanzierungen	215,1	199,5	7,8 %
Rückstellungen und sonstige Verbindlichkeiten	173,4	174,1	-0,4 %
<b>Passiva</b>	<b>727,7</b>	<b>686,6</b>	<b>6,0 %</b>

Die Summe der Vermögenswerte des Instone-Konzerns stieg zum 30. Juni 2019 auf 727,7 Mio. Euro (31.12.2018: 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 Halbjahresstichtag sind auf Basis der Erstanwendung des IFRS 16 zum 1. Januar 2019 erstmals Vermögenswerte aus gewährten Nutzungsrechten in Höhe von 9,7 Mio. Euro (31.12.2018: 0,0 Mio. Euro) bilanziert. Diese Vermögenswerte werden zukünftig über die aus dem Leasingvertrag antizipierte Nutzungsdauer abgeschrieben.

Das Vorratsvermögen ist zum 30. Juni 2019 auf 453,0 Mio. Euro (31.12.2018: 404,4 Mio. Euro) angestiegen. Diese Bestandserhöhung resultiert aus der erhöhten Fertigstellungsleistung an unfertigen nicht verkauften Erzeugnissen im Berichtshalbjahr.

### VERTRAGSVERMÖGENSWERTE

In Mio. Euro	30.06.2019	31.12.2018	Veränderung
Vertragsvermögenswerte	453,9	466,9	-2,8 %
Erhaltene Anzahlungen	-327,8	-318,1	3,0 %
	<b>126,1</b>	<b>148,8</b>	<b>-15,3 %</b>
Forderungen aus Vertragsanbahnungskosten	8,1	9,7	-16,5 %
	<b>134,2</b>	<b>158,5</b>	<b>-15,3 %</b>

Die Forderungen an Kunden für bereits verkaufte unfertige Erzeugnisse, bewertet zum aktuellen Erfüllungsstand der Entwicklung, haben sich im Berichtshalbjahr auf 453,9 Mio. Euro (31.12.2018: 466,9 Mio. Euro) bedingt durch die gestiegenen Übergaben vermindert. Die erhaltenen Anzahlungen von Kunden beliefen sich zum 30. Juni 2019 auf 327,8 Mio. Euro (31.12.2018: 318,1 Mio. Euro). Die aktivierten direkten Vertriebskosten sind leicht auf 8,1 Mio. Euro (31.12.2018: 9,7 Mio. Euro) gesunken. Aus dem Saldo dieser Positionen ergibt sich eine moderate Reduzierung der Vertragsvermögenswerte auf 134,2 Mio. Euro (31.12.2018: 158,5 Mio. Euro).

Der Bestand der flüssigen Mittel in Höhe von 102,0 Mio. Euro (31.12.2018: 88,0 Mio. Euro) erhöhte sich hauptsächlich bedingt durch den Zufluss aus Finanzierungen im Berichtshalbjahr.

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten stiegen zum 30. Juni 2019 auf 189,4 Mio. Euro (31.12.2018: 177,7 Mio. Euro). Im gleichen Zeitraum erhöhten sich die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten auf 92,7 Mio. Euro (31.12.2018: 87,8 Mio. Euro). Der Zuwachs der Finanzverbindlichkeiten um insgesamt 16,5 Mio. Euro resultiert aus der Finanzierung der gestiegenen Fertigstellung der Projektentwicklungen.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen verringerten sich auf 70,7 Mio. Euro (31.12.2018: 78,3 Mio. Euro).

Der Ausweis von Leasingverbindlichkeiten in Höhe von 9,7 Mio. Euro (31.12.2018: 0,0 Mio. Euro) ist auf die erstmalige Anwendung des IFRS 16 zurückzuführen.

Die Eigenkapitalquote erhöhte sich zum 30. Juni 2019 auf 37,4 % (31.12.2018: 36,0 %).

### NETTOFINANZSCHULDEN UND VERSCHULDUNGSGRAD

In Mio. Euro

	30.06.2019	31.12.2018	Veränderung
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	189,4	177,7	6,6 %
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	92,7	87,8	5,6 %
<b>Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>282,1</b>	<b>265,5</b>	<b>6,3 %</b>
– Flüssige Mittel	–102,0	–88,0	15,9 %
<b>Nettofinanzschulden (NFS)</b>	<b>180,1</b>	<b>177,5</b>	<b>1,5 %</b>
EBIT bereinigt (LZM <sup>1</sup> )	70,0	49,6	41,1 %
Abschreibungen (LZM <sup>1</sup> )	2,3	0,6	>100 %
<b>EBITDA bereinigt (LZM<sup>1</sup>)</b>	<b>72,3</b>	<b>50,2</b>	<b>44,0 %</b>
Verschuldungsgrad (NFS / EBITDA)	2,5	3,5	–

<sup>1</sup> LZM = letzte zwölf Monate

Der Instone-Konzern konnte zum 30. Juni 2019 seinen Verschuldungsgrad im Vergleich zum 31. Dezember 2018 weiter verbessern. Trotz der höheren Nettoverschuldung beträgt der Grad der Verschuldung durch das gestiegene Ergebnis nur noch das 2,5-Fache des EBITDA der letzten zwölf Monate und stellt für den Instone-Konzern somit eine solide Schuldenfähigkeit dar.

### FINANZLAGE

Durch die Ausweitung unseres Projektvolumens stiegen die Verbindlichkeiten aus zugehörigen Finanzierungen in den ersten sechs Monaten 2019 auf 214,3 Mio. Euro (31.12.2018: 199,2 Mio. Euro). Der insgesamt zur Verfügung stehende Finanzierungsrahmen in Höhe von nunmehr 922,3 Mio. Euro (31.12.2018: 582,0 Mio. Euro) konnte im 1. Halbjahr 2019 nicht nur durch den Abschluss klassischer Projektfinanzierungen ausgebaut werden, sondern gleichzeitig wurde erfolgreich eine große Unternehmensfinanzierung akquiriert. Auch für das 2. Halbjahr 2019 ist im Zusammenhang mit einer

Umschuldung unseres derzeitigen Schuldscheindarlehens zugleich eine Aufstockung der Tranchen nicht nur geplant, sondern bereits umgesetzt. Zusammen mit den bestehenden, aber nicht genutzten weiteren Kontokorrentkrediten steht uns fortan eine sehr große Flexibilität für das avisierte Wachstum zur Verfügung.

Die gesamten Finanzverbindlichkeiten gegenüber Banken erhöhten sich auf 282,1 Mio. Euro (31.12.2018: 265,2 Mio. Euro).

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

### FINANZVERBINDLICHKEITEN

In Mio. Euro

	Fällig bis	Kreditlinie	Ausnutzung Q2 2019	Konditionen Zins
<b>Unternehmensfinanzierungen</b>				
Schuldscheindarlehen	31.03.2021	47,0	47,0	2,5 % bis 4,24 %
Schuldscheindarlehen	31.03.2023	19,9	19,9	3,0 % bis 3,33 %
Festdarlehen	21.05.2021	200,0	0,0	5,0 %
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>299,4</b>	<b>66,9</b>	
<b>Projektfinanzierungen</b>				
Laufzeit < 1 Jahr	30.06.2020	217,1	91,6	1,5 % bis 4,0 %
Laufzeit > 1 und < 2 Jahre	30.06.2021	158,2	32,2	1,75 % bis 4,5 %
Laufzeit > 2 und < 3 Jahre	30.06.2022	235,1	94,4	1,75 % bis 4,15 %
Laufzeit > 3 Jahre	> 30.06.2022	12,5	0,0	1,6 %
		<b>622,9</b>	<b>218,1</b>	

**VERKÜRZTE KAPITALFLUSSRECHNUNG**

In Mio. Euro

	Q2 2019	Q2 2018 <sup>1</sup>	Veränderung
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1,5	- 26,6	<- 100 %
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	0,0	0,8	- 100,0 %
<b>Free Cashflow</b>	<b>1,5</b>	<b>- 25,7</b>	<b>&lt;- 100 %</b>
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	12,5	79,6	- 84,3 %
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>14,0</b>	<b>53,8</b>	<b>- 74,0 %</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	88,0	73,6	19,6 %
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>102,0</b>	<b>127,4</b>	<b>- 19,9 %</b>

<sup>1</sup> Vorjahreszahlen angepasst (Erläuterung siehe Seite 33)

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit lag im Berichtshalbjahr mit 12,5 Mio. Euro deutlich unter dem Vorjahreswert von 79,6 Mio. Euro. Darin enthalten sind Zahlungseingänge aus neu aufgenommenen Darlehen in Höhe von 131,7 Mio. Euro sowie Rückzahlungen für projektbezogene Darlehen in Höhe von 117,3 Mio. Euro.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit war im 1. Halbjahr 2019 mit 0,0 Mio. Euro (Vorjahr: 0,8 Mio. Euro) nicht wesentlich.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit des Instone-Konzerns in Höhe von 1,5 Mio. Euro im Berichtshalbjahr (Vorjahr: - 26,5 Mio. Euro) war im Wesentlichen vom Anstieg der Zahlungsabflüsse sowie vom positiven Ergebnisbeitrag gekennzeichnet. Die Mittelabflüsse sind 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“ im 1. Quartal sowie für die Projekte „Friedberger Landstraße“ und „Idsteiner Straße“, beide in Frankfurt am Main, im 2. Quartal - sowie die Steigerung der Fertigungsleistung laufender Projektentwicklungen zurückzuführen.

Der Bestand an Finanzmitteln erhöhte sich zum 30. Juni 2019 auf 102,0 Mio. Euro (31.12.2018: 88,0 Mio. Euro). Darin enthalten sind freie Mittel in Höhe von 83,5 Mio. Euro (31.12.2018: 81,7 Mio. Euro), die nicht zur Sicherung bestehender Projektfinanzierungen dienen.

Neben den Barkrediten von Banken konnten wir zum 30. Juni 2019 auch die Avalrahmen der Kreditversicherer auf nunmehr 213,3 Mio. Euro (31.12.2018: 185,2 Mio. Euro) ausweiten.

# PROJEKTGESCHÄFT IM ÜBERBLICK

## Vermarktungsvolumen

Im 1. Halbjahr 2019 verkauften wir entsprechend unseren Erwartungen 290 Wohneinheiten mit einem Vermarktungsvolumen von 131,8 Mio. Euro. Damit liegen wir unter dem Niveau des Vorjahreszeitraums (150,0 Mio. Euro). Dies ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass im 1. Halbjahr 2018 zwei Investorenverkäufe mit einem Volumen von etwa 67 Mio. Euro stattgefunden haben.

Im 2. Quartal 2019 gab es keine Rückabwicklungen. Von den sieben Kundenkaufverträgen, die im 1. Quartal im gegenseitigen Einvernehmen rückabgewickelt worden sind, wurden bereits fünf wieder

veräußert bzw. sind mit Reservierungen belegt. Für die zwei anderen Wohnungen gehen wir ebenfalls von einem zeitnahen Verkauf zu den gleichen Konditionen aus.

Das im 1. Halbjahr realisierte Vermarktungsvolumen konzentriert sich mit circa 85 % größtenteils auf die wichtigsten Metropolregionen Deutschlands. Rund 15 % entfallen auf die anderen prosperierenden mittelgroßen Städte (siehe Grafik rechts „Vermarktung Q2 2019 nach Regionen“).

## IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE KENNZAHLEN

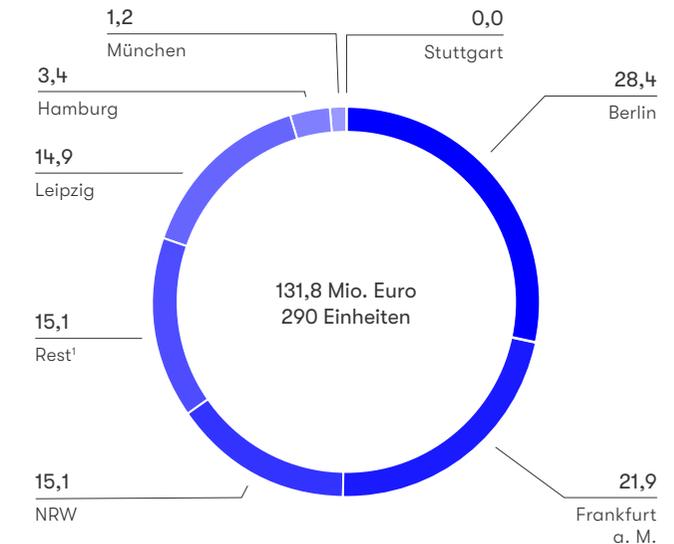
In Mio. Euro

		Q2 2019	Q1 2019	Q4 2018	Q3 2018	Q2 2018	Q1 2018
Vermarktungsvolumen		131,8	62,8	460,8	254,2	150,0	30,0
Vermarktungsvolumen	In Stück	290	170	1.033	574	329	56
Projektportfolio (Bestand)		5.091,7	4.790,2	4.763,2	3.620,3	3.589,1	3.408,5
davon bereits verkauft		1.128,7	1.061,1	998,2	971,9	867,8	779,9
Projektportfolio (Bestand)	In Stück	11.628	11.041	11.041	8.924	8.863	8.355
davon bereits verkauft	In Stück	2.684	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 Q2 2019 NACH REGIONEN

In %



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

Im Wesentlichen trugen nachstehende Projekte zur erfolgreichen Vermarktung im 1. Halbjahr 2019 bei:

### IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE KENNZAHLEN – VERMARKTUNGSVOLUMEN

In Mio. Euro

		Volumen	Einheiten
Quartier Stallschreiberstraße – Luisenpark	Berlin	37,0	70
St. Marienkrankenhaus	Frankfurt a. M.	28,4	29
Grundstück Bonn, Schumanns Höhe	Bonn	19,9	45
Theaterfabrik	Leipzig	14,5	49
Wiesbaden – Wohnen am Kurpark	Wiesbaden	14,0	22
Schulterblatt „Amanda“ (Studentenwohnungen)	Hamburg	4,3	52
MA Franklin	Mannheim	3,9	12

Aufgrund des guten Verkaufs hat das Verkaufsangebot aus bereits im Vertrieb befindlichen Projekten weiter abgenommen. Im Gegenzug konnte die Angebotsbasis durch den Vertriebsstart des Projekts „An der Schwarzwaldstraße, Herrenberg“ mit 117 Einheiten und einem erwarteten Volumen von 48 Mio. Euro wieder angefüllt werden. In Summe ergibt sich zum 30. Juni 2019 ein aktuelles Verkaufsangebot von 439 Einheiten (31.12.2018: 557 Einheiten) mit einem Volumen von 299,8 Mio. Euro (31.12.2018: 369,4 Mio. Euro).

Erstmals hat das Projektportfolio von Instone Real Estate den Schwellenwert von 5 Mrd. Euro überschritten und bildet eine solide

Grundlage über die mittelfristige Umsatzplanung hinaus. Mit der erfolgreichen Akquisition der drei Neugenehmigungen im 2. Quartal 2019 mit einem erwarteten Erlösvolumen von 271 Mio. Euro (vergleiche unten stehende Tabelle „Neugenehmigungen 2019“) und einer Erlössteigerung von rund 59 Mio. Euro aus Neubewertungen bei den Bestandsprojekten umfasst das Projektportfolio zum 30. Juni 2019 47 Projekte mit einem erwarteten Gesamterlösvolumen in Höhe von 5,1 Mrd. Euro (inkl. des bereits kommunizierten Großprojekts, dessen Vollzug noch unter einer aufschiebenden Bedingung steht). Ein Projekt ist aufgrund der Fertigstellung aus dem Portfolio herausgenommen worden (-1,1 Mio. Euro). (Vergleiche „Entwicklung Projektportfolio in Q2 2019“.)

### NEUGENEHMIGUNGEN Q2 2019

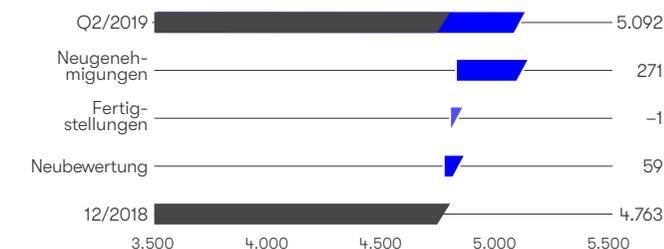
In Mio. Euro

		Volumen	Einheiten
Herrenberg III, Schäferlinde	Herrenberg	55,5	141
Behringstraße, HH-Othmarschen	Hamburg	33,5	70
Rothenburgsort	Hamburg	181,6	716

### ENTWICKLUNG PROJEKTPORTFOLIO IN Q2 2019

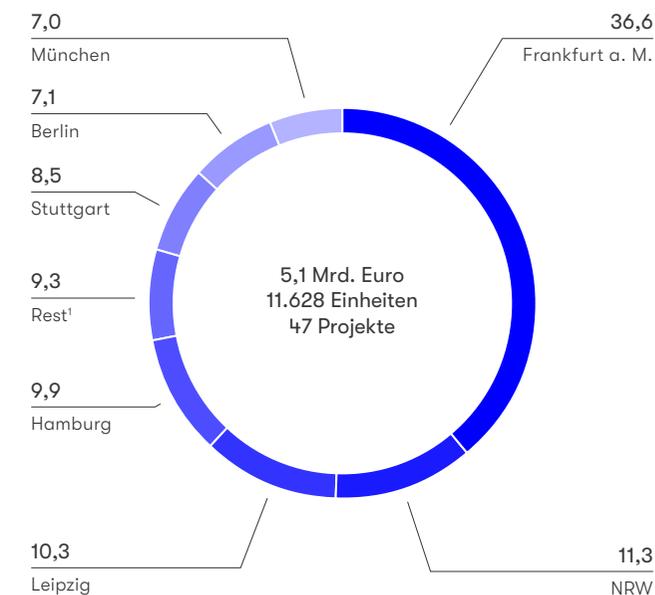
Stand: Juli 2019

In Mio. Euro



### PROJEKTPORTFOLIO NACH REGIONEN

In %



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

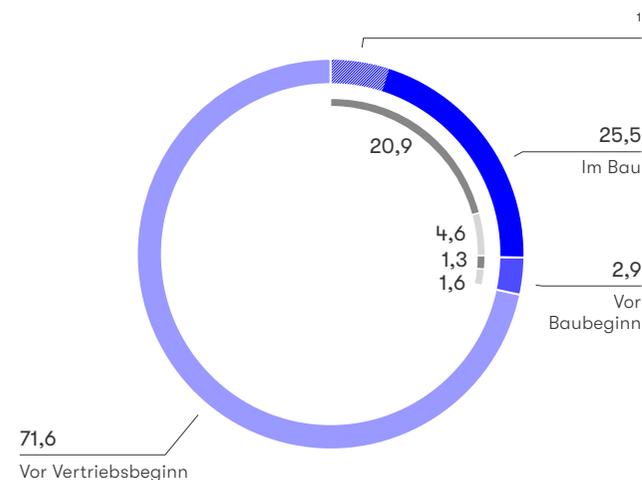
Auf Basis einer angenommenen Preisentwicklung bei noch nicht im Vertrieb befindlichen Projekten von erlösseitig 1,5% pro Jahr und baukostenseitig 3,5% pro Jahr ergibt sich zum Stichtag eine erwartete Projekt-Rohergebnismarge auf das Projektportfolio von größer 25%.

Der wesentliche Anteil – circa 91% – am erwarteten Gesamterlösvolumen des Projektportfolios zum 30. Juni 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 9% 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“.

**PROJEKTPORTFOLIO NACH GRUPPEN;  
BASIS: VERKAUFSERLÖSE**

In %



<sup>1</sup> 5,0% des Projektportfolios sind bereits übergeben.

■ verkauft □ unverkauft

Darüber hinaus zeigt die Grafik, dass wir zum 2. Quartal 2019 über 22% des erwarteten Gesamterlösvolumens des Projektportfolios bereits verkauft haben. Bezogen auf das erwartete Erlösvolumen waren bereits 78% der Projekte „im Bau“ und „vor Baubeginn“ zum 30. Juni 2019 verkauft.

**Umsatzerlöse**

Der bereinigte Umsatz lag im 1. Halbjahr 2019 bei 174,2 Mio. Euro. Zu den bereinigten Umsatzerlösen im Berichtszeitraum haben insbesondere die nachfolgend aufgeführten Projekte beigetragen:

**WESENTLICHE PROJEKTE UMSATZREALISIERUNG (BEREINIGT) Q2 2019**

In Mio. Euro

Quartier	Ort	Umsatzvolumen (bereinigt)
Stallschreiberstraße – Luisenpark	Berlin	44,1
Wiesbaden – Wohnen am Kurpark	Wiesbaden	24,1
St. Marienkrankenhaus	Frankfurt a. M.	21,1
City Prag – Wohnen im Theaterviertel	Stuttgart	18,9
Heeresbäckerei	Leipzig	18,8
MA Franklin	Mannheim	12,0
Rebstock BF 1.2	Frankfurt a. M.	10,5
Grundstück Bonn, Schumanns Höhe	Bonn	6,4
west.side	Bonn	6,1
Theresienstraße	München	4,4

Nicht nur die Entwicklung des Projektportfolios aufgrund der erfolgten Neugenehmigungen spiegelt den Wachstumskurs von Instone Real Estate wider – auch die sich bereits im Portfolio befindlichen Projekte entwickeln sich erfolgreich. Im 2. Quartal konnte der Baustart für vier Projekte erfolgen. Das bereits zu 100% verkaufte Projekt „City Prag – Wohnen im Theaterviertel“ ist in die Baurealisierung der rund 250 Wohneinheiten mit einem Volumen von 109 Mio. Euro gestartet. Zudem hat der Bau für die folgenden drei nahezu vollständig verkauften Projekte in Leipzig begonnen: „Friedrich-Ebert-Straße“, „Fregestraße“ und „Theaterfabrik“. Insgesamt werden dort circa 95 Einheiten mit einem erwarteten Volumen von 33 Mio. Euro realisiert.

Nachdem im 1. Quartal das Richtfest für das Projekt Wiesbaden – „Wohnen am Kurpark“ stattfand, wurde im weiteren Jahresverlauf auch das Richtfest für das Projekt „Franklin“ in Mannheim und „Rebstock BF 1.2“ („Da-Vinci-Garten“) in Frankfurt am Main gefeiert. Beim „Franklin“-Quartier, mit einem erwarteten Verkaufsvolumen von rund 34 Mio. Euro, sind zur Rohbaufertigstellung bereits 90% der Wohnungen verkauft. Beim Projekt „Rebstock BF 1.2“ sind die 121 Wohnungen und eine Kita bereits zu 100% verkauft. Auch die Baurealisierung für die Quartierentwicklung „Schumanns Höhe“ läuft erfolgreich, sodass nach Baustart im 1. Quartal die Grundsteinlegung gefeiert werden konnte.

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 CHANCENBERICHT

### 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 sowie 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

Die Instone Real Estate Group AG konnte mit Wirkung zum 1. August 2019 einen neuen Schuldscheindarlehensvertrag in Höhe von 98,5 Mio. Euro abschließen und damit das bisherige Schuldscheindarlehen in Höhe von 66,9 Mio. Euro vorzeitig ablösen. Die Vertragsbedingungen konnten zu gleichen Konditionen wie beim vorherigen Schuldschein verhandelt werden.

Die Instone Real Estate Group AG hat am 15. August 2019 einen Vertrag über den Erwerb der in der S&P Stadtbau gebündelten Aktivitäten im Bereich Wohnimmobilienentwicklung der Sontowski & Partner Group abgeschlossen. Durch die Akquisition der S&P Stadtbau erweitert der Instone-Konzern seine Plattform um einen weiteren, strategisch wichtigen Standort in der attraktiven Wachstumsregion Nürnberg und Nord-Bayern. Bestandteil der Transaktion sind zudem bestehende Projektentwicklungen mit insgesamt rund 1.000 projektierten Wohneinheiten und einem erwarteten Gesamtverkaufsvolumen von rund 300 Mio. Euro in den nächsten Jahren. Die Integration in den Instone-Konzern ist für das dritte Quartal 2019 vorgesehen.

Weitere 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- ZWISCHEN- ABSCHLUSS

<b>23</b>	<b>Konzernzwischenabschluss</b>
24	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
25	Konzern-Gesamtergebnisrechnung
26	Konzernbilanz
28	Konzernkapitalflussrechnung
30	Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung
32	Anhang zum Konzernzwischenabschluss

# KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

## KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

In Tsd. Euro

	01.01. – 30.06.2019	01.01. – 30.06.2018 <sup>1</sup>
Umsatzerlöse	170.965	131.505
Bestandsveränderung der Erzeugnisse	48.358	15.011
	<b>219.323</b>	<b>146.517</b>
Sonstige betriebliche Erträge	2.614	661
Materialaufwand	-160.503	-116.590
Personalaufwand	-16.543	-14.433
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-11.999	-11.370
Abschreibungen	-1.989	-231
<b>Konzernergebnis der operativen Tätigkeit</b>	<b>30.902</b>	<b>4.554</b>
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen	-380	-118
Übriges Beteiligungsergebnis	16	-14
Finanzertrag	670	826
Finanzaufwand	-6.198	-5.786
Veränderung der Wertpapiere des Finanzanlagevermögens	235	-96
<b>Konzernergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>25.245</b>	<b>-634</b>
Ertragsteuern	-373	-6.795
<b>Konzernergebnis nach Steuern (EAT)</b>	<b>24.871</b>	<b>-7.430</b>
<b>Zurechenbar zu:</b>		
Anteile des Konzerns	22.935	-8.134
Anteile anderer Gesellschafter	1.936	704
	<b>24.871</b>	<b>-7.430</b>

<sup>1</sup> Vorjahreszahlen angepasst (Erläuterung siehe Seite 33)

# KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

## KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

In Tsd. Euro

	01.01. – 30.06.2019	01.01. – 30.06.2018 <sup>1</sup>
<b>Konzernergebnis nach Steuern</b>	<b>24.871</b>	<b>- 7.430</b>
<b>Posten, die in künftigen Perioden nicht in das Konzernergebnis umgliedert werden</b>		
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste	-1.974	-
Ertragsteuereffekte	644	-
<b>Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen nach Steuern</b>	<b>-1.330</b>	<b>-</b>
<b>Gesamtergebnis des Geschäftsjahres nach Steuern</b>	<b>23.541</b>	<b>- 7.430</b>
<b>Zurechenbar zu:</b>		
Anteile des Konzerns	21.605	- 8.134
Anteile anderer Gesellschafter	1.936	704
	<b>23.541</b>	<b>- 7.430</b>

<sup>1</sup> Vorjahreszahlen angepasst (Erläuterung siehe Seite 33)

# KONZERNBILANZ

## KONZERNBILANZ AKTIVA

In Tsd. Euro

	30.06.2019	31.12.2018
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Immaterielle Vermögenswerte	133	155
Leasingvermögen	9.683	–
Sachanlagen	2.156	1.995
At Equity bewertete Finanzanlagen	307	237
Übrige Finanzanlagen	983	421
Finanzforderungen	450	–
	<b>13.712</b>	<b>2.808</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Vorräte	452.959	404.400
Finanzforderungen	–	65
Vertragsvermögenswerte	134.196	158.489
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.905	13.127
Sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	16.391	18.766
Ertragsteueransprüche	2.572	997
Flüssige Mittel	102.000	87.965
	<b>714.022</b>	<b>683.809</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>727.735</b>	<b>686.617</b>

# KONZERNBILANZ (FORTSETZUNG)

## KONZERNBILANZ PASSIVA

In Tsd. Euro

	30.06.2019	31.12.2018
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	36.988	36.988
Kapitalrücklage	198.899	198.899
Erwirtschaftetes Konzern-Eigenkapital	30.283	6.825
Erfolgsneutrale Eigenkapitalveränderungen	- 2.381	- 1.050
<b>Den Aktionären zurechenbares Eigenkapital</b>	<b>263.789</b>	<b>241.662</b>
Anteile anderer Gesellschafter	8.406	5.206
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>272.196</b>	<b>246.868</b>
<b>Langfristige Schulden</b>		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	5.404	3.967
Andere Rückstellungen	5.428	4.548
Finanzverbindlichkeiten	189.401	177.744
Leasingverbindlichkeiten	7.081	-
Latente Steuern	29.606	32.184
	<b>236.920</b>	<b>218.443</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>		
Andere Rückstellungen	14.225	17.726
Finanzverbindlichkeiten	92.713	87.822
Leasingverbindlichkeiten	2.576	-
Vertragsverbindlichkeiten	12.804	6.633
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	70.728	78.342
Sonstige Verbindlichkeiten	9.129	12.689
Ertragsteuerverbindlichkeiten	16.445	18.094
	<b>218.620</b>	<b>221.306</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>727.735</b>	<b>686.617</b>

# KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

## KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

In Tsd. Euro

	01.01. – 30.06.2019	01.01. – 30.06.2018 <sup>1</sup>
<b>Konzernergebnis nach Steuern</b>	<b>24.872</b>	<b>- 7.430</b>
± Abschreibungen / Zuschreibungen auf das Anlagevermögen	402	231
± Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	- 1.183	- 32.470
± Zunahme / Abnahme latente Steuern	- 2.578	24.478
± Abnahme / Zunahme Equitywertfortschreibung	- 70	118
± Zinsaufwendungen / -erträge	5.407	4.959
± Ertragsteueraufwand / -ertrag	2.981	3.883
± Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge	- 328	774
± Veränderung Leasingvermögen / Leasingverbindlichkeiten	- 26	-
± Abnahme / Zunahme der Vorräte, Vertragsvermögenswerte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	- 16.694	146.168
± Zunahme / Abnahme der Vertragsverbindlichkeiten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	- 5.002	- 162.783
± Ertragsteuerzahlungen	- 6.310	- 4.499
<b>= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (operative cashflow)</b>	<b>1.470</b>	<b>- 26.571</b>
+ Einzahlungen aus Abgängen des Sachanlagevermögens	2	-
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	- 538	- 114
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	- 3	- 8
+ Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögens	560	331
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-	-
+ Einzahlungen aus Abgängen von nicht konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten	-	25
+ erhaltene Zinsen	0	589
<b>= Cashflow aus der Investitionstätigkeit (investive cashflow)</b>	<b>21</b>	<b>823</b>

<sup>1</sup> Vorjahreszahlen angepasst (Erläuterung siehe Seite 33)

# KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG (FORTSETZUNG)

## KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

In Tsd. Euro

	01.01. – 30.06.2019	01.01. – 30.06.2018 <sup>1</sup>
+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	–	150.500
± Zunahme/Abnahme aus zahlungsunwirksamen Eigenkapitalzuführungen und anderen neutralen Veränderungen im Eigenkapital	–	– 9.104
± Einzahlungen aus der Aufnahme von Gesellschafterdarlehen / Auszahlungen aus der Tilgung von Gesellschafterdarlehen	–	– 28.297
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	131.654	58.847
- Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-)Krediten	– 117.297	– 86.900
- gezahlte Zinsen	– 1.813	– 5.477
<b>= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (finance cashflow)</b>	<b>12.544</b>	<b>79.568</b>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	14.035	53.820
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	87.965	73.624
<b>= Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>102.000</b>	<b>127.444</b>

<sup>1</sup> Vorjahreszahlen angepasst (Erläuterung siehe Seite 33)

# KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

## KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

In Tsd. Euro

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinn- / Verlustvorräge	Sonstige Eigenkapital- bestandteile	Anteile des Konzerns	Anteile anderer Gesellschafter	Summe
<b>Stand: 31. Dezember 2017</b>	<b>8</b>	<b>85.379</b>	<b>- 34.329</b>	<b>- 348</b>	<b>50.710</b>	<b>1.510</b>	<b>52.220</b>
Effekt aus Erstanwendung IFRS 15 zum 01.01.2018	-	-	43.884	-	43.884	1.162	45.046
<b>Stand: 1. Januar 2018</b>	<b>8</b>	<b>85.379</b>	<b>9.554</b>	<b>- 348</b>	<b>94.593</b>	<b>2.673</b>	<b>97.266</b>
Konzernergebnis nach Steuern	-	-	- 8.134	-	- 8.134	704	- 7.430
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>- 8.134</b>	<b>-</b>	<b>- 8.134</b>	<b>704</b>	<b>- 7.430</b>
Aktienausgabe	36.980	113.520	-	-	150.500	-	150.500
Änderungen des Konsolidierungskreises	-	-	24	-	24	-	24
Übrige neutrale Veränderungen	-	-	- 9.104	-	- 9.104	-	- 9.104
	<b>36.980</b>	<b>113.520</b>	<b>- 9.081</b>	<b>-</b>	<b>141.419</b>	<b>-</b>	<b>141.419</b>
<b>Stand: 30. Juni 2018<sup>1</sup></b>	<b>36.988</b>	<b>198.899</b>	<b>- 7.660</b>	<b>- 348</b>	<b>227.879</b>	<b>3.377</b>	<b>231.256</b>

<sup>1</sup> Vorjahreszahlen angepasst (Erläuterung siehe Seite 33)

# KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG (FORTSETZUNG)

## KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

In Tsd. Euro

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinn- / Verlustvorräge	Sonstige Eigenkapital- bestandteile	Anteile des Konzerns	Anteile anderer Gesellschafter	Summe
<b>Stand: 31. Dezember 2018</b>	<b>36.988</b>	<b>198.899</b>	<b>6.825</b>	<b>- 1.050</b>	<b>241.662</b>	<b>5.206</b>	<b>246.868</b>
Effekt aus Erstanwendung IFRS 16 zum 01.01.2019	-	-	75	-	75	-	75
<b>Stand: 1. Januar 2019</b>	<b>36.988</b>	<b>198.899</b>	<b>6.900</b>	<b>- 1.050</b>	<b>241.737</b>	<b>5.206</b>	<b>246.943</b>
Konzernergebnis nach Steuern	-	-	22.935	-	22.935	1.936	24.871
Veränderung der versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste	-	-	-	- 1.331	- 1.331	-	- 1.331
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>22.935</b>	<b>- 1.331</b>	<b>21.604</b>	<b>1.936</b>	<b>23.540</b>
Änderungen des Konsolidierungskreises	-	-	-	-	-	912	912
Übrige neutrale Veränderungen	-	0	447	1	447	352	799
	-	<b>0</b>	<b>447</b>	<b>1</b>	<b>447</b>	<b>1.264</b>	<b>1.712</b>
<b>Stand: 30. Juni 2019</b>	<b>36.988</b>	<b>198.899</b>	<b>30.282</b>	<b>- 2.381</b>	<b>263.788</b>	<b>8.406</b>	<b>272.195</b>

# ANHANG ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

## GRUNDLAGEN DES KONZERNZWISCHENABSCHLUSSES

### Grundlagen der Erstellung des Konzernzwischenabschlusses

Der Konzernzwischenabschluss für Instone Real Estate zum 30. Juni 2019 wurde 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 Nr. 1606/2002 des Europäischen Parlaments und des Rats betreffend die Anwendung internationaler Rechnungslegungsstandards in der Europäischen Union anzuwenden sind.

Davon abgesehen entsprechen die bei der Erstellung des Zwischenberichts angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden denen des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2018 unter Berücksichtigung des International Accounting Standard (IAS) 34 „Zwischenberichterstattung“ sowie des Deutschen Rechnungslegungs Standards (DRS) 16 „Halbjahresfinanzberichterstattung“.

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

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

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.

### Im laufenden Geschäftsjahr erstmals anzuwendende Rechnungslegungsvorschriften

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

Nachfolgend werden diejenigen Rechnungslegungsvorschriften erläutert, die ab dem Geschäftsjahr 2019 neu anzuwenden waren und für Instone Real Estate von Bedeutung sind, da diese wesentliche Auswirkungen auf den vorliegenden Konzernzwischenabschluss hatten.

#### IFRS 16 „Leasingverhältnisse“

Im Januar 2016 hat das IASB den neuen Standard IFRS 16 „Leasingverhältnisse“ veröffentlicht. IFRS 16 ersetzt den bisherigen Standard zur Leasingbilanzierung IAS 17 sowie die Interpretationen IFRIC 4, SIC-15 und SIC-27. Der Standard ist verpflichtend ab 1. Januar 2019 anzuwenden. Die wesentlichen Neuerungen durch IFRS 16 betreffen die Bilanzierung bei Leasingnehmern.

Die Unterscheidung in Operate Lease und Finance Lease beim Leasingnehmer entfällt. So hat beim Leasingnehmer für alle Leasingverhältnisse der Bilanzansatz von Vermögenswerten für

die erlangten Nutzungsrechte (Right of Use Approach) und von Verbindlichkeiten für die eingegangenen Zahlungsverpflichtungen zu erfolgen.

Anwendungserleichterungen werden für Leasinggegenstände von niedrigem Wert (Low Value Leases) und für kurzfristige Leasingverhältnisse mit einer Laufzeit bis zu einem Jahr eingeräumt. Für Leasinggegenstände von niedrigem Wert gilt diese Vereinfachung sogar, wenn diese in Summe als wesentlich einzustufen sind. Die Anwendungserleichterungen bestehen in einem Wahlrecht zur Anwendung der Ansatz- und Ausweissvorschriften des IFRS 16.

Die Bilanzierungsvorschriften für Leasinggeber wurden nur geringfügig verändert und entsprechen weitestgehend den bisherigen Regelungen des IAS 17. Die geänderte Bilanzierung bei Leasingverhältnissen, bei denen der Instone-Konzern Leasingnehmer ist, hat sich auf den Konzernzwischenabschluss ausgewirkt. Insbesondere wurden für gemietete Fahrzeuge oder Immobilien Nutzungsrechte aktiviert. Darüber hinaus hat sich die Art der Aufwendungen, die mit diesen Leasingverhältnissen verbunden sind, geändert, da IFRS 16 die linearen Aufwendungen für Operating-Leasing-Verhältnisse durch einen Abschreibungsaufwand für Nutzungsrechte (Right of Use Assets) und Zinsaufwendungen für Schulden aus dem Leasingverhältnis ersetzt.

Die Umstellung auf IFRS 16 im Instone-Konzern wird nach dem modifizierten retrospektiven Ansatz vorgenommen; die Vorjahreszahlen werden nicht angepasst. Für Leasinggegenstände von geringem Wert und für kurzfristige Leasingverhältnisse (weniger als zwölf Monate) wird von den Anwendungserleichterungen Gebrauch gemacht.

Verträge, die vor dem 1. Januar 2019 abgeschlossen wurden und zum Umstellungszeitpunkt noch Gültigkeit haben, wurden nicht dahingehend neu beurteilt, ob sie gemäß den Kriterien in IFRS 16

ein Leasingverhältnis darstellen. Im Zuge der erstmaligen Bilanzierung der Leasingverhältnisse wurden 8.469 Tsd. Euro in der Position Leasingvermögen aktiviert und Leasingverbindlichkeiten in Höhe von 8.394 Tsd. Euro passiviert. Zum 30. Juni 2019 beträgt das Nutzungsrecht 9.683 Tsd. Euro, die Leasingverbindlichkeiten insgesamt betragen 9.657 Tsd. Euro. Somit entsprechen Nutzungsrecht und Leasingverbindlichkeiten etwa 1,5 % der Bilanzsumme.

### Konsolidierungskreis

Zum 30. Juni 2019 sind neben der Instone Real Estate Group AG insgesamt 16 (31. Dezember 2018: zehn) inländische und zwei (Vorjahr: zwei) europäische Auslandsgesellschaften Bestandteil des vorliegenden Konzernzwischenabschlusses und voll konsolidiert.

Am 3. Januar 2019 erwarb die Instone Real Estate Development GmbH 85 % der Anteile der KORE GmbH mit Sitz in Dortmund, die mit Wirkung zum 1. Januar 2019 vollkonsolidiert wurde.

Am 13. Dezember 2018 wurden 100 % der Anteile an der Westville 1 GmbH mit Sitz in Essen erworben, die ihrerseits jeweils 100 % der Anteile an vier weiteren Gesellschaften hält (Westville 2 GmbH – Westville 5 GmbH, jeweils mit Sitz in Essen), die erstmals am 1. Januar 2019 in den Konzernabschluss einbezogen und voll konsolidiert wurden.

Mit Erwerb vorgenannter Gesellschaften wurde kein Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3 erworben.

Darüber hinaus werden unverändert zum 31. Dezember 2018 zwei assoziierte Unternehmen nach der Equity-Methode bewertet.

Insgesamt vier Beteiligungen (31. Dezember 2018: vier) sind von geringem Geschäftsvolumen beziehungsweise ohne Geschäftsbetrieb und werden aus Wesentlichkeitsgründen nicht konsolidiert. Sie sind unter den übrigen Finanzanlagen ausgewiesen.

### Segmentberichterstattung

Die Segmentberichterstattung gemäß IFRS 8 basiert auf dem Managementansatz und entspricht somit dem Management- und Reporting-System, das Instone Real Estate für seine Segmente verwendet. Instone Real Estate ist nur in einem Geschäftssegment und in einem geografischen Segment tätig und generiert seine Umsatzerlöse und hält seine Vermögenswerte hauptsächlich in Deutschland. Deswegen führt Instone Real Estate keine Segmentberichterstattung durch. Die interne Berichterstattung basiert ebenfalls auf den Zahlen aus der IFRS-Rechnungslegung.

### Anpassungen zum Vorjahresvergleich

Die Werte des Vergleichszeitraums vom 1. Januar bis 30. Juni des Vorjahres wurden auf Basis der zum 31. Dezember 2018 angewandten Ermittlung der Umsatzerlöse aus zeitraumbezogener Erlösrealisierung gemäß IFRS 15 angepasst. Die Anpassung erfolgte im Wesentlichen auf Grundlage der neuen Erkenntnisse zur Ermittlung des Erfüllungsstands der Verträge mit Kunden zum Stichtag. Des Weiteren wurde eine Korrektur des Steueraufwands auf Grundlage der erhöhten Steuerquote zum Ende des Geschäftsjahres 2018 durchgeführt. Dieser Steueraufwand konnte im laufenden Geschäftsjahr durch die nun mögliche Nutzung von Verlustvorträgen wieder geltend gemacht werden.

## ANGABEN ZUR KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse verteilen sich auf die folgenden Regionen:

#### UMSATZERLÖSE

In Tsd. Euro

	01.01. – 30.06.2019	01.01. – 30.06.2018
Deutschland	170.950	146.431
Übriges Europa	14	86
	<b>170.965</b>	<b>146.517</b>

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

#### UMSATZERLÖSE NACH ERLÖSART

In Tsd. Euro

	01.01. – 30.06.2019	01.01. – 30.06.2018
Erlöse aus Bauaufträgen		
Zeitpunktbezogene Erlösrealisierung	1.299	2.100
Zeitraumbezogene Erlösrealisierung	165.095	126.132
	<b>168.617</b>	<b>128.232</b>
Sonstige Leistungen	2.347	3.273
	<b>170.965</b>	<b>131.505</b>

Die Gesamthöhe der zum Bilanzstichtag nicht oder teilweise nicht erfüllten Leistungsverpflichtungen beträgt 351.230 Tsd. Euro (Vorjahr: 321.440 Tsd. Euro).

**Abschreibung und Wertminderung**

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

**ABSCHREIBUNGEN**

In Tsd. Euro

	01.01. – 30.06.2019	01.01. – 30.06.2018
Leasingvermögen	-1.587	-
Sachanlagen	-377	-230
Immaterielle Vermögenswerte	-25	-1
	<b>-1.989</b>	<b>-231</b>

**Ertragsteuern****ERTRAGSTEUERN**

In Tsd. Euro

	01.01. – 30.06.2019	01.01. – 30.06.2018
Körperschaftsteuer	-1.341	-1.905
Gewerbesteuer	-1.640	-1.978
<b>Tatsächliche Ertragsteuern</b>	<b>-2.981</b>	<b>-3.883</b>
Latente Steuern	2.607	-2.912
	<b>-373</b>	<b>-6.795</b>

Der signifikante Rückgang der Steuerquote resultiert im Wesentlichen aus der Nutzung von bisher nicht angesetzten Verlustvorträgen bei der Instone Real Estate Group AG, die nach dem ausstehenden Abschluss des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags mit der Instone Real Estate Development GmbH nutzbar werden und vollständig werthaltig sind.

**ANGABEN ZUR KONZERNBILANZ****Vorräte****VORRÄTE**

In Tsd. Euro

	30.06.2019	31.12.2018
Unfertige Erzeugnisse	452.903	392.074
Fertige Erzeugnisse	56	12.326
	<b>452.959</b>	<b>404.400</b>

Die unfertigen Erzeugnisse unterliegen Verfügungsbeschränkungen aufgrund der Projektfinanzierung durch Banken in Höhe von 443.171 Tsd. Euro (Vorjahr: 339.462 Tsd. Euro).

Fremdkapitalkosten in Höhe von 2.392 Tsd. Euro (Vorjahr: 3.494 Tsd. Euro) wurden im Rahmen der bei den Vorräten ausgewiesenen Herstellungskosten aktiviert, die auf Projektfinanzierungen auf der Grundlage individueller Verträge mit externen Kreditgebern zurückzuführen sind.

Das Vorratsvermögen unterliegt wie im Vorjahreszeitraum keinen Wertminderungen. Wertaufholungen lagen im Berichtszeitraum wie im Vorjahreszeitraum nicht vor.

**Vertragsvermögenswerte**

Die Struktur der Vertragsvermögenswerte setzt sich wie nachfolgend dargestellt zusammen:

**VERTRAGSVERMÖGENSWERTE**

In Tsd. Euro

	30.06.2019	31.12.2018
Vertragsvermögenswerte	453.958	466.858
Erhaltene Anzahlungen	-327.831	-318.081
	<b>126.127</b>	<b>148.777</b>
Forderungen aus Vertragsanbahnungskosten	8.069	9.712
	<b>134.196</b>	<b>158.489</b>

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

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

Die Amortisation der Vertragsanbahnungskosten in Höhe von 3.105 Tsd. Euro (Vorjahr: 6.990 Tsd. Euro) erfolgt gegenläufig zur Erfüllung der zugrunde liegenden Verträge mit Kunden.

**Finanzverbindlichkeiten****FINANZVERBINDLICHKEITEN**

In Tsd. Euro

	30.06.2019	31.12.2018
Langfristig		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	189.401	177.744
	<b>189.401</b>	<b>177.744</b>
Kurzfristig		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	92.373	87.495
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	340	327
	92.713	87.822
	<b>282.114</b>	<b>265.566</b>

**FINANZVERBINDLICHKEITEN 2019**

In Tsd. Euro

	30.06.2019	Cashflows aus Finanztätigkeit	Zahlungsunwirksame Veränderungen		01.01.2019
			Aktiviert Zinsen	Amortisation aus Bewertung der Effektivzinsmethode	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	281.774	14.357	1.092	1.085	265.239
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	340	13	–	–	327
	<b>282.114</b>	<b>14.371</b>	<b>1.092</b>	<b>1.085</b>	<b>265.566</b>

**FINANZVERBINDLICHKEITEN 2018**

In Tsd. Euro

	31.12.2018	Cashflows aus Finanztätigkeit	Zahlungsunwirksame Veränderungen		01.01.2018
			Aktiviert Zinsen	Amortisation aus Bewertung der Effektivzinsmethode	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	265.239	– 51.477	– 1.489	798	317.407
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	–	– 57.824	–	–	57.824
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	327	– 121	–	–	448
	<b>265.566</b>	<b>– 109.422</b>	<b>– 1.489</b>	<b>798</b>	<b>375.679</b>

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

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

**SONSTIGE ANGABEN****Angaben zu nahestehenden Personen und Unternehmen**

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

**Beziehungen zu assoziierten Unternehmen**

<b>BEZIEHUNGEN ZU ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN</b>		
In Tsd. Euro	<b>30.06.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen</b>		
Uferpalais Verwaltungs- gesellschaft mbH	-	65
	-	<b>65</b>
<b>Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen</b>		
Projektentwicklungsgesellschaft Holbeinviertel mbH & Co. KG	178	178
Wohnpark Gießener Straße GmbH & Co. KG	150	150
	<b>328</b>	<b>328</b>

Die Finanzforderungen haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Diese Transaktionen sind unter marktüblichen Bedingungen geschlossen worden.

**Beziehungen zu nahestehenden Personen**

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

**Weitere Angaben zu Finanzinstrumenten**

Nachfolgend werden die Buchwerte und beizulegenden Zeitwerte für die einzelnen Klassen an Finanzinstrumenten sowie die Buchwerte für die einzelnen Kategorien gemäß IFRS 7 angegeben:

Bei den zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierten Finanzinstrumenten entspricht der Buchwert aufgrund der kurzen Restlaufzeit im Wesentlichen dem beizulegenden Zeitwert.

**BUCHWERTE UND BEIZULEGENDE ZEITWERTE DER FINANZINSTRUMENTE 2019**

In Tsd. Euro

	Buchwert 30.06.2019	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	Nicht im Anwendungs- bereich IFRS 9	Beizulegender Zeitwert 30.06.2019
<b>Aktiva</b>					
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>259.924</b>	<b>983</b>	<b>124.745</b>	<b>134.196</b>	<b>259.924</b>
Übrige Finanzanlagen	983	983	–	–	983
<b>Finanzforderungen</b>	<b>450</b>	<b>–</b>	<b>450</b>	<b>–</b>	<b>450</b>
Langfristig	450	–	450	–	450
Vertragsvermögenswerte	134.196	–	–	134.196	134.196
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.905	–	5.905	–	5.905
Sonstige Forderungen	16.391	–	16.391	–	16.391
Flüssige Mittel	102.000	–	102.000	–	102.000
<b>Passiva</b>					
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>374.775</b>	<b>–</b>	<b>361.971</b>	<b>12.804</b>	<b>374.775</b>
<b>Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>282.114</b>	<b>–</b>	<b>282.114</b>	<b>–</b>	<b>282.114</b>
Langfristig	189.401	–	189.401	–	189.401
Kurzfristig	92.713	–	92.713	–	92.713
Vertragsverbindlichkeiten	12.804	–	–	12.804	12.804
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	70.728	–	70.728	–	70.728
Sonstige Verbindlichkeiten	9.129	–	9.129	–	9.129

**BUCHWERTE UND BEIZULEGENDE ZEITWERTE DER FINANZINSTRUMENTE 2018**

In Tsd. Euro

	Buchwert 31.12.2018	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	Nicht im Anwendungs- bereich IFRS 9	Beizulegender Zeitwert 31.12.2018
<b>Aktiva</b>					
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>267.555</b>	<b>421</b>	<b>108.645</b>	<b>158.489</b>	<b>267.555</b>
Übrige Finanzanlagen	421	421	-	-	421
<b>Finanzforderungen</b>	<b>65</b>	<b>-</b>	<b>65</b>	<b>-</b>	<b>65</b>
Kurzfristig	65	-	65	-	65
Vertragsvermögenswerte	158.489	-	-	158.489	158.489
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	13.127	-	13.127	-	13.127
Sonstige Forderungen	7.488	-	7.488	-	7.488
Flüssige Mittel	87.965	-	87.965	-	87.965
<b>Passiva</b>					
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>363.230</b>	<b>-</b>	<b>356.597</b>	<b>6.633</b>	<b>363.230</b>
<b>Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>265.566</b>	<b>-</b>	<b>265.566</b>	<b>-</b>	<b>265.566</b>
Langfristig	177.744	-	177.744	-	177.744
Kurzfristig	87.822	-	87.822	-	87.822
Vertragsverbindlichkeiten	6.633	-	-	6.633	6.633
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	78.342	-	78.342	-	78.342
Sonstige Verbindlichkeiten	12.689	-	12.689	-	12.689

## EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Die Instone Real Estate Group AG konnte mit Wirkung zum 1. August 2019 einen neuen Schuldscheindarlehensvertrag in Höhe von 98,5 Mio. Euro abschließen und damit das bisherige Schuldscheindarlehen in Höhe von 66,9 Mio. Euro vorzeitig ablösen. Die Vertragsbedingungen konnten zu gleichen Konditionen wie beim vorherigen Schuldschein verhandelt werden.

Die Instone Real Estate Group AG hat am 15. August 2019 einen Vertrag über den Erwerb der in der S&P Stadtbau gebündelten Aktivitäten im Bereich Wohnimmobilienentwicklung der Sontowski & Partner Group abgeschlossen. Durch die Akquisition der S&P Stadtbau erweitert der Instone-Konzern seine Plattform um einen weiteren, strategisch wichtigen Standort in der attraktiven Wachstumsregion Nürnberg und Nord-Bayern. Bestandteil der Transaktion sind zudem bestehende Projektentwicklungen mit insgesamt rund 1.000 projektierten Wohneinheiten und einem erwarteten Gesamtverkaufsvolumen von rund 300 Mio. Euro in den nächsten Jahren. Die Integration in den Instone-Konzern ist für das dritte Quartal 2019 vorgesehen.

Weitere berichtspflichtige Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag am 30. Juni 2019 liegen nicht vor.

## Angabe zur Aufstellung und Freigabe

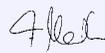
Der Vorstand der Instone Real Estate Group AG hat den Konzernzwischenabschluss am 26. August 2019 aufgestellt und zur Weitergabe an den Aufsichtsrat freigegeben.

Essen, den 26. August 2019

Der Vorstand



Kruno Crepulja



Dr. Foruhar Madjlessi



Andreas Gräf



Torsten Kracht

# SONSTIGE INFORMATIONEN

## **40 Sonstige Informationen**

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

## VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

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

Essen, den 26. August 2019

Der Vorstand



Kruno Crepulja



Dr. Foruhar Madjlessi



Andreas Gräf



Torsten Kracht

## BESCHEINIGUNG NACH PRÜFERISCHER DURCHSICHT

An die Instone Real Estate Group Aktiengesellschaft, Essen

Wir haben den verkürzten Konzernzwischenabschluss – bestehend aus Gewinn- und Verlustrechnung sowie Gesamtergebnisrechnung, Bilanz, Kapitalflussrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung sowie ausgewählten erläuternden Anhangangaben – und den Konzernzwischenlagebericht der Instone Real Estate Group Aktiengesellschaft, Essen, für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2019, die Bestandteile des Halbjahresfinanzberichts nach § 115 WpHG sind, einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Die Aufstellung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, und des Konzernzwischenlageberichts nach den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, eine Bescheinigung zu dem verkürzten Konzernzwischenabschluss und dem Konzernzwischenlagebericht auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht abzugeben.

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

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

Düsseldorf, den 26. August 2019

**Deloitte GmbH**

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



(Rolf Künemann)  
Wirtschaftsprüfer



(Michael Pfeiffer)  
Wirtschaftsprüfer

## HAFTUNGSAUSSCHLUSS

### Zukunftsbezogene Aussagen

In diesem 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 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 beeinflussbar und können daher im Voraus nicht abschließend beurteilt werden. Dazu zählen unter anderen 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 2018 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 Konzernzwischenbericht sind kaufmännisch gerundet. Daher kann es zu geringfügigen Abweichungen zwischen Zahlen in Tabellen und ihrer jeweiligen Analyse im Textteil des 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.

## 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

27.08.2019	Veröffentlichung Konzernzwischenbericht 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)