

2018

GESCHÄFTSBERICHT

KENNZAHLENÜBERSICHT

STAND: 31.12.2018

in Mio. Euro

		2018	2017
Leistungskennzahlen			
Vermarktungsvolumen		460,8	358,1
Neugenehmigungsvolumen		1.298,0	506,1
Projektportfolio		4.763,2	3.410,0
Umsatzerlöse		360,8	199,7
Umsatzerlöse bereinigt		372,8	201,4
Ergebniskennzahlen			
Rohergebnis		94,4	59,1
Rohergebnis bereinigt		106,4	82,2
Rohergebnismarge bereinigt	in %	28,5	40,8
EBIT		37,6	- 10,7
EBIT bereinigt		49,6	12,4
EBIT-Marge bereinigt	in %	13,7	6,2
EBT		29,5	- 31,2
EBT bereinigt		41,5	- 8,1
EBT-Marge bereinigt	in %	11,5	- 4,1
Konzernergebnis		9,0	- 31,0
Konzernergebnis bereinigt		19,1	- 14,8

		2018	2017
Bilanzkennzahlen			
Bilanzsumme		686,6	789,1
Eigenkapital		246,9	52,2
Nettofinanzschulden		177,5	302,1
Verschuldungsgrad		3,5	23,6
ROCE ¹ bereinigt	in %	11,9	-
LTV	in %	51,0	-
Liquiditätskennzahlen			
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		- 40,4	- 34,5
Free Cashflow		- 39,9	- 57,2
Bestand Liquide Mittel		88,0	73,6
Mitarbeiter			
Anzahl (zum 31.12.2018)		311	299
FTE (zum 31.12.2018)		258,7	249,1

¹ Return on Capital Employed

MISSION STATEMENT

UNSERE VISION

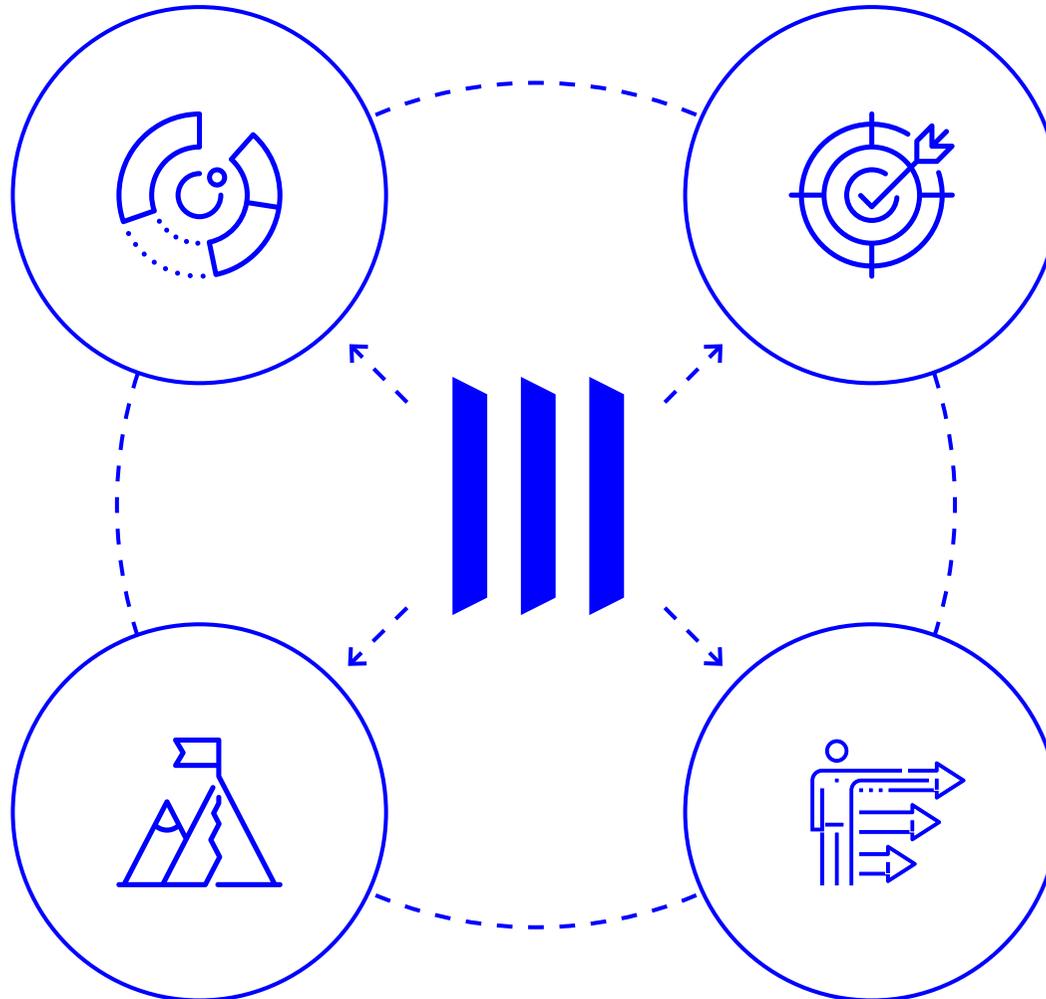
Immobilien mit Leidenschaft entwickeln

Heute und in Zukunft gehören wir zu den größten Wohnungsprojektentwicklern in Deutschland und überzeugen mit Projekten von hoher Qualität und Werthaltigkeit. Das Fundament für unseren nachhaltigen Erfolg ist dabei unsere Erfahrung von über 28 Jahren und unser umfassendes Know-How bei der Entwicklung von Wohnimmobilien in attraktiven Lagen.

UNSER ZIEL

Erfolgreicher Player am Wohnungsmarkt

Mit nunmehr 311 Mitarbeitern und einem souveränen Managementteam realisieren wir in ganz Deutschland neuen Wohnraum in exzellenten Lagen. Wir sind davon überzeugt, mit unserer Strategie und Positionierung auch zukünftig erfolgreich am Wohnungsmarkt zu agieren und langfristig gute Marktchancen zu nutzen.



UNSERE MISSION

Erfahrung erfahren

Instone Real Estate ist ein First Mover beim Aufbau einer bundesweiten Plattform für Wohnentwicklung in Deutschland. Darauf bauen wir auf und wollen unseren Wachstumskurs fortsetzen mit dem Ziel, langfristig lebenswerten Wohnraum und lebendige Quartiere zu schaffen.

UNSERE WERTE

Überzeugende Erfolgsfaktoren

Mit unserer konsequenten Fokussierung auf Wohnimmobilien verfügen wir über ein effizientes und schlüssiges Geschäftsmodell mit klaren Strukturen. Nur so sind wir für die Herausforderungen des modernen Wohnungsbaus gut aufgestellt und in der Lage, die richtigen Entscheidungen zu treffen. Dabei wollen wir in jedem Projekt ein kompetenter Partner sein, der durch lokale Präsenz, Vertrauen und Verlässlichkeit überzeugt.

INHALTSVERZEICHNIS

05 Bausteine des Erfolgs

24 Brief des Vorstands

26 Der Vorstand

28 Bericht des Aufsichtsrats

32 Aktie

35 Grundlagen des Konzerns

35 Erstellung

35 In die Zukunft gerichtete Aussagen

36 Geschäftsmodell und Organisationsstruktur

38 Unternehmensstrategie und -steuerung

41 Nachhaltigkeit

44 Mitarbeiter

45 Wirtschaftsbericht

45 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

49 Geschäftsverlauf im Überblick

53 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

61 Wirtschaftliche Lage der
Instone Real Estate Group AG

64 Nachtragsbericht

65 Risiko- und Chancenbericht

75 Prognosebericht

75 Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische
Rahmenbedingungen

77 Ausblick für den Instone-Konzern

78 Gesamtaussage des Vorstands
zur künftigen Entwicklung

79 Sonstige Angaben

79 Übernahmerechtliche Angaben

81 Erklärung zur Unternehmensführung und
Corporate-Governance-Bericht

89 Vergütungsbericht

96 Konzernabschluss

97 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

98 Konzern-Gesamtergebnisrechnung

99 Konzernbilanz

101 Konzernkapitalflussrechnung

103 Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

105 Anhang zum Konzernabschluss

105 Grundlagen des Konzernabschlusses

118 Anhang zur Konzern-Gewinn-
und Verlustrechnung

122 Anhang zur Konzernbilanz

132 Anhang zur Konzernkapitalflussrechnung

133 Sonstige Angaben

143 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

144 Anteilsbesitzliste

146 Sonstige Informationen

147 Bestätigungsvermerk des
unabhängigen Abschlussprüfers

151 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

152 Kontakt/Impressum/Finanzkalender

153 Glossar

1

ERFAHRUNG

Über 28 Jahre Erfahrung im Wohnungsbau und mehr als eine Million Quadratmeter realisierte Fläche sind das solide Fundament für unseren Erfolg.

DIE RICHTIGEN ENTSCHEIDUNGEN



Die Erfahrung
aus über 28 Jahren
macht unsere Projekte
so erfolgreich.

Mit nunmehr 311 Mitarbeitern und einem souveränen Managementteam stellen wir uns den Herausforderungen des modernen Wohnungsbaus, lösen auch die schwierigsten Aufgaben und treffen die richtigen Entscheidungen. In ganz Deutschland realisieren wir so neuen Wohnraum in exzellenten Lagen – aktuell mit einem Portfolio von 45 Entwicklungsprojekten.

Im Wettbewerb um die attraktivsten Grundstücke und Lagen profitieren wir dabei von den jahrelang gewachsenen Strukturen und Beziehungen zu Behörden sowie politischen Entscheidern – und dem Vertrauen, das wir uns am Markt erarbeitet haben. Mit dem Börsengang, dem damit verbundenen Zugang zum Kapitalmarkt und zu breiteren Finanzierungsmöglichkeiten stärken wir unseren Marktvorteil weiter. Wir sind ein reiner Wohnentwickler und unterscheiden uns dadurch vom Großteil der börsennotierten Wohnimmobilien-Gesellschaften in Deutschland, die vor allem in der Bestandsbewirtschaftung tätig sind. Einige unserer Mitbewerber beginnen nun langsam, auch den Neubau von Wohnungen in ihr Geschäftsmodell zu integrieren. Instone Real Estate ist ein First Mover beim Aufbau einer bundesweiten Plattform für Wohnentwicklung in Deutschland. Wir verfügen über beinahe drei Jahrzehnte Expertise und über eine Referenz →

„Der Börsengang eines Unternehmens gehört zu den beeindruckendsten Ereignissen im Leben eines Managers. Im Sinne unserer Aktionäre setzen wir unseren nachhaltigen Wachstumskurs fort und intensivieren den transparenten Dialog mit unseren Aktionären.“

**KRUNO CREPULJA, CEO,
INSTONE REAL ESTATE GROUP AG**



1

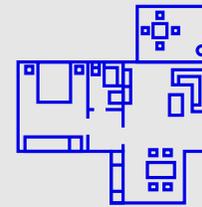
1 __ Die Börsenglocke
läutet offiziell den Start
an der Frankfurter
Wertpapierbörse ein.

2 __ Unser Management
nach dem erfolgreichen
Börsengang am ersten
Handelstag.

↳ von einer Million Quadratmeter errichteter Fläche im Laufe der Unternehmensgeschichte. Wir leben das Thema Wohnimmobilienentwicklung und gehen mit großer Leidenschaft auch die herausforderndsten Themen an.

Startschuss für den Börsengang

Die Vorgängergesellschaften, aus denen die heutige Instone Real Estate entstanden ist, sind die anerkannten Wohnentwickler formart und GRK. Im Juni 2017 erfolgte die Zusammenführung unter dem neuen Namen Instone Real Estate, kurz danach begannen die konkreten Vorbereitungen für den Börsengang der Unternehmensgruppe. Von Juli 2017 bis zum ersten Handelstag an der Börse Mitte Februar 2018 arbeitete ein abteilungsübergreifendes Team der Instone Real Estate gemeinsam mit externen Experten unter Hochdruck an der Vorbereitung des IPOs (Initial Public Offering) der Gesellschaft.



**WIR SCHAFFEN
ATTRAKTIVE
GRUNDRISSSE**

Auf die Entwicklung der Equity-Story, die Erstellung des Börsenprospekts, intensive Analystengespräche und Roadshows folgte schließlich das Listing-Event in Frankfurt am Main am 15. Februar 2018 und damit der Startschuss für die Geschichte der Instone Real Estate als börsennotiertes Unternehmen.

Ein weiterer Meilenstein nach dem Börsengang war für uns die Umwandlung von einer niederländischen N.V. (niederländische Rechtsform für eine Aktiengesellschaft) in eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht. Dieser richtungsweisende Formwechsel wurde auf der Hauptversammlung vom 29. Juni 2018 einstimmig beschlossen – gleichzeitig bildet er die Basis für unsere Aktivitäten als einer der größten Wohnentwickler in Deutschland. An unseren aktuell acht Standorten in Baden-Württemberg, Bayern, Berlin, Hamburg, Nordrhein-Westfalen, im Rhein-Main-Gebiet und in Sachsen haben wir bereits mehr als eine Million Quadratmeter neue oder sanierte Wohnfläche und mehr als 16.000 Wohneinheiten realisiert. →



2



1

1 __ Eine Symbiose
aus Neubau und historischem Flair im Frankfurter Nordend: Projekt Marie.

2 __ Das Fachwissen
unserer 311 Mitarbeiter fließt in jedes unserer Projekte mit ein.

3 __ Unser CEO
und Vorsitzender des Vorstands, Kruno Crepulja, setzt auf nachhaltiges Wachstum.

➤ Neben klassischem Wohnungsneubau auf der freien Fläche haben wir uns ebenfalls auf die Umwandlung von denkmalgeschützten und historischen Objekten in neuen Wohnraum spezialisiert. Das Potenzial dafür ist in den deutschen Metropolen enorm, derartige Projekte benötigen aber ein hohes Maß an Fachwissen. Unsere Experten bringen langjähriges Know-how bei der Verabschiedung von Raumordnungs- und Flächennutzungsplänen sowie bei der Gestaltung von städtebaulichen Verträgen mit, weshalb Instone Real Estate auch als kompetenter Partner für Kommunen gilt. Auf Vielfalt legen wir nicht zuletzt bei der Zusammenstellung unserer Teams großen Wert. Wenn Mitarbeiter unterschiedlicher Spezialisierungen und auch Erfahrungsstufen miteinander an Projekten und in Teams arbeiten, sind die Wissensweitergabe und das ständige voneinander Lernen auch zwischen den Generationen bei Instone Real Estate gelebte Realität.



2



3

„Wir möchten zu einer Entspannung auf dem deutschen Wohnungsmarkt beitragen und langfristig attraktiven, lebenswerten Wohnraum anbieten.“

KRUNO CREPULJA, CEO,
INSTONE REAL ESTATE GROUP AG

2

KOMPETENZ

Die richtige Mischung aus Fachwissen, Vertrauen, Erfahrung und Vielfalt macht uns zum besten Partner, wenn es um neuen Wohnraum geht.

DEUTSCHLANDWEIT PRÄSENT, LOKAL VERNETZT

In ganz Deutschland schaffen wir Wohnraum in attraktiven Lagen.
Wie uns das gelingt? Durch Nähe und Vertrauen.



— **Unsere Fachleute**
sind in jeder Projekt-
phase präsent.

N

Nähe heißt für uns zum einen, für unsere Kunden und Partner vor Ort ansprechbar zu sein. Zum anderen bedeutet Nähe für uns lokale Vernetzung. Dies ermöglicht uns eine frühzeitige Projektbeteiligung als zuverlässiger Partner für Kommunen und andere Geschäftspartner – verbunden mit der Kompetenz unserer 311 Mitarbeiter. Jeder einzelne von ihnen steht für reibungslose Projektentwicklung und Ausführungsqualität bis ins Detail. Denn wir setzen uns selbst hohe Maßstäbe: Zuverlässigkeit, Qualitätsbewusstsein und intelligente Lösungen sind für uns eine Selbstverständlichkeit. Deshalb beginnt jedes unserer Projekte mit effizienter und gründlicher Planung. Das ist die Basis und der Garant für eine mängelfreie Fertigstellung jedes einzelnen Vorhabens sowie deren termingerechte Übergabe.



„Von unserer überregionalen Erfahrung profitieren Kunden, Partner und unsere Anteilseigner gleichermaßen.“

ANDREAS GRÄF, COO,
INSTONE REAL ESTATE GROUP AG

3

GESCHÄFTSMODELL

Ein effizientes und schlüssiges Geschäftsmodell ist eine wesentliche Basis unseres Erfolgs. Dabei legen wir Wert auf klare Strukturen und effiziente Prozesse.

HOHE EFFIZIENZ

Wir sind einer der wenigen reinen Wohnimmobilienentwickler in Deutschland, die mit ihrer Geschäftstätigkeit die gesamte Entwicklungs-Wertschöpfungskette mit Ausnahme der reinen Bautätigkeit abdecken. Unsere langjährige und konsequente Fokussierung auf Wohnimmobilien und die umfangreichen Erfahrungen sorgen für eine hohe Effizienz.



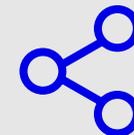
Vollintegrierte landesweite Plattform

Wir verfügen über eine vollintegrierte landesweite Plattform. Diese erlaubt es uns, bundesweit an unterschiedlichen Standorten tätig zu sein und dabei jeweils nach unseren einheitlichen Qualitätsstandards zu arbeiten sowie Skaleneffekte zu nutzen.



Abdecken der gesamten Entwicklungs-Wertschöpfungskette mit Ausnahme der reinen Bautätigkeit

Dadurch, dass wir die gesamte Wertschöpfungskette der Wohnungsprojektentwicklung mit Ausnahme der reinen Bautätigkeit abdecken, können wir eine hohe Effizienz und Qualität der Prozesse sicherstellen.



Regionale Präsenz und starkes deutschlandweites Expertennetzwerk

Unsere regionale Präsenz und unser umfangreiches Expertennetzwerk sichern uns einen guten Zugang zu den jeweiligen lokalen Märkten. Dies kommt uns sowohl bei der Akquisition neuer Projekte als auch bei deren Vermarktung zugute.

Zentrale Elemente unseres Geschäftsmodells sind:



Klare Fokussierung auf Wohnungsprojektentwicklung

Wir haben uns von Anfang an auf den Bau von Wohnungen spezialisiert. Deshalb verfügen wir in diesem Bereich über besonders umfassende Erfahrungen, die in jedes unserer Projekte einfließen. Unsere Expertise umfasst dabei die Entwicklung von Apartmenthäusern und innerstädtischen Wohnquartieren ebenso wie die Neugestaltung und Sanierung von denkmalgeschützten Objekten.



Konzentration auf Standorte mit Wachstumspotenzial

Bei der Akquisition der Grundstücke für unsere Wohnungsbauprojekte konzentrieren wir uns auf Städte und Regionen mit Wachstumspotenzial – sowohl im Hinblick auf die Einwohnerzahl als auch auf die wirtschaftliche Entwicklung. Besonders interessieren uns attraktive Metropolregionen – diese Standorte lassen eine nachhaltige Nachfrage nach Wohnungen erwarten, was die Projektentwicklungsrisiken reduziert. Große Entwicklungsvorhaben sind uns immer willkommen, denn wir haben viele Ideen.



Starkes Risikomanagement

Der wirtschaftliche Erfolg einer Projektentwicklung basiert zu einem wesentlichen Teil auf einem professionellen Risikomanagement. Das Risikomanagementsystem von Instone Real Estate basiert auf den umfassenden Erfahrungen im Bereich der Wohnungsprojektentwicklungen. Es wird regelmäßig überprüft und gegebenenfalls an neue Entwicklungen und Situationen angepasst.

Wohnungsbau ist eine komplexe Materie. Erfolg hat in der Immobilienentwicklung der, der in seinem Team die besten Experten vereint. Und der, der auf das beste Netzwerk zurückgreifen kann.

4

VERNETZUNG

WIR SETZEN AUF STARKE PARTNERSCHAFTEN

Wir haben ein umfangreiches Netzwerk aus Architekten, Planern, ausführenden Bauunternehmen und Vertriebspartnern zur Realisierung anspruchsvoller Wohnprojekte. Außerdem unterstützen unsere Verbandstätigkeiten und die Kooperation mit Bildungseinrichtungen die Zukunftsfähigkeit von Instone Real Estate.

D

Deutschland braucht mehr Wohnungen! Das ist ein wichtiges politisches Ziel und drängendes soziales Thema. Der Zusammenschluss mit anderen großen Marktteilnehmern in Verbänden dient dabei dem Erfahrungsaustausch, der gemeinsamen Positionierung von Themen und dem Dialog mit politischen Entscheidern.

Im Zentralen Immobilien Ausschuss (ZIA), dem Spitzenverband der deutschen Immobilienwirtschaft mit mehr als 25 Verbänden und rund 37.000 Unternehmen der Branche, ist Instone-Real-Estate-CEO Kruno Crepulja als stellvertretender Vorsitzender des ZIA-Wohnausschusses aktiv. Im Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) mit rund 1.600 Unternehmen sind wir Mitglied in den jeweiligen Landesverbänden.

Außerdem sind wir Förderer der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung (gif) und Mitglied des international tätigen Urban

12



IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE
VERBÄNDE

Land Institute (ULI), das als gemeinnützige Forschungs- und Bildungsorganisation und Think-tank für Fragen der nachhaltigen Entwicklung urbaner Räume einzigartig ist. Wir unterstützen das größte Alumni-Netzwerk der Immobilienwirtschaft in Deutschland IMMOEBS und connected.Real, einen von Studierenden gegründeten Verein, der Unternehmen und Studierende auf Augenhöhe zusammenbringt. Instone Real Estate-Kollegen dozieren zudem regelmäßig an den Universitäten RWTH Aachen, Technische Universität Dortmund, Hochschule für Technik Stuttgart und an den Fachhochschulen Potsdam und Anhalt.

— **Unsere Projekte**
profitieren von Beginn an
von unserem starken
Netzwerk aus Experten.



„Die regionale Vernetzung mit wichtigen lokalen Interessengruppen wird von unseren Teams in den Niederlassungen intensiv gepflegt und ist ein Schlüssel unseres Erfolgs.“

ANDREAS GRÄF, COO, INSTONE REAL ESTATE GROUP AG

5

MITARBEITER

Gemeinsames verantwortungsvolles Handeln und Wertschätzung über alle Ebenen sind zwei wichtige Bausteine in unserem täglichen Arbeitsalltag.



WERTE, DIE NICHT NUR GUT KLINGEN

__ Unsere Teams
harmonisieren fachlich
und menschlich für
einen reibungslosen
Projektablauf.

Was ist der Grund dafür, dass unsere Mitarbeiter gern für Instone Real Estate arbeiten? Die verantwortungsvolle Tätigkeit, die Wertschätzung oder die gezielte Förderung individueller Fähigkeiten und die Perspektiven innerhalb des Unternehmens.

F

Für die Neugestaltung unserer Karrierewebsite haben wir das intensiv untersucht und sind zu dem Ergebnis gekommen: Die Werte, für die Instone Real Estate steht, klingen nicht nur gut – sie werden tatsächlich gelebt. Neben der gesellschaftlichen Verantwortung, die der Wohnungsbau auf politischer Ebene mit sich bringt, trägt jeder einzelne Mitarbeiter ein hohes Maß an Verantwortung. Es ist uns sehr wichtig, dass sich jeder seiner Stärken, aber auch Schwächen bewusst ist, damit unsere Projekte sicher und reibungslos umgesetzt werden können. Wir unterstützen unsere Teams dabei, zu erkennen, wann sie Verantwortung übernehmen oder auch abgeben müssen. Wir motivieren unsere Mitarbeiter dazu, eigenständig Entscheidungen zu treffen. Dies setzt sehr viel Vertrauen auf allen Ebenen und gegenseitige Wertschätzung voraus. Bei der Auswahl unserer Mitarbeiter achten wir daher nicht nur auf die fachlichen Grundvoraussetzungen, sondern vor allem auch auf die zwischenmenschliche Integrität. →

„Es ist uns gelungen, ein exzellentes Team aufzubauen, mit dem man nicht nur hervorragend arbeiten, sondern auch viel Spaß haben kann.“

KRUNO CREPULJA, CEO,
INSTONE REAL ESTATE GROUP AG

„Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind die größten Erfolgsfaktoren und wichtigsten Botschafter eines Unternehmens.“

JESSICA BORCHARDT, LEITERIN PERSONAL,
INSTONE REAL ESTATE



1

➤ Dafür bieten wir viele Möglichkeiten zur persönlichen Weiterentwicklung. Wir legen viel Wert darauf, dass unsere Führungskräfte einen Blick für die individuellen Fähigkeiten ihrer Mitarbeiter entwickeln und diese aktiv fördern – mit internen sowie externen Weiterbildungen und Schulungen oder auch dem Wechsel in andere Bereiche des Unternehmens. Da wir bundesweit an acht Standorten vertreten sind, ist auch ein temporärer oder dauerhafter Standortwechsel eine Möglichkeit zur Veränderung. Regelmäßige Fachgruppentreffen der verschiedenen Standorte fördern den Wissenstransfer und stärken das interne Netzwerk der Kollegen. Wir bieten außerdem den flexiblen Rahmen, damit jeder Mitarbeiter die Chance hat, den Job mit seinem persönlichen Lebensmodell zu vereinbaren. Die Arbeitszeiten basieren deshalb auf Vertrauen und können in den meisten Bereichen flexibel gestaltet werden – individuelle Teilzeitmodelle ermöglichen dabei die Vereinbarkeit von Beruf und Familie.

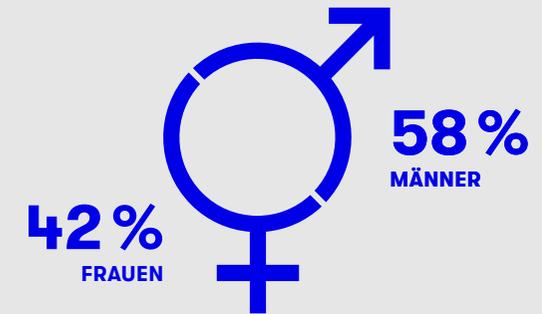
2



1 __ Unsere Mitarbeiter schätzen den Wissenstransfer und unser starkes internes Netzwerk.

2 __ Die Vereinbarkeit von Familie und Beruf fördern wir mit individuellen Teilzeitmodellen.

3 __ Unser Aushängeschild sind die zufriedenen Mitarbeiter, die wir aktiv fördern.



GENDERQUOTE

3



6

NACHHALTIGKEIT

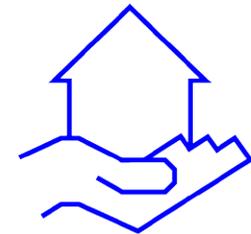
Faires und verantwortungsvolles Handeln mit Blick auf ökonomische, ökologische und soziale Nachhaltigkeit ist für uns selbstverständlich bei der Optimierung unserer Prozesse.

WIR TRAGEN GROSSE VERANTWORTUNG

Denn Wohnen ist ein wichtiges gesellschaftliches Thema. Die Einhaltung ökologischer Standards ist dabei für uns ein Muss – genau wie soziale Nachhaltigkeit.

N

Neben der Entwicklung von Eigentumswohnungen tragen wir auch in großem Maße dazu bei, im Rahmen von Quartiersentwicklungen geförderten Mietwohnungsbau zu errichten. So entstehen beispielsweise im Quartier Luisenpark, Berlin, neben 414 Eigentumswohnungen auch 139 überwiegend geförderte Mietwohnungen in Kooperation mit der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH. Beim Wohnungsbau sind der verantwortungsvolle Umgang mit Materialien und das Thema Energieeffizienz heute nicht mehr wegzudenken. Unser Ziel ist es, Wohnprojekte zu entwickeln, die nicht nur in der Entstehung möglichst schonend für die Umwelt umgesetzt werden, sondern die auch für viele Generationen ihre Bewohner dabei unterstützen, Energie zu sparen. Instone-Real-Estate-Objekte erfüllen die Vorgaben der Energieeinsparverordnung. Auch bei der Beauftragung anderer Unternehmen, zum Beispiel in der Bauausführung, achten wir genau darauf, dass unsere Partnerfirmen entlang der Lieferkette hohe umwelttechnische Standards erfüllen. →



„Wir unterstützen intensiv den geförderten Wohnungsbau.“

**ANDREAS GRÄF,
COO, INSTONE REAL ESTAE**



1_ Die Heeresbäckerei
in Leipzig ist grün,
charmant und stadtnah.



1

1 __ Die Optimierung
unserer Prozesse treiben
wir auch digital voran.

2 __ Unsere Innovationskraft
lebt von aktiven und
zufriedenen Mitarbeitern.

Nachhaltige Unternehmensführung

Als Unternehmen nachhaltig zu agieren, heißt vor allem mit seinen Mitarbeitern fair und verantwortungsvoll umzugehen und ein attraktives Arbeitsumfeld zu schaffen. Stetige Aus- und Weiterbildungsangebote, Diversität und Chancengleichheit sowie die Förderung von Ideen und Innovationskraft sind daher wichtige Bausteine für unsere Zukunftsfähigkeit. Mitarbeiter, die sich bei uns wohlfühlen und sich mit ihren Aufgaben voll und ganz identifizieren können, sind auch die besten Botschafter für unsere Kunden. Eine hohe Kundenzufriedenheit ist nicht nur essenziell für unseren wirtschaftlichen Erfolg, sondern reduziert auch Kosten beim Projekt- und Kundenmanagement. So gehen alle Geschäftsprozesse bei Instone Real Estate Hand in Hand und nehmen aufeinander Einfluss. Wir wollen die Fluktuation unserer Mitarbeiter gering halten und für unsere Kunden gleichbleibende Ansprechpartner, hohe Kompetenz in der Beratung und Sicherheit durch durchgängige Prozesse garantieren. Dafür ist es auch wichtig, ökonomisch nachhaltig zu agieren. Eingehaltene Zeitschienen sowie finanziell abgesicherte und solide durchgeplante Projekte schaffen Vertrauen bei Kunden und Geschäftspartnern.



2

„Eine positive Unternehmensentwicklung steht immer im Zusammenhang mit einer ausgewogenen und durchdachten Nachhaltigkeitsstrategie.“

TORSTEN KRACHT,
CSO, INSTONE REAL ESTAE

Ganzheitlich gedachte Nachhaltigkeit

Mit dem Börsengang stiegen die gesetzlichen Anforderungen an das gesamte Instone Real Estate-Team – ganz im Sinne unseres Verständnisses ganzheitlich gedachter Nachhaltigkeit. Dazu gehören die Einführung und Etablierung von Compliance-Prozessen, die Schulung aller Mitarbeiter in diesem Bereich, die Implementierung eines internen Hinweisgebersystems sowie Transparenz in den Geschäftsprozessen und unterschiedliche Kontrollorgane, wie etwa eine interne Konzernrevision und ein professionelles Risikomanagement. Wir haben diese Prozesse in die Unternehmenskultur implementiert und handeln so auch im Sinne der Aktionärinnen und Aktionäre mit großer Sorgfalt, verantwortungsbewusst und nachhaltig.

Die Geschichte von Instone Real Estate und ihren Vorgängergesellschaften ist eine mittlerweile fast drei Jahrzehnte umspannende Wachstumsstory.

7

WACHSTUM

AUF WACHSTUMSKURS

Die Fokussierung auf die Wohnimmobilienmärkte großer Metropolen, Ballungsräume und anderer prosperierender Städte bietet auch für die kommenden Jahre attraktives Wachstumspotenzial. Zum 31. Dezember 2018 umfasste das Projektportfolio von Instone Real Estate insgesamt 45 Entwicklungsprojekte, bestehend aus rund 11.000 Wohneinheiten und einem Gesamtumsatzvolumen von rund 4,8 Milliarden Euro. Instone Real Estate erwartet für das Geschäftsjahr 2019 eine erneut erfolgreiche Geschäftsentwicklung.

AN UNSERE AKTIONÄRE

24 Brief des Vorstands

26 Der Vorstand

28 Bericht des Aufsichtsrats

32 Aktie

BRIEF DES VORSTANDS

*Liebe Aktionärinnen und Aktionäre,
sehr geehrte Damen und Herren,*

mit großer Zufriedenheit blicken wir auf ein erfolgreiches und spannendes Jahr 2018 zurück. Unser erster Geschäftsbericht als deutsche Aktiengesellschaft erläutert nicht nur unsere positive Geschäftsentwicklung im letzten Jahr. Er beschreibt auch die erfolgreiche Entwicklung unseres Unternehmens in den vergangenen rund drei Jahrzehnten. Als ehemaliger Unternehmensbereich der Hochtief AG und nach der Fusion mit der in Leipzig ansässigen GRK Holding GmbH im Jahr 2015 sind wir heute einer der führenden deutschen Wohnentwickler und in allen deutschen Metropolregionen aktiv. Damit sind wir strategisch bestens aufgestellt und können die attraktiven Wachstumschancen wahrnehmen, die uns der deutsche Wohnimmobilienmarkt nachhaltig und langfristig bietet.

Gleich zu Beginn des vergangenen Jahres haben wir mit unserem Börsengang einen weiteren und für unser Unternehmen sehr wichtigen Meilenstein erreicht. Seit dem 15. Februar 2018 sind wir als erster deutscher Wohnimmobilienentwickler im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse gelistet. Einem volatilen Kapitalmarktumfeld zum Trotz, und ungeachtet der damit einhergehenden Verunsicherungen an den weltweiten Kapitalmärkten, haben wir unseren Börsengang mit großem Erfolg vollzogen. Der Börsengang bietet für Instone Real Estate zahlreiche Vorteile. Beispielhaft nenne ich an dieser Stelle nur die höhere finanzielle Flexibilität für weiteres Wachstum und die stärkere öffentliche Wahrnehmung bei Kunden, potenziellen Mitarbeitern und Geschäftspartnern. Gern nutze ich heute nochmal die Gelegenheit und bedanke mich – auch im Namen meiner Vorstandskollegen – bei allen, die durch ihren unermüdlichen Einsatz den Gang unseres Unternehmens an die Börse begleitet und damit erst möglich gemacht haben.

Bedanken möchte ich mich aber auch ganz besonders für das Interesse und Vertrauen vieler Investoren. Viele von ihnen konnten wir mit unserer jahrelangen Erfahrung sowie einer klaren Strategie für nachhaltiges und profitables Wachstum überzeugen und namhafte Anleger aus dem In- und Ausland als unsere Aktionäre gewinnen. Dies hat sich auch nach dem vollständigen Ausstieg unseres ehemaligen Gesellschafters ActivumSG Capital Management Limited im vergangenen September nicht geändert. Ganz im Gegenteil: Viele Investoren haben seinerzeit die Chance genutzt und sind erstmalig Aktionäre von Instone Real Estate geworden oder haben ihren Anteil am Unternehmen weiter aufgestockt. Der Streubesitz unserer Aktie beträgt heute 100 Prozent und wird in wesentlichen Teilen von langfristig orientierten institutionellen Investoren gehalten. Das bewerten wir sehr positiv, da diese Investoren mit ihrem Engagement ihr Vertrauen in die vielversprechenden, langfristigen Wachstums-

chancen und den Wert unseres Unternehmens zum Ausdruck bringen. Im letzten Jahr habe ich zusammen mit meinen Kollegen zahlreiche Gespräche mit unseren Aktionären und interessierten Anlegern geführt. Dies war uns sehr wichtig und wir planen, unsere Investor-Relations-Aktivitäten in diesem Jahr weiter auszubauen.

Das Interesse an unserem Unternehmen und eine positive Geschäftsentwicklung haben sich auch in der Entwicklung unseres Aktienkurses widerspiegelt. So hat sich der Kurs in einem schwierigen Markt lange gut behauptet und erreichte im September sein Jahreshoch von 25,05 Euro. Dieser lag auch deutlich über dem Emissionspreis von 21,50 Euro. Im letzten Quartal des vergangenen Jahres konnte sich dann leider auch unsere Aktie nicht mehr dem generellen Abwärtstrend der Kapitalmärkte entziehen und verzeichnete zum Jahresende einen Kursrückgang gleichauf mit der allgemeinen Marktentwicklung.

Nun zu unserer Geschäftsentwicklung im Jahr 2018. Zusammengefasst können wir sehr zufrieden sein. Wir haben eingehalten, was wir dem Kapitalmarkt versprochen haben. So haben – jeweils bereinigt um die Effekte aus Kaufpreisallokationen – die bereinigten Umsatzerlöse von 372,8 Mio. Euro und das bereinigte Konzernergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) von 49,6 Mio. Euro unsere Prognose erfüllt. Die bereinigte Rohergebnismarge entwickelte sich dabei deutlich besser als erwartet und betrug für das Geschäftsjahr 28,5 Prozent. In unserer Prognose waren wir noch von rund 25 Prozent ausgegangen.

Sehr erfolgreich hat sich auch unser Projektportfolio im letzten Jahr entwickelt. Durch ein akquiriertes Verkaufsvolumen von rund 1,4 Mrd. Euro und durch eine positive Verkaufserlösentwicklung bei unseren Bestandsprojekten stieg der erwartete Verkaufswert unserer Projekte signifikant von 3,4 Mrd. Euro auf rund 4,8 Mrd. Euro. Mit dieser positiven Entwicklung haben wir nicht nur unser Ziel für das Jahr 2018, Projekte mit einem erwarteten Verkaufsvolumen von 900 Mio. Euro bis 1 Mrd. Euro zu erwerben, deutlich übertroffen. Das Projektportfolio ist auch die sichere Grundlage für eine erfolgreiche Geschäftsentwicklung in den kommenden Jahren. So ist unsere aktuelle Umsatzprognose bis in das Jahr 2020 schon heute vollständig über Bestandsprojekte abgesichert. Zu dieser positiven Geschäftsentwicklung haben alle unsere Niederlassungen beigetragen. Das Ergebnis ist ein regional ausgewogenes Projektportfolio. Deshalb auch mein Dank an alle Mitarbeiter und Geschäftspartner für die engagierte Arbeit und exzellente Kooperation.

Mit großer Zuversicht blicken wir nun auf das Geschäftsjahr 2019 und gehen von einem deutlichen Wachstum aus. So erwarten wir einen signifikanten Anstieg des bereinigten Umsatzes auf 500 Mio. Euro bis 550 Mio. Euro. Gleichzeitig rechnen wir mit einem Verkaufsvolumen – also Volumen der neu abgeschlossenen Kaufverträge mit unseren Kunden – in einer Bandbreite von 450 Mio. Euro bis 550 Mio. Euro. Auch rechnen wir für das bereinigte Konzernergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) mit einer deutlichen Steigerung auf 85 Mio. Euro bis 100 Mio. Euro. Bei der bereinigten Rohergebnismarge erwarten wir einen erneut hohen Wert von rund 28 Prozent.

Selbst wenn wir uns mit dem aktuellen Projektportfolio in einer komfortablen Ausgangssituation befinden, werden wir auch in diesem Jahr unsere Märkte in den Metropolregionen Deutschlands sondieren und streben an, weitere lukrative Projekte zu akquirieren. So haben wir schon heute für mehrere Projekte mit einem kumulierten Verkaufsvolumen von rund 600 Mio. Euro Exklusivität mit den Verkäufern vereinbart und befinden uns aktuell in der detaillierten Analyse und Bewertung dieser und weiterer Projekte.

Die Entwicklung des Wohnungsmarkts schätzen sowohl wir als auch unabhängige Spezialisten in den nächsten Jahren unverändert positiv ein. Die anhaltende signifikante Unterversorgung an Wohnraum in allen deutschen Metropolregionen, kombiniert mit einem anhaltenden Trend der Urbanisierung und dem demografischen Wandel, wird auch in den kommenden Jahren zu keiner Entlastung am Wohnungsmarkt führen. Einerseits ist dieser Engpass an Wohnraum das Fundament unserer langfristigen Geschäftsentwicklung. Wir nehmen aber auch gern die gesellschaftliche Verantwortung an und tragen unseren Anteil dazu bei, den dringend benötigten Wohnraum zu entwickeln.

Für unseren angestrebten Wachstumskurs haben wir unser Vorstandsteam weiter verstärkt. Meine Kollegen und ich freuen uns sehr darüber, dass wir mit Dr. Foruhar Madjlessi als neuen Finanzvorstand einen ausgesprochen versierten und weithin anerkannten Kapitalmarktexperten für unser Unternehmen gewinnen konnten. Seine langjährige Erfahrung und sein umfassendes Know-how auf dem Gebiet der Unternehmensfinanzierung sowie sein exzellentes persönliches Netzwerk in der internationalen Investorenwelt werden wichtige Bausteine für den erfolgreichen und zukunfts-trächtigen Ausbau von Instone Real Estate sein.

Schließen möchte ich gern damit, mich bei Ihnen ganz herzlich für Ihr Vertrauen in unser Unternehmen zu bedanken. Wir alle freuen uns auf ein erfolgreiches Jahr 2019 und eine vielversprechende Zukunft. Aber genauso so sehr freue ich mich auf einen weiterhin regelmäßigen Austausch mit Ihnen. Dieser ist mir persönlich sehr wichtig. Sprechen Sie mich und meine Kolleginnen und Kollegen jederzeit gerne an.

Mit besten Grüßen



Ihr Kruno Crepulja
Vorsitzender des Vorstands
Instone Real Estate Group AG

DER VORSTAND

Von rechts nach links:

DR. FORUHAR MADJLESSI
Chief Financial Officer

KRUNO CREPULJA
Vorsitzender des Vorstands/CEO

TORSTEN KRACHT
Chief Sales Officer

ANDREAS GRÄF
Chief Operating Officer



VORSTAND

VORSTAND

Kruno Crepulja

**Vorsitzender des Vorstands/
CEO der Instone Real Estate Group AG**

Kruno Crepulja ist Vorsitzender des Vorstands/CEO der Instone Real Estate Group AG. Zugleich ist er der CEO der Instone Real Estate Development GmbH. Er blickt sowohl auf umfassende Erfahrungen als Ingenieur, Bauleiter und Projektentwickler als auch auf eine 14-jährige Praxis in der Geschäftsführung großer Entwicklungsgesellschaften zurück – beispielsweise bei der Wilma Wohnen Süd GmbH. Seit 2008 ist Herr Crepulja als Geschäftsführer für die Instone Real Estate Development GmbH-Vorgängergesellschaft formart GmbH & Co. KG tätig. Außerdem verantwortete er in den Jahren 2011 bis 2013 die Projektentwicklung der Hochtief AG in Europa.

Dr. Foruhar Madjlessi

**Mitglied des Vorstands/
CFO der Instone Real Estate Group AG
(seit dem 1. Januar 2019)**

Dr. Foruhar Madjlessi wurde zum 1. Januar 2019 zum Mitglied des Vorstands/CFO der Instone Real Estate Group AG berufen. Als anerkannter Kapitalmarktexperte verfügt er über umfassendes Know-how auf dem Gebiet der Unternehmensfinanzierung sowie ein sehr gutes persönliches Netzwerk in der internationalen Investorenwelt. In den letzten zwölf Jahren war er bei der Deutschen Bank AG tätig, wo er zuletzt als Managing Director den Bereich Equity Capital Markets (ECM) für die Region Deutschland, Österreich und die Schweiz (DACH) leitete. Zuvor verantwortete er verschiedene Funktionen für Merrill Lynch in Frankfurt am Main, London und New York.

Andreas Gräf

**Mitglied des Vorstands/
COO der Instone Real Estate Group AG**

Andreas Gräf ist Mitglied des Vorstands/COO der Instone Real Estate Group AG. Zugleich ist er COO der Instone Real Estate Development GmbH für die Niederlassungen Nordrhein-Westfalen und Rhein-Main. Der ausgebildete Baufachwirt ist seit 30 Jahren im Bau- und Immobiliensektor tätig. Andreas Gräf etablierte die Wohnungsbauentwicklung als eigenständiges Geschäftsmodell der Hochtief AG und wurde 2008 zum Geschäftsführer der Instone Real Estate Development GmbH-Vorgängergesellschaft formart GmbH und Co. KG ernannt. Im Zuge seiner vorangegangenen Niederlassungsleitungen entwickelte er zahlreiche Projekte sowohl im wohnwirtschaftlichen als auch im gewerblichen Bereich.

Torsten Kracht

**Mitglied des Vorstands/
CSO der Instone Real Estate Group AG**

Torsten Kracht ist Mitglied des Vorstands/CSO der Instone Real Estate Group AG. Zugleich ist er Geschäftsführer der Instone Real Estate Leipzig GmbH und Instone Real Estate Development GmbH. Über 14 Jahre umfassende Praxiserfahrung hat Torsten Kracht zu einem Branchenexperten im Bau- und Immobiliensektor gemacht. Als Mitglied des Vorstands der Instone Real Estate Leipzig GmbH-Vorgängergesellschaft GRK Holding AG verantwortete er die Bereiche Vertrieb und Projektentwicklung seit dem Jahr 2006 und übernahm 2016 die Geschäftsführung der GRK Holding GmbH.

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

*Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,
sehr geehrte Damen und Herren,*

2018 war für die Instone Real Estate Group AG ein überaus ereignisreiches und erfolgreiches Geschäftsjahr.

Dabei hat das Unternehmen mit dem Börsengang im Februar im regulierten Markt (Prime Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse gleich zu Beginn des Jahres einen besonderen, für die Gesellschaft wichtigen Schritt vollzogen: Durch den Börsengang und die Platzierung neuer Aktien sind dem Unternehmen Nettoerlöse von rund 141 Mio. Euro zugeflossen. Das Gesamtemissionsvolumen zum Handelsbeginn am 15. Februar 2018 lag bei rund 390 Mio. Euro und die Marktkapitalisierung – basierend auf dem Ausgabepreis von 21,50 je Aktie – betrug rund 795 Mio. Euro.

In diesem Zusammenhang sollte nicht unerwähnt bleiben, dass sich sämtliche Instone-Aktien bereits im Streubesitz befinden, nachdem unsere ehemaligen Alleinaktionäre, von ActivumSG Capital Management Limited aufgelegte Fonds, die von ihnen nach dem Börsengang noch gehaltene Restbeteiligung Mitte September 2018 veräußert haben. Viele unserer Aktionäre, die bereits im Rahmen des Börsengangs gewonnen werden konnten, haben dabei die Gelegenheit genutzt, ihre Beteiligung weiter aufzustocken. Die Instone Real Estate Group AG verfügt infolgedessen über eine stark international geprägte Aktionärsstruktur, in der sich eine Vielzahl namhafter Investoren wiederfindet – aus Sicht des Aufsichtsrats ein Qualitätsmerkmal.

Aus Sicht des Aufsichtsrats ist das Geschäftsjahr 2018 insbesondere auch durch einen überaus erfreulichen operativen Geschäftsverlauf gekennzeichnet. Dieser konnte bei gleichzeitiger – ressourcenintensiver – Vorbereitung und Umsetzung des Börsengangs und bereits wenige Monate später des grenzüberschreitenden Formwechsels von einer niederländischen in eine deutsche Aktien-

gesellschaft erreicht werden. Dies ist alles andere als selbstverständlich. Möglich gemacht haben dies unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, ihre unermüdliche Leistungsbereitschaft und ihre hohe Motivation.

Nachfolgend möchten wir Sie nun über die Arbeit des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse im Geschäftsjahr 2018 informieren.

Der Aufsichtsrat hat am 13. Februar 2018 seine Arbeit aufgenommen, nachdem die Gesellschaft zur Vorbereitung des anschließenden Börsengangs in die Instone Real Estate Group N.V., eine Aktiengesellschaft nach niederländischem Recht, umgewandelt worden war. Das Geschäftsjahr 2018 war damit das erste Geschäftsjahr, in dem der Aufsichtsrat die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung zugewiesenen Aufgaben wahrgenommen hat.

Neben dem Börsengang und der Strukturierung der Zusammenarbeit mit dem Vorstand war die Binnenorganisation des Aufsichtsrats ein wichtiges Thema, mit dem sich das Gremium gleich zu Beginn seiner Tätigkeit mehrfach befasst hat. Unter anderem hat er den Vorsitzenden und dessen Stellvertreter gewählt, die aktuell bestehenden Ausschüsse eingerichtet und besetzt sowie sich und seinen Ausschüssen entsprechende Geschäftsordnungen gegeben. Zudem hat der Aufsichtsrat die Geschäftsordnung des Vorstands genehmigt und im Laufe des Geschäftsjahres verschiedentlich angepasst. Im Rahmen dessen hat er auch einen Katalog zustimmungsbedürftiger Geschäfte und Maßnahmen des Vorstands erarbeitet und verabschiedet sowie die Berichtspflichten des Vorstands inhaltlich weiter konkretisiert.

Einen weiteren Schwerpunkt der Aufsichtsratsaktivität bildete der grenzüberschreitende Formwechsel der Gesellschaft von einer

Aktiengesellschaft nach niederländischem Recht in eine deutsche Aktiengesellschaft, der von der Hauptversammlung am 29. Juni 2018 beschlossen und am 28. August 2018 vollzogen wurde. Der Aufsichtsrat hat sich intensiv mit dieser Strukturmaßnahme auseinandergesetzt. Insbesondere hat er sich hierzu mehrmals in seinen Sitzungen über den Stand der Vorbereitungs- und Umsetzungsmaßnahmen vom Vorstand berichten lassen, die Sachverhalte und die Vorstandsvorlagen geprüft und auf dieser Grundlage der Durchführung des grenzüberschreitenden Formwechsels zugestimmt. In diesem Rahmen hat der Aufsichtsrat zudem die seinerzeitigen Mitglieder des Vorstands der niederländischen Instone Real Estate Group N.V. zu Vorstandsmitgliedern der Instone Real Estate Group AG bestellt und eine neue Geschäftsordnung des Vorstands erlassen. Herrn Stefan Brendgen hat der Aufsichtsrat erneut zum Vorsitzenden und Herrn Stefan Mohr wieder zum stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrats der Instone Real Estate Group AG gewählt.

Der Aufsichtsrat hat sich zudem im zweiten Halbjahr des Geschäftsjahres insbesondere auch mit der Nachfolge Chief Financial Officer (CFO) beschäftigt, der mit Ablauf des 31. Dezember 2018 aus dem Vorstand ausgeschieden ist.

Ferner berichtete der Vorstand in mehreren Aufsichtsratssitzungen über eine potenzielle strategische Unternehmensakquisition. Der Aufsichtsrat stand dem Vorstand in diesem Zusammenhang eng beratend zur Seite.

Vertrauensvolle Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat

Neben den vorstehend erläuterten inhaltlichen Schwerpunktthemen hat der Aufsichtsrat auch im Übrigen die Leitung der Gesellschaft durch den Vorstand sorgfältig und regelmäßig überwacht und ihn bei der strategischen Weiterentwicklung des Unternehmens sowie bei wesentlichen Entscheidungen beratend begleitet.

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle für das Unternehmen wesentlichen Aspekte informiert. Dazu zählten vor allem die Geschäftsentwicklung des Konzerns, maßgebliche Investitionsvorhaben, das Risikomanagement sowie grundsätzliche Fragen der Unternehmensplanung, -strategie und -organisation. Auch außerhalb der Sitzungen stand insbesondere der Vorstandsvorsitzende in intensivem und regelmäßigem Austausch vor allem mit dem Aufsichtsratsvorsitzenden.

Geschäfte, die nach der Satzung oder Geschäftsordnung des Vorstands der Zustimmung des Aufsichtsrats bedürfen, hat der Vorstand dem Aufsichtsrat jeweils zur Beschlussfassung vorgelegt und vor der Beschlussfassung gemeinsam mit dem Aufsichtsrat umfassend erörtert. Dies betraf insbesondere vom Vorstand akquirierte Neuprojekte.

Bezüglich eines Sachverhalts haben zwei Mitglieder des Aufsichtsrats aufgrund eines potenziellen Interessenkonflikts nicht an den Beratungen des Aufsichtsrats teilgenommen. In einem weiteren Sachverhalt hat sich der Aufsichtsrat mit einem Rechtsgeschäft eines Aufsichtsratsmitglieds mit der Gesellschaft befasst. Das Aufsichtsratsmitglied hatte dieses Rechtsgeschäft dem Gesamtaufsichtsrat mit Blick auf einen potenziellen Interessenkonflikt vorsorglich zur vorherigen Zustimmung vorgelegt. Die Zustimmung wurde erteilt, nachdem die Marktüblichkeit der geschäftlichen Konditionen festgestellt worden war.

Keines der Mitglieder des Aufsichtsrats hat in dem Berichtszeitraum an weniger als der Hälfte der Sitzungen teilgenommen.

Zusammensetzung und Sitzungen des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft besteht gemäß der Satzung aus fünf Mitgliedern. Alle Mitglieder werden als Anteilseignervertreter durch die Hauptversammlung der Gesellschaft gewählt. Der Aufsichtsrat unterliegt keiner Mitbestimmung durch die Arbeitnehmer.

Mitglieder des Aufsichtsrats im Berichtszeitraum

- Stefan Brendgen
Vorsitzender des Aufsichtsrats
- Stefan Mohr
Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats
(Mitglied bis zum 31. Dezember 2018)
- Marija Korsch
- Dr. Jochen Scharpe
- Richard Wartenberg
(Mitglied bis zum 31. Dezember 2018)

Die ausführlichen Lebensläufe der aktuellen Mitglieder des Aufsichtsrats können Sie auf der Internetseite der Gesellschaft unter [Instone Lebensläufe der Aufsichtsräte](#) einsehen.

Im vergangenen Geschäftsjahr hielt der Aufsichtsrat insgesamt 16 Sitzungen ab. Insgesamt achtmal fanden Beschlussfassungen im schriftlichen Verfahren statt.

Ausschüsse des Aufsichtsrats

Um die Tätigkeit des Aufsichtsrats effizient zu gestalten, hat der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2018 drei ständige Ausschüsse mit verschiedenen Zuständigkeiten eingerichtet, denen nach der Geschäftsordnung des Aufsichtsrats jeweils drei Mitglieder angehören: den Nominierungsausschuss, den Prüfungsausschuss und den Vergütungsausschuss. Weitere Ausschüsse können nach Bedarf gebildet werden. Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses ist unabhängig, verfügt über besondere Kenntnisse und Erfahrungen in der Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen und internen Kontrollverfahren und erfüllt damit die Voraussetzungen des § 100 Absatz 5 Aktiengesetz.

Der Prüfungsausschuss hat im Geschäftsjahr 2018 insgesamt acht Sitzungen abgehalten. Zu den Themen, mit denen er sich im Berichtszeitraum befasst hat, zählten unter anderem die Vorbereitung der Beschlussfassungen des Gesamtaufsichtsrats zum Konzernabschluss- und Lagebericht 2017 sowie zum Wahlvorschlag bezüglich des Abschlussprüfers an die Hauptversammlung, die Erörterung und Genehmigung von Nicht-Prüfungsleistungen durch den Abschlussprüfer, die Befassung mit Prüfungsschwerpunkten des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2018 sowie die Erörterung der unterjährigen Finanzinformationen mit dem Vorstand. Außerdem befasste sich der Prüfungsausschuss intensiv mit dem Risikomanagementsystem der Gesellschaft, das im vergangenen Geschäftsjahr kontinuierlich weiterentwickelt wurde. Neben der Ausgestaltung des Risikomanagementsystems ließ sich der Prüfungsausschuss in mehreren Sitzungen über die Umsetzung der eingeleiteten Schritte berichten und stand dem Vorstand bei Fragen der inhaltlichen Ausgestaltung beratend zur Seite.

Der Vergütungsausschuss hat im Geschäftsjahr 2018 eine Sitzung abgehalten, der Nominierungsausschuss hat im Berichtszeitraum nicht getagt.

Corporate Governance und Entsprechenserklärung

Sowohl Vorstand als auch Aufsichtsrat sehen sich den Prinzipien einer guten Corporate Governance gemäß den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ verpflichtet. Im vergangenen Geschäftsjahr hat sich der Aufsichtsrat daher eingehend und wiederholt mit Fragen der Corporate Governance befasst.

Neben der Festlegung von Zielgrößen für den Anteil von Frauen im Vorstand und im Aufsichtsrat betrifft dies beispielsweise die Erarbeitung von Zielen für die Zusammensetzung des Aufsichtsrats.

Im Rahmen der Berichterstattung über das Geschäftsjahr 2018 geben der Aufsichtsrat und der Vorstand zudem erstmals eine Entsprechenserklärung für die Instone Real Estate Group AG gemäß § 161 Aktiengesetz ab. Diese ist im vorliegenden Geschäftsbericht 2018 auf Seite 140 abgedruckt und ebenfalls auf der Internetseite der Instone Real Estate Group AG im Bereich Investor Relations unter [Instone Entsprechenserklärung](#) zu finden.

Zudem berichten Vorstand und Aufsichtsrat über die Corporate Governance der Instone Real Estate Group AG ausführlich im Corporate-Governance-Bericht. Dieser ist mit der Erklärung zur Unternehmensführung nach §§ 289f, 315d HGB zusammengefasst und findet sich auf den Seiten 81 bis 88 dieses Geschäftsberichts.

Personelle Veränderungen im Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Aufsichtsrats Herr Stefan Mohr und Herr Richard Wartenberg haben nach der Veräußerung der nach dem Börsengang noch gehaltenen Restbeteiligung durch unsere ehemaligen Alleinaktionäre mit Wirkung zum Ablauf des 31. Dezember 2018 ihr Aufsichtsratsmandat niedergelegt. Der Aufsichtsrat dankt beiden Herren für die konstruktive Zusammenarbeit.

Personelle Veränderungen im Vorstand

Herr Oliver Schmitt schied zum 31. Dezember 2018 als Chief Financial Officer (CFO) aus dem Unternehmen aus. Der Aufsichtsrat dankt Herrn Oliver Schmitt für seine erfolgreiche Tätigkeit und wünscht ihm für seine private und berufliche Zukunft alles erdenklich Gute.

Der Aufsichtsrat freut sich, dass für die Position des Chief Financial Officer (CFO) der Instone Real Estate Group AG Herr Dr. Foruhar Madjlessi gewonnen werden konnte, den der Aufsichtsrat mit Wirkung zum 1. Januar 2019 zum Vorstandsmitglied bestellt hat. Der 51-jährige Wirtschaftsingenieur leitete zuletzt bei der Deutsche Bank AG als Managing Director den Bereich Equity Capital Markets für die Region Deutschland, Österreich und die Schweiz (DACH). Der Aufsichtsrat heißt Herrn Dr. Madjlessi auch an dieser Stelle noch einmal herzlich willkommen.

Abhängigkeitsbericht

Gegenstand der Prüfung durch den Aufsichtsrat war ferner der vom Vorstand der Gesellschaft gemäß § 312 Aktiengesetz aufgestellte Abhängigkeitsbericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen (Abhängigkeitsbericht) für das anteilige Geschäftsjahr. Der Abhängigkeitsbericht wurde ebenfalls vom Abschlussprüfer geprüft und mit dem folgenden Bestätigungsvermerk versehen:

Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

- a. die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind,
- b. bei den im Bericht aufgeführten Maßnahmen keine Umstände für eine wesentlich andere Beurteilung als die durch den Vorstand sprechen.

Der Abhängigkeitsbericht und der dazu erstellte Prüfungsbericht des Abschlussprüfers haben allen Mitgliedern des Aufsichtsrats vorgelegen und wurden in Anwesenheit des Abschlussprüfers in der Sitzung des Aufsichtsrats am 27. März 2019 ausführlich erörtert. Der Abschlussprüfer berichtete über die wesentlichen Erkenntnisse seiner Prüfung und beantwortete die Fragen des Aufsichtsrats. Der Aufsichtsrat stimmt dem Ergebnis des Abschlussprüfers zu und erhebt nach dem abschließenden Ergebnis seiner eigenen Prüfungen keine Einwendungen gegen die Erklärung des Vorstands am Schluss des Abhängigkeitsberichts.

Prüfung von Jahres- und Konzernabschluss

Als Wirtschaftsprüfer für das Geschäftsjahr 2018 wurde von der Hauptversammlung der Rechtsvorgängerin der Gesellschaft die Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf, gewählt und vom Aufsichtsrat beauftragt. Die Prüfungsschwerpunkte wurden in der Sitzung des Prüfungsausschusses am 29. Oktober 2018 eingehend mit dem Abschlussprüfer besprochen und entsprechend festgelegt.

Der Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2018 wurde auf der Grundlage der International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, sowie der gemäß § 315e Absatz 1 HGB ergänzend anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt.

Der Abschlussprüfer hat den Mitgliedern des Prüfungsausschusses und des Aufsichtsrats seinen Bericht und die Unterlagen zum Abschluss für das Geschäftsjahr 2018 am 11. März 2019 und am 22. März 2019 zur Verfügung gestellt.

Der Bericht wurde im Prüfungsausschuss am 11. März 2019 in Anwesenheit des Abschlussprüfers intensiv diskutiert. Der Abschlussprüfer erstattete in den Sitzungen jeweils ausführlich über die wesentlichen Ergebnisse der Prüfung Bericht und beantwortete die Fragen der Mitglieder des Prüfungsausschusses beziehungsweise des Plenums vollumfänglich.

Der Abschlussprüfer hat dem Jahres- und Konzernabschluss 2018 und dem zusammengefassten Lagebericht am 22. März 2019 einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt. Nach eingehender eigener Prüfung des Jahresabschlusses, des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts zum 31. Dezember 2018 durch den Prüfungsausschuss hat dieser dem Plenum deren Billigung empfohlen. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung waren keine Einwendungen vom Aufsichtsrat zu erheben und die Billigung durch den Aufsichtsrat erfolgte daraufhin am 27. März 2019. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt.

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei den Mitgliedern des Vorstands und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Instone-Konzerns für ihren herausragenden Einsatz und die hervorragenden Leistungen im abgelaufenen Geschäftsjahr.

Essen, den 27. März 2019

Für den Aufsichtsrat



Stefan Brendgen
Aufsichtsratsvorsitzender



AKTIE

Schwieriges Kapitalmarktumfeld beeinflusst auch unsere Kursentwicklung

Verschiedene politische Entwicklungen und Spannungen haben die weltweiten Aktienmärkte 2018 stark beeinträchtigt, sodass diese den Aufwärtstrend der letzten Jahre nicht fortsetzen konnten. Der DAX verbuchte ein signifikantes Minus von 18,3 Prozent und schloss das Jahr mit 10.559 Punkten. Auch der SDAX verzeichnete mit einem Minus von 20,0 Prozent einen deutlichen Verlust und lag zum Jahresende bei 9.509 Punkten.

Diesem schwierigen Marktumfeld zum Trotz haben wir unseren Börsengang erfolgreich vollzogen und sind seit dem 15. Februar 2018 im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse gelistet. Damit haben wir für unser Unternehmen einen weiteren wichtigen Meilenstein erreicht, der uns langfristig viele Vorteile bietet. Unter anderem verbessert er die öffentliche Wahrnehmung von Instone Real Estate bei Kunden, potenziellen Mitarbeitern und Geschäftspartnern, und gibt uns insbesondere einen größeren finanziellen Spielraum, um die sich im deutschen Wohnimmobilienmarkt bietenden attraktiven Wachstumschancen noch besser nutzen zu können.

Nicht zuletzt aufgrund unserer positiven Geschäftsentwicklung konnte sich unsere Aktie in einem schwierigen Marktumfeld lange Zeit gut behaupten und erreichte am 24. September 2018 ihren Jahreshöchstkurs von 25,05 Euro. Dieser Kurs lag deutlich über dem Emissionspreis von 21,50 Euro. In den letzten Monaten des Jahres wurde dann allerdings auch unsere Aktie von dem negativen Marktumfeld stark beeinträchtigt und beendete das Jahr mit einem Aktienkurs von 16,60 Euro und einem Verlust gleichauf mit der allgemeinen Marktentwicklung.

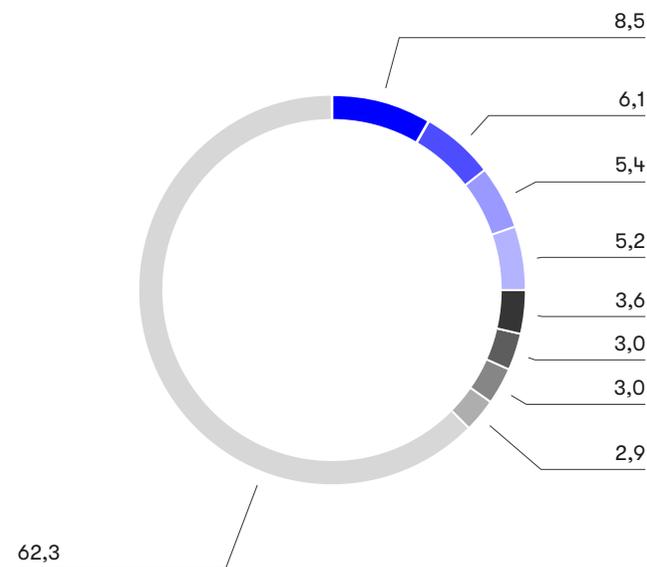
Ausgewogene Aktionärsstruktur

Mit unserer langjährigen Erfahrung, einer auf langfristiges und profitables Wachstum ausgerichteten Strategie und vor dem Hintergrund des attraktiven deutschen Wohnimmobilienmarkts, konnten wir zahlreiche namhafte Investoren aus dem In- und Ausland mit einem langfristigen Anlagehorizont als Aktionäre gewinnen. Dies beurteilen wir sehr positiv, da diese Investmentphilosophie sehr gut zu unserem auf langfristigen Erfolg ausgerichteten Geschäftsmodell passt.

WESENTLICHE ANTEILSEIGNER

STAND 31.12.2018

Anteil in %



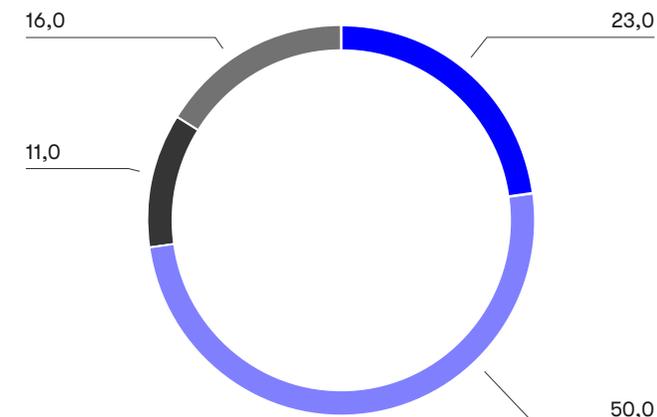
(Quelle: Stimmrechtsmitteilungen nach Wertpapierhandelsgesetz)

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

GEOGRAFISCHE VERTEILUNG INSTITUTIONELLER AKTIONÄRE

STAND 31.12.2018

Anteil in %



(Quelle: IHS Markit)

■ Nordamerika ■ Großbritannien
 ■ Deutschland ■ Sonstige

Nach dem vollständigen Ausstieg unseres ehemaligen Gesellschafters ActivumSG Capital Management Limited im September 2018 befinden sich nach Definition der Deutsche Börse AG 100 % der Instone-Aktien im Streubesitz. Der größte Teil unserer Aktionäre kommt mit rund 73 % aus dem angelsächsischen Raum. Rund 11 % der Aktionäre kommen aus Deutschland. Zu unseren institutionellen Aktionären zählen unter anderem Pensionskassen sowie nationale und internationale Vermögensverwalter.

Hauptversammlung beschließt Formwechsel in eine deutsche Aktiengesellschaft

Die erste Hauptversammlung der Gesellschaft – seinerzeit noch eine Aktiengesellschaft niederländischen Rechts und firmierend unter Instone Real Estate Group N.V. – fand am 29. Juni 2018 in Schiphol, Niederlande, statt. Auf der Hauptversammlung wurde unter anderem einstimmig der Formwechsel in eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht beschlossen. Die Fassung des Umwandlungsbeschlusses erfolgte plangemäß und als Bestandteil der Unternehmensstrategie, die im Rahmen des Börsengangs definiert wurde. Mit Blick auf unsere deutsche Historie war der Formwechsel ein konsequenter Schritt, nicht zuletzt, weil sich unsere Geschäftsaktivitäten auf Deutschland konzentrieren.

Auf Grundlage der von deutschen Steuerbehörden positiv beschiedenen verbindlichen steuerlichen Auskünfte haben Vorstand und Aufsichtsrat sodann die Umsetzung des grenzüberschreitenden Formwechsels beschlossen. Dieser ist mit der Eintragung ins Handelsregister am 28. August 2018 wirksam geworden. Seitdem firmieren wir unter Instone Real Estate Group AG und haben unseren Sitz in Essen.

Investor-Relations-Aktivitäten haben für uns einen hohen Stellenwert

Uns ist ein regelmäßiger, transparenter und konsistenter Informationsaustausch mit unseren Aktionären und Analysten sowie allen weiteren interessierten Kapitalmarktteilnehmern sehr wichtig. Im vergangenen Jahr hat unser Vorstand nach unserem Börsengang im Februar insgesamt zwölf Roadshows in Europa und den USA durchgeführt und an vier Investorenkonferenzen teilgenommen. Darüber hinaus fanden im Rahmen der regulären Finanzberichterstattung Telefonkonferenzen mit Finanzanalysten und Investoren statt. Zusätzlich haben wir für Investoren zahlreiche Touren organisiert und die Projekte unserer verschiedenen Niederlassungen vorgestellt.

Im Jahr 2019 werden wir unsere Investor-Relations-Aktivitäten weiter intensivieren und unsere regelmäßige und transparente Kommunikation gegenüber dem Kapitalmarkt fortführen. Ein Schwerpunkt werden erneut zahlreiche Roadshows und unsere Teilnahme an Investorenkonferenzen in Europa und Nordamerika sein. Zudem werden wir den Kapitalmarkt anlässlich der Veröffentlichung unserer Quartalsergebnisse turnusmäßig über die aktuelle Geschäftsentwicklung und die Aussichten im Rahmen von Telefonkonferenzen informieren. Ein zweiter Schwerpunkt wird unser erster Capital Markets Day sein. Mit dieser Veranstaltung wollen wir den Teilnehmern die Möglichkeit bieten, einen noch tieferen Einblick in unser operatives Geschäft zu bekommen. Unser Ziel ist es außerdem, auch den Kontakt zu privaten Investoren auszubauen. Dazu werden wir unser Unternehmen im Jahr 2019 verstärkt im Rahmen von Anlegerforen präsentieren.

Alle Unternehmensinformationen wie Präsentationen, Finanzberichte sowie Presse- und Ad-hoc-Mitteilungen finden Sie auch auf unserer [Instone Website](#) unter der Rubrik Investor Relations.

Gern informieren wir Sie aber auch 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

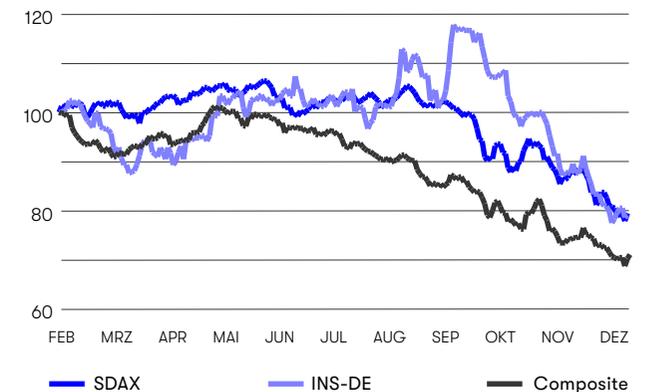
Basisinformationen zur Aktie

Erstnotierung	15.02.2018
Emissionspreis	21,50 Euro
Jahreshoch	25,05 Euro
Schlusskurs zum Jahresende 2018	16,60 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)

ENTWICKLUNG DER AKTIE VOM 15.02.2018 BIS ZUM 31.12.2018

STAND 31.12.2018

Anteil in %



(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

ZUSAMMEN- GEFASSTER LAGEBERICHT

35 Grundlagen des Konzerns

- 35 Erstellung
- 35 In die Zukunft gerichtete Aussagen
- 36 Geschäftsmodell und Organisationsstruktur
- 38 Unternehmensstrategie und -steuerung
- 41 Nachhaltigkeit
- 44 Mitarbeiter

45 Wirtschaftsbericht

- 45 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen
- 49 Geschäftsverlauf im Überblick
- 53 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
- 61 Wirtschaftliche Lage der
Instone Real Estate Group AG

64 Nachtragsbericht

65 Risiko- und Chancenbericht

75 Prognosebericht

- 75 Gesamtwirtschaftliche und branchen-
spezifische Rahmenbedingungen
- 77 Ausblick für den Instone-Konzern
- 78 Gesamtaussage des Vorstands zur künftigen
Entwicklung

79 Sonstige Angaben

- 79 Übernahmerechtliche Angaben
- 81 Erklärung zur Unternehmensführung und
Corporate-Governance-Bericht
- 89 Vergütungsbericht

ERSTELLUNG

In diesem Dokument bezeichnen die Begriffe „wir“, „uns“, „unser(e/r)“, „Instone Real Estate“, „Instone-Konzern“ und „Gesellschaft“, die Instone Real Estate Group AG (ehemals: Formart Holding B.V., dann: Instone Real Estate Group B.V., dann: Instone Real Estate Group N.V., jetzt: Instone Real Estate Group AG) sowie entsprechend ihre Tochtergesellschaften.

Im zum 31. Dezember 2017 beendeten Geschäftsjahr waren wir eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid), die Instone Real Estate Group B.V. Am 13. Januar 2018 wurden wir in eine niederländische Aktiengesellschaft (naamloze vennootschap) umgewandelt und firmierten um in Instone Real Estate Group N.V. Dies erfolgte im Zusammenhang mit der Privatplatzierung unserer Aktien (die „Platzierung“) und der Zulassung zur Börsennotierung und zum Börsenhandel am regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse mit gleichzeitiger Zulassung zum Teilbereich des entsprechenden Marktes mit weiteren Zulassungspflichten (Prime Standard) (die „Notierung“). Am 28. August 2018 wurden wir wiederum in eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht durch einen identitätswahrenden, grenzüberschreitenden Formwechsel umgewandelt und firmieren seitdem als Instone Real Estate Group AG.

Dieser Bericht betrifft das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2018. Soweit nicht ausdrücklich etwas anderes erwähnt ist, beziehen sich sämtliche Finanz- und sonstige Informationen, die in diesem Bericht ausgewiesen sind, auf den 31. Dezember 2018.

IN DIE ZUKUNFT GERICHTETE AUSSAGEN

Dieser Bericht enthält in die Zukunft gerichtete Aussagen. Dies sind Aussagen, die sich nicht auf historische Tatsachen und Ereignisse oder zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Berichts bestehende Tatsachen oder Ereignisse beziehen. Das gilt insbesondere für Aussagen in diesem Bericht, die Informationen zur zukünftigen finanziellen Ertragsfähigkeit, zu Plänen und Erwartungen in Bezug auf Wachstum und Profitabilität sowie zu den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen enthalten, denen Instone Real Estate ausgesetzt ist. Angaben unter Verwendung von Wörtern wie „prognostizieren“, „vorhersagen“, „planen“, „beabsichtigen“, „anstreben“, „erwarten“ oder „abzielen“ deuten darauf hin, dass es sich um eine in die Zukunft gerichtete Aussage handelt.

Die in diesem Bericht enthaltenen in die Zukunft gerichteten Aussagen unterliegen Risiken und Ungewissheiten, da sie sich auf zukünftige Ereignisse beziehen. Sie beruhen auf nach bestem Wissen vorgenommenen gegenwärtigen Einschätzungen und Annahmen der Gesellschaft. Diese in die Zukunft gerichteten Aussagen basieren auf Annahmen und sonstigen Faktoren und unterliegen Ungewissheiten, deren Eintritt beziehungsweise Nichteintritt dazu führen kann, dass die tatsächlichen Ergebnisse, einschließlich der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von Instone Real Estate, wesentlich von denjenigen abweichen oder negativer als diejenigen ausfallen, die in diesen Aussagen ausdrücklich oder implizit angenommen oder beschrieben werden. Diese Aussagen sind in verschiedenen Teilen dieses Berichts enthalten, insbesondere im Kapitel „Prognosebericht, Ausblick für den Instone-Konzern“, sowie an den Stellen, an denen Aussagen zu Absichten, Meinungen oder aktuellen Erwartungen der Gesellschaft hinsichtlich ihrer künftigen Finanzlage oder in Bezug auf Betriebsergebnisse, Pläne, Liquidität, Geschäftsaussichten, Wachstum, Strategie und Rentabilität sowie über das wirtschaftliche und regulatorische Umfeld gemacht werden, in dem Instone Real Estate sich bewegt.

In Anbetracht dieser Ungewissheiten und Annahmen können die in diesem Bericht erwähnten zukünftigen Ereignisse auch ausbleiben. Zusätzlich könnten sich die in die Zukunft gerichteten Aussagen und Prognosen in diesem Bericht, welche sich auf von Dritten erstellte Berichte stützen, als falsch herausstellen. Die tatsächlichen Ergebnisse und Ereignisse können unter anderem aufgrund der nachfolgend genannten Gründe erheblich von den in diesen Aussagen gemachten Angaben abweichen: Änderungen der allgemeinen Wirtschaftslage in Deutschland einschließlich Änderungen bei der Arbeitslosenquote, den Verbraucherpreisen, den Löhnen und Gehältern und so weiter; demografischer Wandel, insbesondere in Deutschland; Änderungen, die sich auf die Zinssätze auswirken; Änderungen im Wettbewerbsumfeld, zum Beispiel Änderungen bei der Aktivität in der Wohnungsbaubranche; Unfälle, Terroranschläge, Naturkatastrophen, Brände oder Umweltschäden; Unmöglichkeit, qualifiziertes Personal zu finden und an das Unternehmen zu binden; politische Veränderungen; Veränderungen in der Unternehmensbesteuerung, insbesondere bei der Grunderwerbsteuer; Änderungen bei Gesetzen und Rechtsvorschriften, insbesondere beim Bauplanungsrecht oder in der Makler- und Bauträgerverordnung sowie im Umweltrecht.

Zudem ist zu beachten, dass alle in die Zukunft gerichteten Aussagen nur zum Datum dieses Berichts gemacht werden und dass sich die Gesellschaft nicht verpflichtet, die entsprechenden Aussagen zu aktualisieren oder an aktuelle Ereignisse oder Entwicklungen anzupassen, soweit dies nicht gesetzlich vorgeschrieben ist. Nähere Erläuterungen zu bestimmten Faktoren, die die tatsächliche Entwicklung der in den zukunftsgerichteten Aussagen der Gesellschaft beschriebenen Sachverhalte beeinflussen könnten, sind im Kapitel „Prognosebericht, Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen“ dieses Berichts zu finden.

GESCHÄFTSMODELL UND ORGANISATIONSSTRUKTUR

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 311 Mitarbeiter an acht Standorten tätig. Zum 31. Dezember 2018 umfasste das Projektportfolio von Instone Real Estate 45 Entwicklungsprojekte mit einem erwarteten Gesamtverkaufsvolumen von etwa 4,8 Mrd. Euro und mehr als 11.000 Einheiten.

Zum 31. Dezember 2018 befanden sich circa 90 % unseres Portfolios (ausgehend vom erwarteten Umsatzvolumen nach Abschluss der Entwicklung) in den wichtigsten Ballungsräumen Deutschlands (Berlin, Bonn, Köln, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Halle, Leipzig, München und Stuttgart) und 10 % in anderen prosperierenden mittelgroßen Städten.

ABDECKUNG DER GESAMTEN WERTSCHÖPFUNGSKETTE

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

Jeder Instone Real Estate Standort hat Teams vor Ort, die für Akquisition, Planung, Bausteuerung sowie Marketing und Vertriebssteuerung zuständig sind, während strategische Entscheidungen mit der Zentrale abgestimmt und gemeinsam umgesetzt werden.

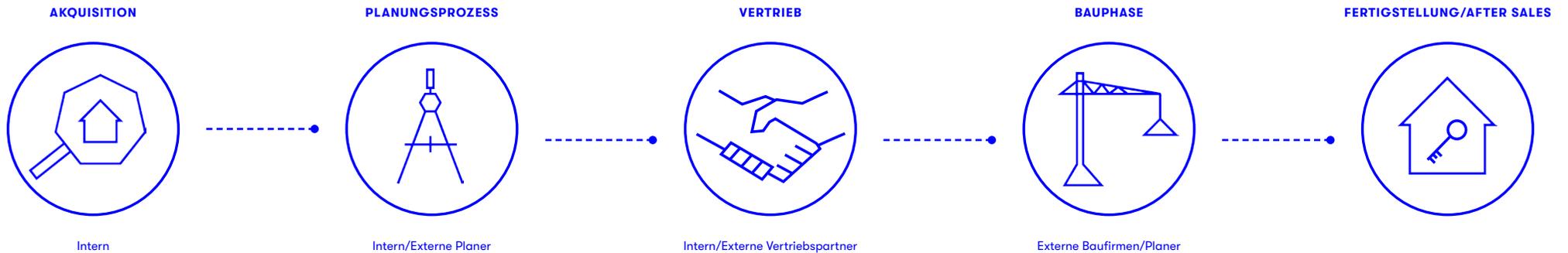
Instone Real Estate verfügt über ein integriertes Risikomanagement und nutzt Berichts- und Planungstools, um Entwicklungsrisiken zu minimieren. Die deutsche Makler- und Bauträgerverordnung („MaBV“) gibt Instone Real Estate die Möglichkeit, bei Wohnein-

heiten, die an Eigennutzer oder Privatanleger mit Vermietungsabsicht verkauft werden, Teilzahlungen nach Baufortschritt in beträchtlicher Höhe vertraglich zu vereinbaren, was das Entwicklungsrisiko für Instone Real Estate erheblich verringert.

Die Anzahl der neu akquirierten und laufenden Projekte zeigt die kontinuierliche Investitionstätigkeit im abgelaufenen Geschäftsjahr, in dem Grundstücke und Immobilien mit einem erwarteten Gesamtumsatzvolumen nach abgeschlossener Entwicklung in Höhe von rund 1.300 Mio. Euro akquiriert wurden.

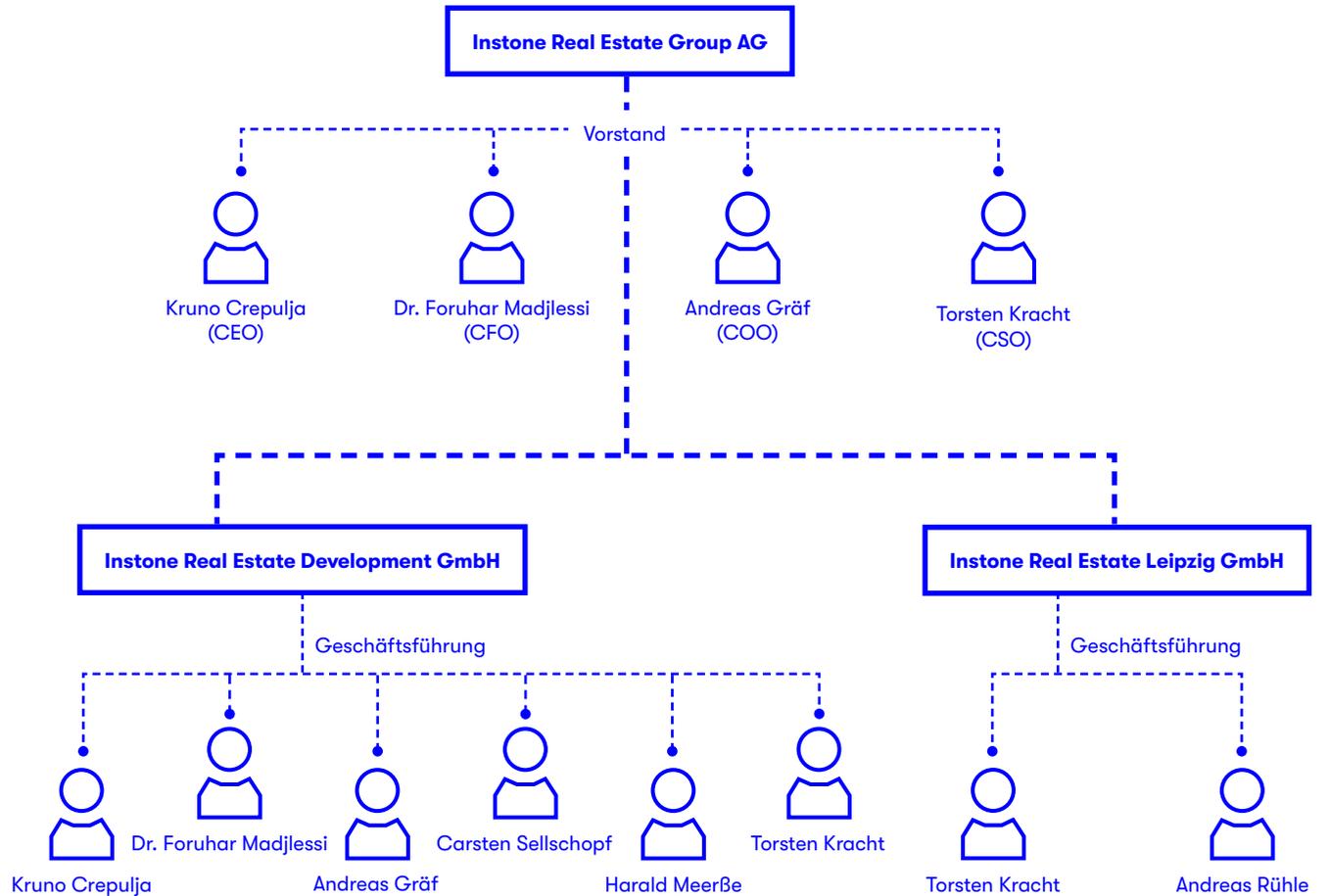
Die Aktivitäten von Instone Real Estate werden durch die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum unterstützt.

DIE INSTONE-WERTSCHÖPFUNGSKETTE



Die Instone Real Estate ist seit dem 15. Februar 2018 im Prime Standard der Deutschen Börse als niederländische Aktiengesellschaft (Instone Real Estate Group N.V.) gelistet. Im August 2018 hat das Unternehmen den von der Hauptversammlung Ende Juni beschlossenen Formwechsel in eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht erfolgreich vollzogen. Der Formwechsel wurde mit der Eintragung ins Handelsregister am 28. August 2018 wirksam. Die Instone Real Estate Group AG handelt als strategische Management-Holding; die beiden bedeutenden Töchter, Instone Real Estate Development GmbH und Instone Real Estate Leipzig GmbH, sind für das operative Projektgeschäft verantwortlich.

ORGANISATIONSSTRUKTUR INSTONE REAL ESTATE



UNTERNEHMENSSTRATEGIE UND -STEUERUNG

STRATEGIE DES INSTONE-KONZERNS

Die Strategie von Instone Real Estate ist die Entwicklung und der 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 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](#)

Die ausschließliche Konzentration von Instone Real Estate auf moderne städtische Wohnimmobilien im mittleren und gehobenen Preissegment sowie deren Standort in den wichtigsten Ballungsräumen und anderen prosperierenden mittelgroßen Städten in Deutschland war in der Vergangenheit ein wichtiger Faktor für den Erfolg des Unternehmens. 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, um die sich vier Regionalleiter und sieben Zweigniederlassungen kümmern.

Instone Real Estate plant, seinen Fokus auf die städtischen Wachstumsregionen Deutschlands (Berlin, Bonn, Köln, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Leipzig, München und Stuttgart) sowie auf weitere prosperierende mittelgroße Städte (Aachen, Augsburg, Dresden, Freiburg, Hannover, Heidelberg, Karlsruhe, Mainz, Mannheim, Potsdam, Ulm und Wiesbaden) 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.

Zusätzlich zu den vorgenannten Kernmärkten prüft Instone Real Estate folgende attraktive Gebiete mit hoher Nachfrage und plant Investments zu tätigen, falls sich profitable Möglichkeiten ergeben: Baden-Baden, Erfurt, Ingolstadt, Halle, Kiel, Nürnberg, das Rhein-Main-Gebiet um Frankfurt herum, Regensburg, das westliche Ruhrgebiet und Würzburg.

Bei der Vermarktung der Wohnimmobilien setzt Instone Real Estate auf eine diversifizierte Vermarktungsstrategie unter Einbeziehung aller relevanten Anlegerklassen. Kern der Vermarktungsstrategie ist der Verkauf an private Eigennutzer im Einzelvertrieb. Darüber hinaus setzt Instone Real Estate in seiner Vermarktungsstrategie auch auf Vermarktung an private Kapitalanleger sowie institutionelle Investoren. Dabei nutzt der Instone-Konzern jeweils abhängig vom Projekt verschiedene Vertriebsorganisationen (Makler, Strukturvertrieb und Direktsprache).

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

Die Akquisitionsstrategie von Instone Real Estate besteht darin, attraktive Margen aus Projektentwicklungen zu erwirtschaften, ohne dabei unverhältnismäßige Risiken einzugehen. Zu diesem Zweck konzentriert sich Instone Real Estate hauptsächlich auf den Erwerb von Grundstücken oder Immobilien ohne Flächennutzungspläne oder Plangenehmigungen für Zwecke der Wohnbauentwicklung. Instone Real Estate ist der Auffassung, dass solche Grundstücke oder Immobilien typischerweise ein höheres Wertschöpfungspotenzial bieten und weniger wettbewerbsintensiv sind als Grundstücke oder Immobilien mit vollständig genehmigtem Flächennutzungsplan und genehmigter Planung. Zur Steuerung des aufsichtsrechtlichen Entwicklungsrisikos stützt sich Instone Real Estate auf sein Know-how und seine Erfahrungen, damit sichergestellt ist, dass alle offenen Planungsfragen auch im Detail bekannt sind, und erwirbt nur Grundstücke oder Immobilien, wenn Instone Real Estate es für wahrscheinlich hält, dass die erforderlichen Plangenehmigungen in angemessener Zeit erteilt werden – in der Regel nach Vorabgesprächen mit der vor Ort zuständigen Baubehörde. Somit investiert Instone Real Estate nicht in ein Grundstück, wenn Instone Real Estate nicht der Auffassung ist, dass der Bebauungsplan und die Planungsgenehmigungen im entsprechenden Zeitrahmen vorliegen werden (keine Grundstücksspekulation). Instone Real Estate kann in der Vergangenheit auf große Erfolge bei der Entwicklung von Grundstücken und Immobilien ohne Bebauungsplan und Planungsgenehmigungen für eine Wohnbebauung im Akquisitionszeitpunkt zurückblicken.

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.

STEUERUNGSSYSTEM DES INSTONE-KONZERNS

Die Ziele, ein nachhaltiges Wachstum bei weiterhin attraktiven Projektmargen zu erreichen und eine erfolgreiche Steuerung der Unternehmensaktivitäten zu gewährleisten, werden durch das interne Steuerungssystem von Instone Real Estate unterstützt.

Durchgängig systemtechnisch gestützte Planungs-, Reporting- und Controlling-Prozesse bilden das Fundament, aus dem Wachstumschancen und der notwendige Handlungsbedarf transparent abgeleitet werden können. Dies ist ein wichtiger Erfolgsbaustein, um die Wettbewerbsposition von Instone Real Estate weiter zu stärken.

Die interne Unternehmenssteuerung baut insbesondere auf folgenden Elementen auf:

- Integratives Managementinformationssystem,
- Datenbankgestütztes Projekt-Controlling,
- Strukturiertes Besprechungswesen,
- Finanz- und immobilienwirtschaftliche Kennzahlen.

Integratives Managementinformationssystem

Das integrative Managementinformationssystem (MIS) unterstützt alle Managementebenen in den Planungs- und Entscheidungsprozessen. Ein wesentlicher Bestandteil ist die „bottom-up“-basierte Businessplanung, in der die immobilien-spezifischen Einflussfaktoren in eine finanzwirtschaftliche Sichtweise überführt werden.

Das Berichtswesen zur Darstellung der wesentlichen Entwicklungen im Hinblick auf die immobilienwirtschaftlichen und finanzwirtschaftlichen Kennzahlen, ergänzt um eine Betrachtung der wesentlichen Projektmeilensteine und der Liquiditätsentwicklung, wird monatlich erstellt.

Datenbankgestütztes Projekt-Controlling

Im Rahmen des Projekt-Controllings setzt Instone Real Estate auf ein datenbankgestütztes Planungs- und Reportingsystem, das komplett in die weitere Systemlandschaft integriert ist. Dieses unterstützt die einzelnen Prozessschritte zur monatlichen Erstellung und Aktualisierung von Projektprognosen. Darüber hinaus dient es als zentrale Datenbasis sowohl für die operative Ebene als auch für das übergeordnete Unternehmens-Controlling. Potenziale, aber auch Handlungsbedarfe, resultierend aus den aktualisierten Projektprognosen, können somit tool-gestützt und frühzeitig erkannt werden.

Strukturiertes Besprechungswesen

Der zielgerichtete Informationsaustausch von den Projektteams bis zur Vorstandsebene ist fester Bestandteil des Steuerungssystems von Instone Real Estate. Dazu gehören unter anderem die monatlich stattfindenden Projektteam- und Ergebnisgespräche in den Niederlassungen sowie die Gespräche zum Stand der Projekte mit dem Vorstand.

FINANZ- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE KENNZAHLEN

Wichtige Steuerungskennzahlen

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

Durch die Anwendung des IFRS 15¹ und der damit verbundenen zeitraumbezogenen Erlösrealisierung stellt der bereinigte Umsatz eine hinreichende Kennzahl zur Bewertung der Unternehmensleistung dar, sodass eine zusätzliche Betrachtung der Gesamtleistung entfällt.

¹ IFRS (International Financial Reporting Standards)
„Erlöse aus Verträgen mit Kunden“.

Die Hinzunahme der Kennzahl bereinigte Rohergebnismarge legt einen stärkeren Fokus auf die Ertragskraft der Projekte.

Da das EBT durch die Schwankungen im Finanzergebnis stark beeinflusst ist, wird es zur Konzentration auf das Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit, durch das bereinigte EBIT als wesentliche Kennzahl ersetzt.

Die immobilienwirtschaftliche Kennzahl Neugenehmigungsvolumen wird zukünftig keine Steuerungskennzahl für den Instone-Konzern mehr darstellen, da eine Prognose der Neugenehmigungen aufgrund der starken Abhängigkeit von externen Einflüssen nicht erfolgen kann.

Bereinigter Umsatz, bereinigte Rohergebnismarge und bereinigtes EBIT

Zentrale Größe für die Leistungserbringung im Instone-Konzern ist der um die Effekte aus Kaufpreisallokationen bereinigte Umsatz.

Die bereinigte Rohergebnismarge dient zur Steuerung und Analyse des projektbasierten Unternehmenserfolgs und wird ermittelt aus den Umsatzerlösen abzüglich des Materialaufwands, der Bestandsveränderungen, indirekten Vertriebskosten sowie aktivierten Zinsen jedoch ohne Berücksichtigung von Effekten aus Kaufpreisallokationen. Die bereinigte Rohergebnismarge spiegelt das operative Ergebnis nach Abzug aller direkt den Projekten zugerechneten externen Kosten wieder.

Das bereinigte EBIT leitet sich aus dem bereinigten Rohergebnis ab und entspricht dem operativen Ergebnis vor Zinsen und Steuern, jedoch zusätzlich bereinigt um Effekte aus Kaufpreisallokationen sowie gegebenenfalls um Einmal- und Sondereffekte.

Vermarktungsvolumen

Das Vermarktungsvolumen umfasst sämtliche vertriebsbezogene Transaktionen wie notariell beurkundete Immobilienkaufverträge, Einzelaufträge von Kunden sowie Mieteinnahmen.

Weitere wichtige Kennzahlen

Darüber hinaus verwendet die Geschäftsleitung von Instone Real Estate zur Analyse und Berichterstattung folgende Kennzahlen

Aktuelles Verkaufsangebot

Das aktuelle Verkaufsangebot errechnet sich aus den unverkauften Wohneinheiten von Projekten mit bereits erfolgtem Vertriebsbeginn.

Projektportfolio

Der Projektportfoliowert zum Stichtag ergibt sich aus dem erwarteten Gesamterlösvolumen aller im Portfolio aufgeführten Projekte. Instone Real Estate unterteilt sein Projektportfolio je nach Entwicklungsstadium in drei verschiedene Gruppen. Bei Projekten mit dem Status „vor Vertriebsstart“ ist das jeweilige Grundstück entweder angekauft oder gesichert, es ist aber noch keine Vertriebsfreigabe und damit auch kein Vermarktungsbeginn erfolgt. Mit Vertriebsfreigabe und Vermarktungsbeginn gehen die Projekte über in den Status „vor Baubeginn“. Projekte mit erfolgtem Baubeginn tragen bis zur vollständigen Übergabe den Status „im Bau“.

Neugenehmigungsvolumen

Das Neugenehmigungsvolumen spiegelt den Erfolg der Gesellschaft bei der Akquisition von neuen Grundstücken und Entwicklungsprojekten. Die mit dem Neugenehmigungsvolumen verbundenen internen Genehmigungen beruhen auf gesicherten Grundstückszugriffen.

Projekt-Rohergebnis und Projekt-Rohergebnismarge

Das Projekt-Rohergebnis setzt sich zusammen aus den in die Umsatzerlöse der Gewinn- und Verlustrechnung wirkenden Projekterlöse, reduziert um den relevanten, externen Projektaufwand.

Das Verhältnis von Projekt-Rohergebnis zu den Gesamtverkaufserlösen des Projekts ergibt die Projekt-Rohergebnismarge.

Die Berechnung der Projekt-Rohergebnisse einer Periode korrespondiert mit dem aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleiteten bereinigten Rohergebnis.

NACHHALTIGKEIT

FAIR UND VERANTWORTUNGSVOLL HANDELN

Für Instone Real Estate bildet ein faires und verantwortungsvolles Handeln gegenüber Mitarbeitern, Kunden, Investoren, Geschäftspartnern sowie der Öffentlichkeit die Basis für ein nachhaltig erfolgreiches Unternehmen.

Prinzipien und Werte, die im Code of Conduct zusammengefasst sind, untermauern das unternehmerische Handeln der Instone Real Estate. Wir legen Wert auf eine vertrauensvolle und anhaltende Zusammenarbeit mit unseren Partnern sowie auf die beiderseitige Einhaltung von Verträgen und Verpflichtungen.

Im Geschäftsjahr hat die Instone Real Estate das Thema Compliance zur Einhaltung nationaler und internationaler Gesetze und Regulierungen weiter ausgebaut. Dazu gehört die Einführung und Etablierung eines – unter Beachtung der Regularien – auf den Unternehmenszweck abgestimmten Compliance-Prozesses. Dieser beinhaltet unter anderem jährliche Schulungen aller Mitarbeiter in Compliance sowie ein Compliance-Management-System zur Dokumentation. Hinweisgeber können sich bei potenziellen Verstößen intern oder anonym extern melden. Anschließend wird das gemeldete Vorkommnis von unabhängiger Stelle geprüft. Das strategische Ziel ist die Vermeidung von Compliance-Fällen, von Korruption, Bestechung und wettbewerbswidrigem Verhalten.

Die Transparenz unserer Geschäftsprozesse wird des Weiteren durch eine Revision geprüft; im Geschäftsjahr 2018 erfolgte dies mit Unterstützung eines externen Dienstleisters. Ebenfalls wurde das bestehende Risikomanagementsystem weiterentwickelt, das das rechtzeitige Erkennen von Risiken, das Bewerten von Risiken und eine schnellstmögliche Reaktion bei Eintritt von Risiken ermöglicht.

Im Zuge der Einführung der neuen Regularien zum Datenschutz (Datenschutzgrundverordnung, DSGVO) im Mai 2018 sind zusammen mit dem Datenschutzbeauftragten die wesentlichen Prozesse und Tools auf die Einhaltung der Datenschutzgrundverordnung geprüft und angepasst worden. Der Schutz der Daten von Mitarbeitern, Kunden und weiteren Geschäftspartnern ist damit bei der Instone Real Estate Group AG gewährleistet.

ZUFRIEDENHEIT UND SICHERHEIT FÜR INVESTOREN UND KUNDEN SICHERN

Das Hauptziel von Instone Real Estate sind zufriedene Kunden, die in attraktiven Stadtquartieren gut und sicher wohnen können. Die von Instone Real Estate erreichte hohe Kundenzufriedenheit reduziert langfristig Kosten in den Bereichen Kunden- und Projektmanagement sowie im After-Sales-Bereich.

Außerdem sichert die Kundenzufriedenheit Erlöse, fördert damit das Ansehen des Unternehmens und garantiert bei Investoren und der Öffentlichkeit Zugriff auf neue Investitions- und Akquisitionschancen.

Instone Real Estate erreicht diese Kundenzufriedenheit durch vielerlei Maßnahmen wie:

- eine gute und durchstrukturierte Vorplanung,
- einen gezielten Vertrieb,
- die richtige Ansprache der Kundengruppe,
- eine enge Betreuung des Kunden,
- eine hervorragende Standardausstattung des Kaufobjekts,
- eine sehr gute Errichtungsqualität, verbunden mit der Möglichkeit der Individualisierbarkeit des Kaufobjekts durch einen auf das Objekt ausgewählten Sonderwunschkatalog,
- Ansprechpartner auf Seiten von Instone Real Estate und zukünftig auch durch die Nutzung eines projektspezifischen Kundenportals und -konfigurator.

Nachhaltige Sicherheit für die Investoren und Kunden von Instone Real Estate wird durch durchgängige Prozesse, die Einhaltung der versprochenen Zeitschienen sowie ein finanziell solide aufgestelltes Unternehmen und damit ein finanziell gesichertes Projekt und Projektportfolio gewährleistet.

VERANTWORTUNGSVOLLER UMGANG MIT UNSEREN MITARBEITERN

Die Mitarbeiter von Instone Real Estate sind für eine langfristige Sicherung des Unternehmenserfolgs von entscheidender Bedeutung. Sie sind hoch motiviert und engagiert und bilden über die Projekte die Brücke zu den Kunden und der Öffentlichkeit. Um dies zu fördern und zu erhalten, unterstützt Instone Real Estate die Gestaltung eines attraktiven Arbeitsumfelds.

Themen wie Beschäftigung, Aus- und Weiterbildung, Diversität und Chancengleichheit sind dabei wesentlich. Der vertrauensvolle und faire Umgang miteinander fördert die Produktivität und die Innovationskraft.

Wir bieten unseren Mitarbeitern ein breit gefächertes Angebot von Arbeitsverhältnissen mit Vollzeit- und Teilzeitmodellen, Mitspracherechte durch die Arbeitnehmervertretungen sowie marktgerechte Vergütungsmodelle und Gehaltsstrukturen. Außerdem erhalten unsere Mitarbeiter eine Reihe von zusätzlichen Angeboten und Leistungen wie zum Beispiel:

- Gesundheitsmaßnahmen,
- berufliche Entwicklung und Förderung - Weiterbildung intern und extern,
- flexible Gestaltung der Arbeitszeit,
- Mitarbeiterbenefits,
- Bonusregelungen,
- moderne und digitale Infrastruktur,
- Mitarbeiterevents.

Instone Real Estate konnte im Jahr 2018 seine Mitarbeiterzahl um rund 4% steigern und hat sich so für das weitere Unternehmenswachstum und eventuelle Mitarbeiterfluktuation gut aufgestellt. In Deutschland lag die Fluktuationsquote über alle Branchen laut Bericht der Bundesagentur für Arbeit (Juli 2018) bei 32,8% im Jahr 2017 und laut iwd bei 29,3% für die Branchengruppe „Immobilien, freiberufliche wissenschaftliche und technische Dienstleistungen.“¹

[1 www.iwd.de/artikel/fluktuation-starke-wirtschaft-fuehrt-zu-mehr-jobwechselln-401583/](http://www.iwd.de/artikel/fluktuation-starke-wirtschaft-fuehrt-zu-mehr-jobwechselln-401583/)

Instone Real Estate begegnet dem nachweislichen Fachkräftemangel durch verstärktes Recruiting. Im Geschäftsjahr wurde hierzu eine Karriereseite [Instone Karriere](#) neu entwickelt. Die Jobsuche wird immer digitaler und Instone Real Estate muss sein Unternehmen und seine Mitarbeiter umfassend für potenzielle Bewerber darstellen. Auf der neuen Karriereseite sind die Unternehmens- und Mitarbeiterwerte sowohl durch die Unternehmens- und Jobprofile beschrieben als auch durch das direkte Feedback von bestehenden Mitarbeitern in kurzen Filmen.

Instone Real Estate stellt sich der nachhaltigen Verantwortung, jungen Menschen beim Berufsstart zu helfen. Daher ist Instone Real Estate im Jahr 2018 auch im Hochschulmarketing aktiv geworden und hat sich und seine Möglichkeiten für den Berufsstart auf Karrieremessen präsentiert. Vorträge und weitere begleitende Maßnahmen von Führungskräften und Mitarbeitern haben den Absolventen die Anforderungen an die Jobwelt nähergebracht.

Das Recruiting wird nicht nur über die Darstellung auf der Unternehmens-Website nachhaltig weiter ausgebaut, sondern ebenfalls über die sozialen Medien wie XING, Twitter und LinkedIn. Dort wurden zusätzliche Recruiting-Maßnahmen im zweiten Halbjahr des Geschäftsjahres gestartet.

Talentmanagement und Kompetenzentwicklung runden die Recruiting-Maßnahmen ab.

Weitere Informationen finden Sie im Abschnitt „Mitarbeiter“ auf Seite 44.

ENERGIEEFFIZIENTES WOHNEN UND VERANTWORTLICHER UMGANG MIT MATERIALIEN

Beim Wohnungsbau sind der verantwortungsvolle Umgang mit Materialien und das Thema Energieeffizienz langfristig essenziell für unser Unternehmen sowie unsere Partner und Kunden. Instone Real Estate hat es sich zum Ziel gesetzt, Wohnprojekte zu entwickeln, die nicht nur in der Entstehung möglichst schonend für die Umwelt umgesetzt werden, sondern auch über viele Generationen ihre Bewohner darin unterstützen, Energie zu sparen. Häufig werden Flächen umgenutzt, die bereits über eine bestehende Bebauung verfügen. Auf diesem Weg ist ein schonender Umgang mit Ressourcen möglich.

Objekte von Instone Real Estate erfüllen standardmäßig die hohen Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV).

Auch bei der Beauftragung anderer Unternehmen, zum Beispiel in der Bauausführung, achten wir genau darauf, dass unsere Partnerfirmen entlang der Lieferkette die technischen und umwelttechnischen Standards sowie Standards bezüglich der Beschäftigung – wie zum Beispiel Zahlung des Mindestlohns und Einhaltung der Sicherheitsvorschriften – erfüllen.

GESELLSCHAFTLICHES ENGAGEMENT ZEIGEN

Neben dem Hauptgeschäft, der Entwicklung von Eigentumswohnungen, trägt Instone Real Estate in seinen Projekten auch in hohem Maße dazu bei, sozial geförderten beziehungsweise preisgedämpften Wohnungsbau im Rahmen der Quartiersentwicklung zu betreiben. Hier stimmen wir uns eng mit den Partnern der öffentlichen Hand ab und kennen die unterschiedlich gewichteten Programme in den von uns bearbeiteten Projektmärkten. Dies führt ebenfalls zu einer vielfältigen Zusammenarbeit mit Investoren für den sozialen Wohnungsbau.

Aufgrund der vielen unterschiedlichen Programme der Kommunen kann Instone Real Estate im Gespräch mit seinen Partnern ebenfalls ideal hinsichtlich der jeweiligen Belange der Kommune im sozial geförderten Bereich beraten.

Dafür engagieren wir uns auch in Interessenverbänden der Immobilienwirtschaft (wie Zentraler Immobilienausschuss e. V. und Bundesverband freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V.), die mit den Landes- und Bundesbehörden die notwendigen gesetzlichen Belange diskutieren.

Instone Real Estate begegnet mit seinem Angebot den gesamtgesellschaftlichen Herausforderungen wie der Schaffung und Bereitstellung von Wohnraum in Ballungsgebieten.

Wir unterstützen eine nachhaltige und lebenswerte Quartierentwicklung, die Förderung von Lebensqualität, die Förderung historischer Bausubstanz und des Denkmalschutzes sowie die Auseinandersetzung mit Zukunftsthemen.

VIELFALT UND CHANCENGLEICHHEIT

Der Anteil der männlichen Beschäftigten lag Ende 2018 bei 58 % (Vorjahr: 56 %), Frauen waren mit 42 % (Vorjahr: 44 %) in unserer Belegschaft vertreten. In der zweiten Führungsebene beträgt der Frauenanteil 16,67 %. Der Altersdurchschnitt lag bei 41,29 Jahren – eine ausgewogene Mischung, bei der unsere Auszubildenden und Werkstudenten von den Erfahrungen unserer langjährigen Mitarbeiter profitieren können. Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit betrug im Geschäftsjahr 7,57 Jahre und bestätigt erneut, dass Instone Real Estate als Arbeitgeber langfristige Perspektiven bietet.

2018 haben wir einen dualen Studenten sowie drei Werkstudenten in ein festes Anstellungsverhältnis übernommen.

KENNZAHLEN

	2018	2017
Gesamtzahl Angestellte (MA)¹	311	299
Gesamtzahl Standorte	8	8
Vielfalt der Angestellten¹		
Geschlecht		
Frauen	131	133
Männer	180	166
Altersgruppen		
< 30 Jahre	59	65
30 – 50 Jahre	163	157
> 50 Jahre	89	77
Bestätigte Korruptionsvorfälle und ergriffene Maßnahmen²	0	0
Rechtsverfahren aufgrund wettbewerbswidrigen Verhaltens oder Kartell- und Monopolbildung³	0	0

¹ Angaben Personal Instone Real Estate.

² Angaben Compliance Instone Real Estate.

³ Angabe Risikomanagement Instone Real Estate.

MITARBEITER

MITARBEITER

Zum 31. Dezember 2018 waren unter Einschluss der Mitarbeiter der ausländischen Tochtergesellschaften 311 Personen im Instone-Konzern beschäftigt (Vorjahr: 299 Mitarbeiter).

An den internationalen Standorten waren zum Jahresende 2018 je ein Mitarbeiter in Luxemburg und in Österreich für uns tätig.

PERSPEKTIVEN UND FREIRAUM

Neue Perspektiven eröffnen sich vor allem durch Weiterbildung. Dies ist bei Instone Real Estate ein fester Bestandteil im Bereich Personalentwicklung. Neben obligatorischen Schulungen in den Bereichen Datenschutz und Compliance stehen jedem Mitarbeiter jährlich 1.600 Euro für die fachliche und persönliche Fortbildung zur Verfügung.

Natürlich erfordert das Engagement unserer Mitarbeiter auch ein ausgewogenes Verhältnis von Arbeit und Leben. Dafür sorgt die flexible Vertrauensarbeitszeit, die jedem Einzelnen viel Gestaltungsspielraum lässt.

KOOPERATIONEN MIT HOCHSCHULEN

Nachwuchsförderung ist uns ein besonderes Anliegen. Neben der Beschäftigung von Werkstudenten, Trainees und Auszubildenden gehen wir daher verstärkt Kooperationen mit Fachhochschulen und Universitäten ein. So haben wir 2018 sieben Masterarbeiten finanziell und mit Know-how unterstützt. Diese Zusammenarbeit soll im nächsten Jahr weiter intensiviert werden und in ein eigens dafür erstelltes Hochschulkonzept münden.

Darüber hinaus engagieren sich Mitarbeiter wie auch Geschäftsführung als Dozenten an verschiedenen Hochschulen.

Weitere Informationen zum Bereich Mitarbeiter finden Sie im Abschnitt „Nachhaltigkeit“ auf Seite 41.

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

GUTE RAHMENBEDINGUNGEN FÜR UNSER UNTERNEHMENSWACHSTUM

Das Frühjahrsgutachten der Immobilienweisen und die Projektentwicklerstudie 2018 von bulwiengesa gehen nach wie vor von einer hohen Nachfrage in den Ballungsräumen bei abflachender Preissteigerungsdynamik aus. Instone Real Estate geht davon aus, dass sich Kosten- und Erlössteigerungen kompensieren

SOZIOÖKONOMISCHE ENTWICKLUNGEN IN DEN INSTONE-ZIELSTÄDTEN

Dank der moderaten Inflation und des anhaltenden Wirtschaftswachstums, aber vor allem dank der niedrigen Zinsen, waren die Bedingungen für Immobilieninvestments im abgelaufenen Geschäftsjahr gut – und werden es auch in den kommenden Jahren bleiben. Der Verbraucherpreisindex in Deutschland nahm zwar im Geschäftsjahr leicht zu, lag aber immer noch nur knapp unter 2%.¹

¹ www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesamtwirtschaftUmwelt/Preise/Verbraucherpreisindizes/Verbraucherpreisindizes.html

In Standorten der Niederlassungen von Instone Real Estate stieg die Bevölkerungszahl zwischen den Jahren 2008 und 2018 durchschnittlich um 9,7% an, Spitzenreiter ist Frankfurt am Main mit rund 18%.² Im Gegensatz zu anderen europäischen Ländern fiel das Wachstum allerdings moderat aus. Bis 2035 wird für die Standorte von Instone Real Estate ein weiterer Bevölkerungsanstieg von rund 5% prognostiziert.²

Der deutsche Arbeitsmarkt hat sich in den vergangenen Jahren sehr positiv entwickelt. So hat die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zwischen 2008 und 2018 in den Standorten von Instone Real Estate um durchschnittlich knapp 25% zugenommen.² Dies ist im Vergleich zu den restlichen EU-Ländern (mit ~2,7%)³ überdurchschnittlich. Aufgrund der wirtschaftlichen Lage wird dieser Trend vermutlich anhalten.³

² Kennzahlen_Prognosen_2023, bulwiengesa AG.
³ Eurostat Data Explorer Employees 2008–2018.

Die Erwerbslosenquote in Deutschland hat sich zudem seit 2008 um 4,3%⁴ verringert. Im Dezember 2018 lag die Erwerbslosenquote mit rund 4,9%⁴ weit unter dem EU-Durchschnitt (6,7%).⁵ Bis 2019 werden ein weiterer Anstieg der Beschäftigten sowie eine Abnahme der Erwerbslosigkeit in Deutschland erwartet..

⁴ www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesamtwirtschaftUmwelt/Arbeitsmarkt/Arbeitsmarkt.html
⁵ <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/160142/umfrage/arbeitslosenquote-in-den-eu-laendern/>

Zusammenfassend stellt sich Deutschland weiterhin als starker, wachsender und zukunftssicherer Wirtschaftsstandort mit guten Rahmenbedingungen für wohnungswirtschaftliche Investitionen dar. Die Kaufkraft je Einwohner in den Standorten von Instone Real Estate hat sich in den letzten zehn Jahren durchschnittlich um rund 16% erhöht.⁶ Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2018 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamts (Destatis) um 1,5% höher als im Vorjahr. Die deutsche Wirtschaft ist damit das neunte Jahr in Folge gewachsen.⁷

⁶ Kennzahlen Core Städte, bulwiengesa AG.
⁷ www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2019/01/PD19_018_811.html

INSTONE REAL ESTATE ZIELSTÄDTE



■ A-Städte:
■ Prosperierende mittelgroße Städte:
■ attraktive Zielgebiete:

Strukturdaten 2017	Einwohner in Tausend	Einwohner 2007–2017 in %	BIP in Mio. Euro	BIP pro Kopf in Euro	Verfügbares Einkommen pro Kopf in Euro jährlich	Arbeitslosenquote in % (Juli 2018)
Berlin	3.591	11,2	118	32.976	20.195	8,1
Düsseldorf	614	6,8	46	74.963	26.292	6,7
Frankfurt a. M.	739	15,4	63	85.861	22.799	5,4
Hamburg	1.817	8,1	105	57.803	25.012	6,3
Köln	1.085	9,9	59	54.581	22.328	7,8
München	1.465	13,6	102	69.428	28.995	3,6
Stuttgart	633	10,4	49	77.817	25.784	4,1
Top-Standorte	9.944	10,8	543	54.618	23.530	6,5

Quelle: Feri, Bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

GUTE SOZIODEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNGEN IN UNSEREN ZIELSTÄDTEN

Die Zielstädte von Instone Real Estate (siehe obere Tabelle) verzeichneten in den letzten zehn Jahren einen deutlichen Anstieg der Beschäftigung. Vor allem die A-Städte verfügten über ein umfangreiches Arbeitsplatzangebot und lassen daher auch in Zukunft weiter steigende Beschäftigungszahlen erwarten.

Neben der Beschäftigung entwickelten sich die Bevölkerungszahlen in den Städten positiv. Während die A-Städte zukünftig weiterhin wachsen werden, ist in einigen kleineren Zielstädten von Instone Real Estate mit leicht rückläufigen Bevölkerungszahlen zu rechnen.

Der Zuwachs in den attraktiven A-Städten erklärt sich zum einen durch hohe Zuzugsraten, zum anderen durch eine anhaltend steigende Geburtenrate. Zwar führte der demografische Wandel in den vergangenen Jahren zu einer Alterung der Bevölkerung, gleichzeitig erhöhte sich aber, bedingt durch die steigende Geburtenrate in den Städten, die Anzahl an Kindern.

Trotz der hohen Geburtenraten dominieren Single- und Paar-Haushalte die Haushaltsstruktur. Dieser Trend wird sich fortsetzen.⁸

[↗ ⁸ Projektentwicklerstudie 2018, bulwiengesa AG.](#)

Aufgrund der Prosperität der deutschen Wirtschaft steigen die Einkommen und damit die Kaufkraft der Haushalte deutlich.⁹

[↗ ⁹ www.gfk.com/de/insights/press-release/deutsche-haben-2019-rund-763-euro-mehr-zur-verfuegung/](http://www.gfk.com/de/insights/press-release/deutsche-haben-2019-rund-763-euro-mehr-zur-verfuegung/)

GESTIEGENE BAUTÄTIGKEIT DER LETZTEN JAHRE VERRINGERTE NICHT DIE ANGEBOTSKNAPPHEIT

In unseren Zielstädten standen 2011 durchschnittlich rund 3,4% der Wohnungen leer.¹⁰ Wenn wir einzelne Projekt-Standorte von Instone Real Estate herausgreifen, wie zum Beispiel München, ist zurzeit der Leerstand aber faktisch bei Null. Dennoch hat dies in den letzten Jahren nicht zu einer wesentlichen Verbesserung der Angebotssituation geführt.

[↗ ¹⁰ Kennzahlen Core-Städte, bulwiengesa AG.](#)

Im Jahr 2018 (bis einschließlich November 2018) sind die Baugenehmigungen in den Standorten von Instone Real Estate um 41 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen und die Baufertigstellungen um 15 %.¹¹

[↗ ¹¹ Kennzahlen Core Städte, bulwiengesa AG.](#)

Der Wohnungsbestand in den Zielstädten ist geprägt von einem hohen Anteil an Drei- und Vier-Zimmer-Wohnungen. Kleine Einheiten mit nur einem Zimmer sind am wenigsten vertreten. Seit 2011 konnten in allen Wohnungskategorien Zuwächse registriert werden, wobei die Ein-Zimmer-Wohnungen prozentual am stärksten zugenommen haben und der Trend zu Mikroapartments weiter anhält. Seit 2011 ist die Zahl der Baugenehmigungen stark angestiegen. Der Anteil der Genehmigungen ist allein von 2017 auf 2018 für Wohnungen im Mehrfamilienhaussegment in den A-Städten durchschnittlich um 41 % gestiegen.¹²

[↗ ¹² Kennzahlen Core-Städte, bulwiengesa AG.](#)

Die Fertigstellungszahlen haben sich hingegen nicht ganz so dynamisch entwickelt, sodass in den vergangenen zehn Jahren ein deutlicher Genehmigungsüberhang aufgebaut wurde. Somit kann zukünftig von weiter steigenden Fertigstellungszahlen ausgegangen werden. Der Fokus der letzten Jahre lag in beiden Städte-kategorien überwiegend auf dem Bau von Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern. Die Steigerung von 2017 auf 2018 betrug in den A-Städten durchschnittlich 15 %.¹³

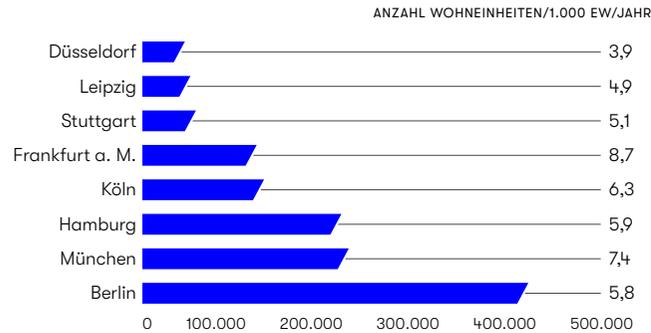
[↗ ¹³ Kennzahlen Core-Städte, bulwiengesa AG.](#)

Die bulwiengesa AG prognostiziert bis 2035 einen jährlichen Wohnungsbedarf von rund 65.000 für die A-Städte beziehungsweise 19.400 Wohnungen für die anderen Zielstädte.¹⁴ Dies bestätigen auch weitere Erhebungen, die sogar von einer Lücke von rund 67.500 Wohnungen pro Jahr ausgehen. Der jährliche Neubaubedarf übersteigt die aktuellen Fertigstellungszahlen deutlich, sodass mittelfristig von keinerlei Angebotsüberhängen auszugehen ist.¹⁵

[↗ ¹⁴ Seite 29, Potenzialanalyse Deutscher Wohnungsmarkt, bulwiengesa AG.](#)

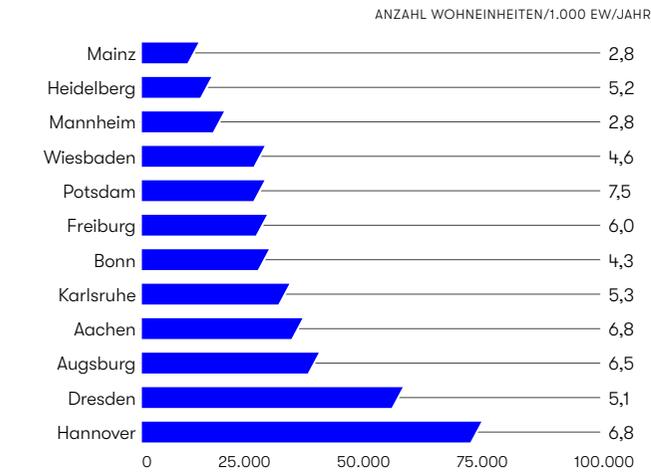
[↗ ¹⁵ Kennzahlen Core-Städte, bulwiengesa AG.](#)

WOHNUNGSBEDARFSPROGNOSE BIS 2035 IN DEN ACHT A-STÄDTEN



Wohnungsbedarfsprognose A-Städte (Quelle: bulwiengesa AG)

WOHNUNGSBEDARFSPROGNOSE BIS 2035 IN DEN 12 ZIELSTÄDTEN



Wohnungsbedarfsprognose weiterer betrachteter Zielstädte (Quelle: bulwiengesa AG)

Derzeit wird die Angebotsstruktur der A-Städte durch Mietwohnungen bestimmt. Dies ist auf die politischen Regulierungen und Förderprogramme zurückzuführen. Etwa 45% des Angebots entfallen auf Eigentumswohnungen, wohingegen Häuser nur knapp 4% des Angebots abdecken. Ein ähnliches Bild zeigt sich in den anderen Städten. In beiden Städte-kategorien ist der Anteil des Haussegments gering. Im Bereich der Wohnprojektentwicklungen dominiert der Neubau von Wohneinheiten. Etwa 10% des Marktes sind Umnutzungen.¹⁶

¹⁶ Seite 30, Potenzialanalyse Deutscher Wohnungsmarkt, bulwiengesa AG.

Das Entwicklungsvolumen bei in Bau und Planung befindlichen Wohnprojekten beträgt in den A-Städten etwa 11,3 Mio.m² (Trading/Investor Developments).¹⁷ Tendenziell werden in den kleineren Zielstädten anteilig mehr Eigentumswohnungen gebaut.¹⁸

¹⁷ Tabelle Seite 11 Projektentwicklerstudie 2018, bulwiengesa AG.

¹⁸ Seite 31/32, Potenzialanalyse Deutscher Wohnungsmarkt, bulwiengesa AG.

Steigende Kauf- und Mietpreise in den Zielstädten

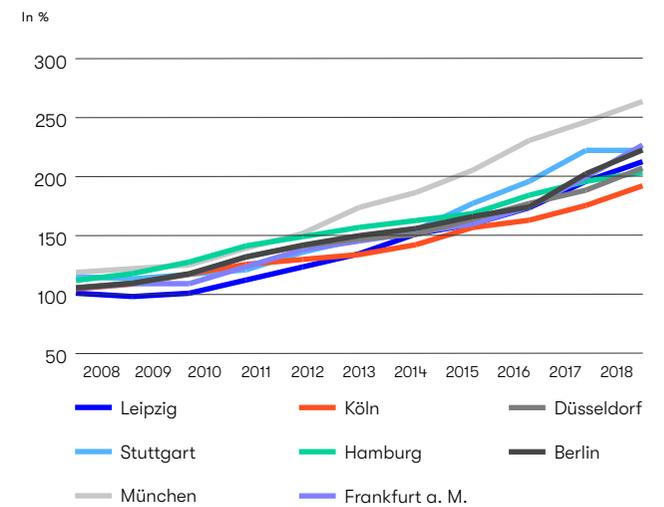
Seit 2008 steigen die Mietpreise in den A-Städten und in den anderen Zielstädten kontinuierlich. Der Mietzuwachs ist mit 50,5% in den A-Städten im Vergleich zu den anderen Städten höher. Die aktuelle durchschnittliche Miete in Deutschland beträgt 11,60 Euro/m².¹⁹

¹⁹ Immobilienindex, bulwiengesa AG.

Die Durchschnittskaufpreise für Neubau-Eigentumswohnungen in Deutschland sind seit 2008 kontinuierlich gestiegen und entwickelten sich dynamischer als die Mieten mit einer Steigerung von rund 90%. Die bulwiengesa AG prognostiziert eine weiterhin positive Entwicklung der Kauf- und Mietpreise für die Zielstädte sowohl im Durchschnitt als auch in den Spitzenlagen.²⁰

²⁰ Immobilienindex, bulwiengesa AG.

DURCHSCHNITTliche KAUFPREISE IN DEN ACHT A-STÄDTEN 2008 – 2017¹ (ERSTBEZUG)



¹ Prognosewert für 2017.

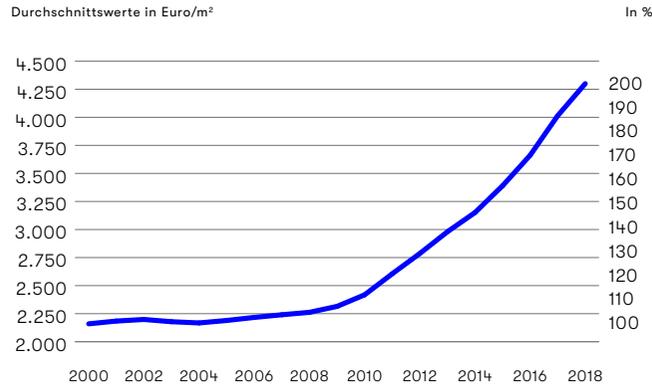
Kaufpreisentwicklung in den A-Städten (Quelle: bulwiengesa AG)

STARKES INTERESSE AN NEUBAUINVESTMENTS AUCH VON INSTITUTIONELLEN INVESTOREN

Bei Neubauinvestments ist seit Jahren ein anhaltendes Interesse von institutionellen Investoren zu beobachten. Dabei haben klassische Mietwohnungen weiterhin den höchsten Anteil am Transaktionsgeschehen. Hauptkäufer sind institutionelle Investoren. Vor allem Pensionskassen und Versicherungen erwerben Wohnimmobilien, aber auch der indirekte Erwerb über Spezialfonds hat die Investments der institutionellen Anleger erhöht. Allein der Charakter der Wohnimmobilie – sie bietet schwankungsarme Erträge, somit aber auch nur geringe Chancen auf kurzfristige Wertsteigerungen – spricht für eine anhaltende Nachfrage. Die Investoren schätzen die stabilen, konjunkturunabhängigen Erträge.²¹

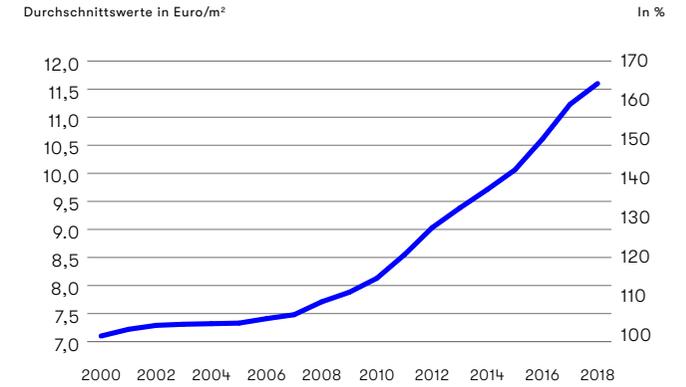
²¹ Analyse Ausblick Immobilienmarkt, Savills Dezember 2018.

**BULWIENGESA-IMMOBILIENINDEX
EIGENTUMSWOHNUNG NEUBAU** STAND: 1. QUARTAL 2018



© bulwiengesa AG

**BULWIENGESA-IMMOBILIENINDEX
WOHNUNGSMIETE NEUBAU** STAND: 1. QUARTAL 2018



© bulwiengesa AG

GESCHÄFTSVERLAUF IM ÜBERBLICK

Vermarktungsvolumen

In der Quartalsmitteilung vom September 2018 hatten wir für das vierte Quartal eine positive Vermarktungsentwicklung prognostiziert. Dies konnte insbesondere durch den erfolgreichen Verkauf des Projekts „Stuttgart, City Prag – Wohnen im Theaterviertel“ bestätigt werden. Im gesamten Berichtszeitraum 2018 verkauften wir 1.033 Wohneinheiten mit einem Vermarktungsvolumen von 460,8 Mio. Euro. Damit liegen wir unter dem Prognosewert für 2018 (~500 Mio. Euro). Durch weiterhin gezielte Anpassungen der Verkaufspreise an die positive Marktentwicklung wurden bei den im Vertrieb befindlichen Projekten höhere Gesamterlöse erzielt. Diese Preisansätze führten in 2018 zu geringfügigen Auswirkungen auf

die Vertriebsgeschwindigkeit. Wobei der prognostizierte Gesamtverkauf der Projekte bis Fertigstellung unverändert aufrechterhalten wird. Gegenüber dem Vorjahr ist das Verkaufsvolumen 2018 jedoch deutlich um über 100 Mio. Euro gestiegen. Im Berichtszeitraum wurden keine Kundenkaufverträge rückabgewickelt.

Das im Jahr 2018 realisierte Vermarktungsvolumen konzentriert sich mit 87% größtenteils auf die wichtigsten Metropolregionen Deutschlands. 13% entfallen auf die anderen prosperierenden mittelgroßen Städte (vergleiche „Vermarktung 2018 nach Regionen“).

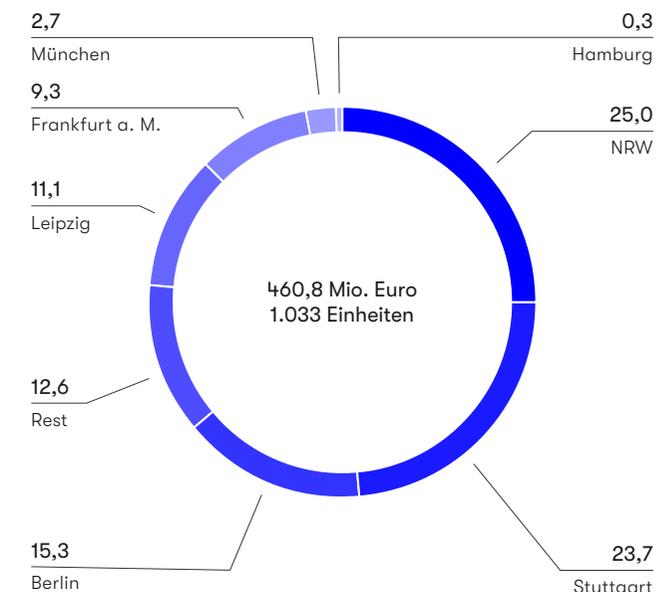
IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE KENNZAHLEN

In Mio. Euro

		Q4 2018	Q3 2018	Q2 2018	Q1 2018	Q4 2017	Q3 2017	Q2 2017	Q1 2017
Vermarktungsvolumen		460,8	254,2	150,0	30,0	358,1	299,7	211,2	90,8
Vermarktungsvolumen	In Stück	1.033	574	329	56	826	716	527	193
Projektportfolio (Bestand)		4.763,2	3.620,3	3.589,1	3.408,5	3.410,0	3.374,8	3.039,8	k. A.
Projektportfolio (Bestand)	In Stück	11.041	8.924	8.863	8.355	8.390	8.042	7.675	k. A.

VERMARKTUNG 2018 NACH REGIONEN

In %



PROGNOSE/IST-ABGLEICH DER STEUERUNGSKENNZAHLEN

In Mio. Euro

	2018 IST (Dezember 2018)	2018 Ausblick (Juni 2018)	2018 Ausblick (Dezember 2017)
Vermarktungsvolumen	460,8	~ 500	> 500
Umsatz (bereinigt)	372,8	370 – 400	k. A.
Gesamtleistung (bereinigt)	429,8	> 500	> 500
EBT (bereinigt)	41,5	32 – 37	25 – 30

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

TOP-10-PROJEKTE VERMARKTUNGSVOLUMEN 2018

In Mio. Euro

		Volumen 2018	Einheiten 2018
City Prag – Wohnen im Theaterviertel	Stuttgart	109,3	251 Einheiten
west.side	Bonn	102,2	276 Einheiten
Quartier Stallschreiber Straße – Luisenpark	Berlin	69,6	139 Einheiten
St. Marienkrankenhaus	Frankfurt a. M.	41,6	48 Einheiten
Wiesbaden – Wohnen am Kurpark	Wiesbaden	29,9	43 Einheiten
MA Franklin	Mannheim	27,3	77 Einheiten
T.Kontor	Leipzig	25,4	96 Einheiten
Grundstück Bonn, Schumanns Höhe	Bonn	12,3	38 Einheiten
Theresienstraße	München	10,1	2 Einheiten
Heeresbäckerei	Leipzig	7,3	21 Einheiten

Zum 31. Dezember 2018 ergibt sich ein aktuelles Verkaufsangebot von 557 Einheiten im Vertrieb mit einem erwarteten Erlösvolumen von 369,4 Mio. Euro. Im Folgenden sind unsere fünf Projekte mit dem aktuell größten Verkaufsangebot am Markt aufgeführt:

TOP-5-PROJEKTE AKTUELLES VERKAUFSANGEBOT AM MARKT

In Mio. Euro

		Volumen am Markt	Einheiten am Markt
St. Marienkrankenhaus	Frankfurt a. M.	149,9	134 Einheiten
Quartier Stallschreiber Straße – Luisenpark	Berlin	85,6	140 Einheiten
Grundstück Bonn, Schumanns Höhe	Bonn	54,8	146 Einheiten
Wiesbaden – Wohnen am Kurpark	Wiesbaden	35,0	50 Einheiten
Theaterfabrik	Leipzig	14,5	51 Einheiten

Die Erweiterung des Verkaufsangebots im Jahr 2018 wurde unter anderem durch den Vertriebsstart für das Projekt „St. Marienkrankenhaus“, Frankfurt am Main, mit dem Vertrieb von rund 180 Einheiten und einem erwarteten Erlösvolumen von circa 190 Mio. Euro beeinflusst. Auch bei dem urbanen Wohnprojekt „Schumanns Höhe“ in Bonn wurde mit dem Verkauf der rund 180 Wohneinheiten zum Ende des Jahres 2018 begonnen. Darüber hinaus startete für die beiden Leipziger Projekte „Theaterfabrik“

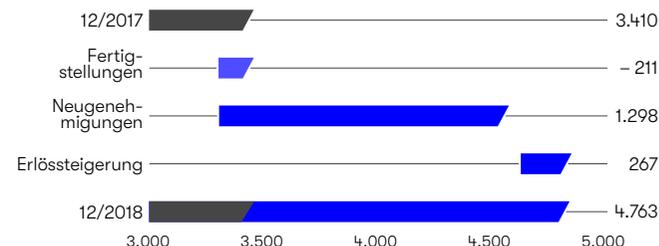
und „T.Kontor“ ebenfalls der Vertrieb der circa 75 Einheiten beziehungsweise 95 Einheiten.

Das Projektportfolio von Instone Real Estate zum Jahresende 2018 umfasst 45 Projekte und bildet mit dem derzeit erwarteten Gesamterlösvolumen von 4.763,2 Mio. Euro die solide Grundlage unserer mittelfristigen Umsatzplanung. Die deutliche Zunahme in Höhe von 1.353,2 Mio. Euro im Vergleich zum Jahresende 2017

ENTWICKLUNG PROJEKTPORTFOLIO IM JAHRESVERLAUF 2018

STAND: DEZEMBER 2018

In Mio. Euro



(3.410,0 Mio. Euro) konnten wir maßgeblich über zwei Erfolgsbausteine realisieren. Seit Anfang 2018 wurden Projekte – inklusive eines bereits kommunizierten Großprojekts, dessen Vollzug noch unter einer aufschiebenden Bedingung steht – mit einem Volumen von rund 1.300 Mio. Euro und voraussichtlichen Wohneinheiten von 3.300 akquiriert. Das mittelfristig angestrebte Neugenehmigungsvolumen von 900 bis 1.000 Mio. Euro wurde damit übertroffen. Zusätzlich wurden die Erlösprognosen von Bestandsprojekten aufgrund von Planungskonkretisierungen und erfolgten sowie erwarteten Marktpreisadjustierungen um 267 Mio. Euro gesteigert. Dies untermauert die Wachstumsstrategie von Instone Real Estate und unterstreicht die Erlöspotenziale innerhalb des Projektportfolios. Wie in der Grafik („Entwicklung Projektportfolio im Jahresverlauf 2018“) dargestellt reduzierte sich das Projektportfolio durch die erfolgreiche Fertigstellung von Projekten im Jahr 2018 um 211,4 Mio. Euro.

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%.

Folgende Akquisitionen führten 2018 zu dem vorher genannten Neugenehmigungsvolumen:

NEUGENEHMIGUNGEN 2018

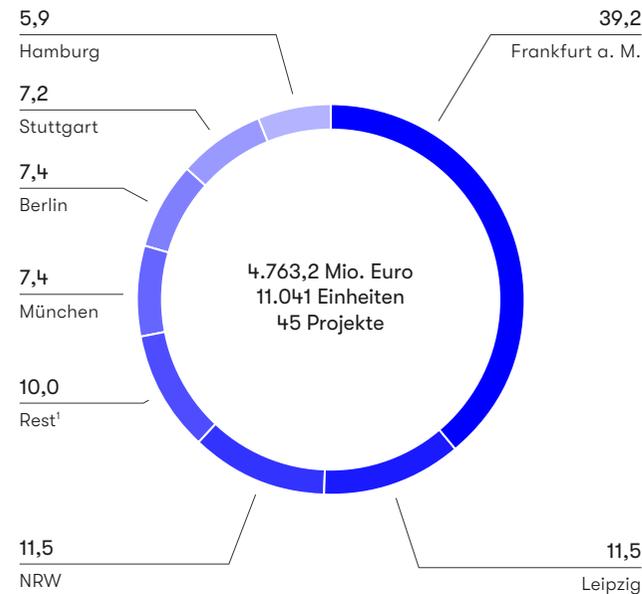
In Mio. Euro

		Erlösvolumen	Einheiten
Semmelweisstraße 9	Leipzig	66,0	210 Einheiten
Sportplatz Bult	Hannover	115,8	281 Einheiten
Rottenburg, Neckartalterrassen	Rottenburg	105,2	364 Einheiten
Augsburg, Beethoven	Augsburg	134,8	396 Einheiten
Kösliner Weg	Norderstedt-Garstedt	101,9	286 Einheiten
Rote Kaserne West	Potsdam	46,9	114 Einheiten
Gallus	Frankfurt a. M.	38,7	69 Einheiten
Gartenstadtquartier Dortmund	Dortmund	97,2	247 Einheiten
Großprojekt		> 500 ¹	1.347 Einheiten

¹ Bezogen auf das Investitionsvolumen.

PROJEKTPORTFOLIO NACH REGIONEN

In %



¹ beinhaltet Wiesbaden, Ulm, Mannheim, Hannover, Potsdam

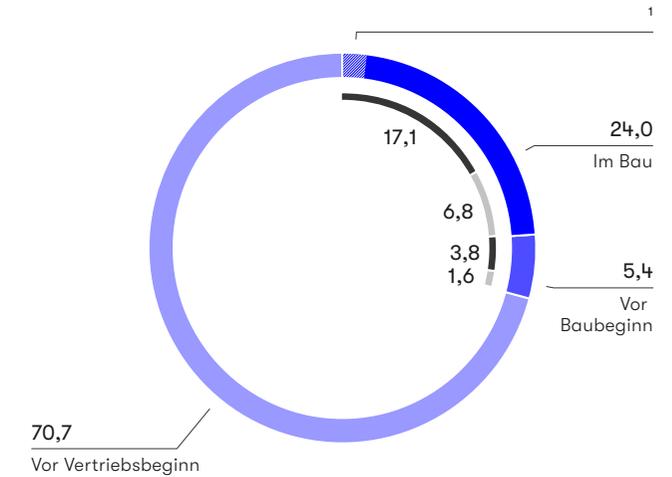
Der wesentliche Anteil – circa 90% – am erwarteten Gesamterlösvolumen des Projektportfolios zum 31. Dezember 2018 befindet sich in den wichtigsten Metropolregionen Deutschlands: Berlin, Bonn, Köln, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Leipzig, München und Stuttgart (inklusive Herrenberg und Rottenburg). 10% entfallen auf die anderen prosperierenden mittelgroßen Städte (vergleiche „Projektportfolio nach Regionen“).

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

Darüber hinaus zeigt die Grafik, dass wir zum Jahresende 2018 etwa 21% des erwarteten Gesamterlösvolumens des Projektportfolios bereits verkauft haben.

PROJEKTPORTFOLIO NACH GRUPPEN; BASIS: VERKAUFSERLÖSE

In %



Innerer Kreis:

- Verkauft
- Unverkauft

¹ 2,1% des Projektportfolios sind bereits übergeben.

Umsatzerlöse

Der bereinigte Gesamtjahresumsatz 2018 liegt mit 372,8 Mio. Euro innerhalb des prognostizierten Zielkorridors von 370 bis 400 Mio. Euro. Die in der Vermarktungsentwicklung beschriebene geringere Verkaufsgeschwindigkeit erklärt die Unterschreitung der mittleren Umsatzprognose 2018 von 385 Mio. Euro.

Zu den bereinigten Umsatzerlösen haben 2018 insbesondere die nachfolgend aufgeführten Projekte beigetragen:

TOP-10-PROJEKTE UMSATZREALISIERUNG (BEREINIGT) 2018

In Mio. Euro

		Umsatzvolumen (bereinigt) 2018
Quartier Stallschreiber Straße – Luisenpark	Berlin	74,7
Heeresbäckerei	Leipzig	61,5
Theresienstraße	München	29,5
Wiesbaden – Wohnen am Kurpark	Wiesbaden	28,5
St. Marienkrankenhaus	Frankfurt a. M.	25,0
west.side	Bonn	22,9
MA Franklin	Mannheim	21,8
Neue Mitte Altona (NMA)	Hamburg	20,7
Wohnen am Safranberg	Ulm	13,8
T.Kontor	Leipzig	10,5

Seinen Wachstumskurs führt Instone Real Estate fort und die im Portfolio befindlichen Projekte entwickeln sich erfolgreich. Im Berichtszeitraum sind mehrere Projekte in die Bauphase eingetreten:

MA Franklin	Mannheim	rund 200 Wohneinheiten
Heeresbäckerei, letzter BA	Leipzig	rund 30 Wohneinheiten
Quartier Stallschreiber Straße – Luisenpark	Berlin	rund 235 Wohneinheiten
St. Marienkrankenhaus	Frankfurt a. M.	rund 235 Wohneinheiten
T. Kontor	Leipzig	96 Wohneinheiten
west.side, MW2	Bonn	158 Mietwohnungen

Parallel zur anhaltend erfolgreichen Vermarktungsentwicklung und den erfolgten Baustarts im Geschäftsjahr schreitet auch die Realisierung der im Bau befindlichen Projekte voran. In Summe wurden im Jahr 2018 sieben Richtfeste gefeiert, die für rund 1.200 neue Wohneinheiten stehen:

Neue Mitte Altona (NMA), 3. BA	Hamburg	111 Wohneinheiten
Theresienstraße	München	117 Wohneinheiten
Safranberg Ensemble	Ulm	120 Wohneinheiten
Heeresbäckerei	Leipzig	347 Wohneinheiten
Quartier Stallschreiberstraße, Luisenpark	Berlin	319 Wohneinheiten
MA Franklin	Mannheim	201 Wohneinheiten

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

Gesamtleistung

Die bereinigte Konzern-Gesamtleistung liegt für das Jahr 2018 bei rund 430 Mio. Euro. Dabei lässt sich die Unterschreitung des prognostizierten Wertes von über 500 Mio. Euro im Wesentlichen durch die zeitliche Verschiebung von aktivierungsfähigen Grundstückswerten (späterer Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten) erklären.

Ergebnis vor Steuern

Die Prognose von 32 bis 37 Mio. Euro für das bereinigte Konzernergebnis vor Steuern konnte mit 41,5 Mio. Euro in 2018 deutlich übertroffen werden. Dies ist im Wesentlichen auf die Verbesserung des Projekt-Rohergebnisses und auf das, aufgrund einer Optimierung der Finanzierungsstruktur im Instone-Konzern deutlich verbesserte, Finanzergebnis zurückzuführen.

ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

Der Konzernabschluss der Instone Real Estate Group AG für das Jahr 2018 enthält wie schon in den Vorjahren Sondereffekte aus Kaufpreisallokationen aufgrund einer Erweiterung des Konsolidierungskreises in den Vorjahren. Die Konzerngesellschaft formart GmbH & Co KG, Essen, die heute als Instone Real Estate Development GmbH firmiert, wurde am 1. Oktober 2014 erstmalig konsolidiert. Dieser Unternehmenszusammenschluss führte zum Entstehen des Konzerns Instone Real Estate Group AG. Die Konzerngesellschaft GRK-Holding GmbH, Leipzig, die heute als Instone Real Estate Leipzig GmbH firmiert, wurde am 31. Dezember 2015 erstmalig konsolidiert.

Außerdem hat sich die Erstanwendung des International Financial Reporting Standard 15 (IFRS 15) „Erlöse aus Verträgen mit Kunden“ wesentlich auf die Vermögens- und Ertragslage des Instone-Konzerns im Geschäftsjahr ausgewirkt.

Die Erstanwendung des IFRS 15 erfolgte im Instone-Konzern nach der modifiziert retrospektiven Methode in der Weise, dass die kumulierten Unterschiede zwischen der Bewertung noch nicht vollständig erfüllter Verträge nach bisherigem und nach dem nun neuen Standard erfolgsneutral zum 1. Januar 2018 gegen Gewinnrücklagen erfasst wurden. Die Vorjahreszahlen in dem hier vorliegenden Geschäftsbericht wurden bei Anwendung dieser Methode nicht angepasst und sind daher nicht vergleichbar mit den aktuellen Werten des Geschäftsjahres.

Im Instone-Konzern sind ab dem 1. Januar 2018 nach den Definitionen des IFRS 15 Verträge mit Kunden nach einer zeitraumbezogenen Erlösrealisierung unter Berücksichtigung des Erfüllungsstands zu bewerten. Im Gegensatz dazu waren vor dem 1. Januar 2018 diese Verträge mit Kunden unter Bewertung einer zeitpunktbezogenen Erlösrealisierung zum jeweiligen Übergabezeitpunkt der vollständig erfüllten Leistung bilanziert.

Auf Grundlage der Erstanwendung des IFRS 15 nach der modifiziert retrospektiven Methode und der damit einhergehenden Bewertung von noch laufenden Verträgen nach der zeitraumbezogenen Erlösrealisierung wurden neutrale Veränderungen in Höhe von 45,0 Mio. Euro dem Eigenkapital zugeführt.

FINANZKENNZAHLEN

In Mio. Euro

	2018	2017	Veränderung
Umsatzerlöse	360,8	199,7	80,7 %
Umsatzerlöse bereinigt	372,8	201,4	85,1 %
Gesamtleistung	417,9	319,9	30,6 %
Gesamtleistung bereinigt	429,8	343,0	25,3 %
Rohergebnis	94,4	59,1	59,7 %
Rohergebnis bereinigt	106,4	82,2	29,4 %
EBIT	37,6	- 10,7	> 100 %
EBIT bereinigt	49,6	12,4	> 100 %
EBT	29,5	- 31,2	> 100 %
EBT bereinigt	41,5	- 8,1	> 100 %
Rohergebnismarge bereinigt	28,5 %	40,8 %	-
EBIT-Marge bereinigt	13,7 %	6,2 %	-
EBT-Marge bereinigt	11,5 %	- 4,1 %	-

ERTRAGSLAGE

Die Ertragslage des Instone-Konzerns war im Geschäftsjahr stark durch die Erstanwendung des IFRS 15 geprägt. Auf Basis dieser Erstanwendung hat sich das Gesamtbild der Ertragslage stark verändert und eine Vergleichbarkeit der Ertragslage des Geschäftsjahres mit der Ertragslage des Vorjahres ist nicht gegeben.

Um diesem veränderten Gesamtbild der Ertragslage Rechnung zu tragen, hat der Instone-Konzern nachfolgende Darstellung für die Ertragslage neu gewählt.

BEREINIGTE ERTRAGSLAGE

In Mio. Euro

	2018	2017	Veränderung
Umsatzerlöse	372,8	201,4	85,1 %
Projektaufwand	- 266,3	- 119,2	> 100 %
Rohergebnis	106,4	82,2	29,4 %
Plattformaufwand	- 56,9	- 69,8	- 18,5 %
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	49,6	12,4	> 100 %
Beteiligungs- und Sonstiges Ergebnis	- 0,4	0,2	<- 100 %
Finanzergebnis	- 7,7	- 20,6	- 62,6 %
Ergebnis vor Steuern (EBT)	41,5	- 8,1	> 100 %
Ertragsteuern	- 22,4	- 6,8	> 100 %
Ergebnis nach Steuern (EAT)	19,1	- 14,8	> 100 %

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

Die Berechnung der einzelnen bereinigten Positionen ergeben 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 und bildet damit den externen den Projektentwicklungen zugeordneten Aufwand ab,
- das bereinigte Rohergebnis ist das Ergebnis aus den bereinigten Umsatzerlösen abzüglich des Projektaufwand,
- 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, Übriges 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 Finanzergebnis,
- die bereinigten Ertragssteuern entsprechen den Ertragssteuern bereinigt um die Steuereffekte aus Kaufpreisallokationen,
- das bereinigte Ergebnis nach Steuern ist das bereinigte Ergebnis vor Steuern abzüglich der bereinigten Ertragssteuern.

Umsatzerlöse

Die Veränderung der bereinigten Umsatzerlöse um 171,4 Mio. Euro auf 372,8 Mio. Euro (Vorjahr: 201,4 Mio. Euro) enthält 128,7 Mio. Euro aus der zeitraumbezogenen Erlösrealisierung nach IFRS 15 für bereits verkaufte, noch nicht vollständig fertiggestellte Wohnungen. Diese Umsatzerlöse wären ohne die Etablierung des neuen Standards als Bestandsveränderungen in Höhe von nur 115,3 Mio. Euro ausgewiesen worden. Die Steigerung der Bautätigkeit für diese Wohnungen führte nicht mehr zu einer Bestandserhöhung, sondern wurde direkt in den Umsatzerlösen ausgewiesen.

UMSATZERLÖSE

In Mio. Euro

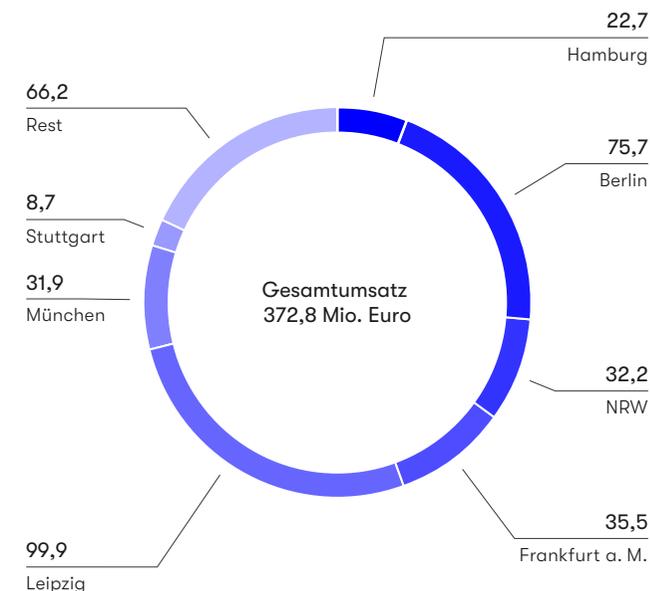
	2018	2017	Veränderung
Umsatzerlöse	360,8	199,7	80,7 %
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	12,0	1,7	> 100 %
Umsatzerlöse bereinigt	372,8	201,4	85,1 %

Aufgrund der erstmaligen Konsolidierung der Instone Real Estate Development GmbH im Jahr 2014 und der Instone Real Estate Leipzig GmbH im Jahr 2015 waren in den Vorräten und den Vertragsvermögenswerten zum 31. Dezember 2018 noch Zuschreibungen in Höhe von 39,4 Mio. Euro (Vorjahr: 56,5 Mio. Euro) aus Kaufpreiszurechnungen enthalten. Die Veränderung im Jahresvergleich belastete die Umsatzerlöse.

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

UMSATZ NACH REGION

In Mio. Euro



Projektaufwand

Der Projektaufwand ist auf 266,3 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahrwert mit 119,2 Mio. Euro aufgrund der nachfolgenden Faktoren gestiegen.

Die Steigerung bei den Bautätigkeiten für Projektentwicklungen sowie der Ankauf von Grundstücken für neue Projektentwicklungen führte zu einer Steigerung des Materialaufwands auf 320,4 Mio. Euro (angepasstes Vorjahr: 242,6 Mio. Euro). Im Geschäftsjahr wurden auf Basis der Erstanwendung des IFRS 15 die direkten Vertriebskosten entsprechend dem Erfüllungsstand des zugrunde liegenden Verkaufsvertrages dem Materialaufwand zugeordnet. Außerdem wurde zur Verbesserung der Nachvollziehbarkeit eine Anpassung der Zuordnung von projektbezogenen Kosten aus den sonstigen

betrieblichen Aufwendungen in den Materialaufwand vorgenommen. Die Vorjahresangabe wurde dementsprechend angepasst.

Die Bestandsveränderungen sind im Geschäftsjahr mit 57,0 Mio. Euro deutlich niedriger als die um Effekte aus Kaufpreisallokationen in Höhe von 21,4 Mio. Euro bereinigten Bestandsveränderungen im Vorjahr in Höhe von 141,6 Mio. Euro ausgefallen.

Indirekte Vertriebsaufwendungen wurden im Geschäftsjahr in Höhe von 1,9 Mio. Euro (Vorjahr: 18,4 Mio. Euro) dem Projektaufwand zugeordnet. Aktivierte Zinsen in den Bestandsveränderungen in Höhe von 1,1 Mio. Euro (Vorjahr: -0,3 Mio. Euro) wurden dem Projektaufwand belastet.

PROJEKTAUFWAND

In Mio. Euro

	2018	2017	Veränderung
Projektaufwand	266,3	140,6	89,4 %
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	0,0	- 21,4	- 100,0 %
Projektaufwand bereinigt	266,3	119,2	> 100,0 %

Rohergebnis

Das bereinigte Rohergebnis ist durch die Steigerung der Bautätigkeiten und der Steigerung der Umsatzerlöse ebenfalls deutlich auf 106,4 Mio. Euro (Vorjahr: 82,2 Mio. Euro) gestiegen.

ROHERGEBNIS

In Mio. Euro

	2018	2017	Veränderung
Rohergebnis	94,4	59,1	59,7 %
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	12,0	23,1	- 48,1 %
Rohergebnis bereinigt	106,4	82,2	29,4 %

Die bereinigte Rohergebnismarge – ermittelt aus dem bereinigten Rohergebnis in Bezug auf die bereinigten Umsatzerlöse – beträgt 28,5 % (Vorjahr: 40,8 %).

Plattformaufwand

Der Personalaufwand ging im Jahr 2018 um 15,9 Mio. Euro auf 33,6 Mio. Euro (Vorjahr: 49,5 Mio. Euro) zurück. Diese Reduzierung war in erster Linie auf Verbindlichkeiten für Sonderzahlungen im Zusammenhang mit einem langfristigen Incentive-Plan im Vorjahr zurückzuführen, die im Geschäftsjahr 2018 nicht anfielen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 2,7 Mio. Euro (Vorjahr: 5,4 Mio. Euro) enthielten im Wesentlichen die Erträge aus der Herabsetzung von pauschlierten Einzelwertberichtigungen, Versicherungserstattungen sowie Erträge aus der Beilegung von Rechtsstreitigkeiten.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 27,9 Mio. Euro (angepasstes Vorjahr: 43,6 Mio. Euro) sind um 15,7 Mio. Euro gesunken. Auf Basis der Erstanwendung des IFRS 15 wurden im Geschäftsjahr die direkten Vertriebskosten nicht mehr den sonstigen betrieblichen Aufwendungen zugeordnet, sondern nach Bemessung des Erfüllungsstands als Materialaufwand des Geschäftsjahres ausgewiesen oder als separater Vermögenswert aktiviert. Im Vorjahr waren 15,6 Mio. Euro direkte Vertriebskosten in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten. Ebenfalls wurde im Geschäftsjahr eine Anpassung der Zuordnung von projektbezogenen Kosten aus den sonstigen betrieblichen Aufwendungen in den Materialaufwand vorgenommen. Die Vorjahresangabe wurde dementsprechend angepasst. Die grundsätzliche Steigerung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen gegenüber dem Vorjahr ist im Wesentlichen zurückzuführen auf den Anstieg bei den Gebühren für Unternehmensberatung um 3,5 Mio. Euro auf 5,7 Mio. Euro, Gewährleistungs- und Prozesskosten um 0,6 Mio. Euro auf 2,5 Mio. Euro sowie Aufwendungen für Abfindungen um 1,1 Mio. Euro auf 1,8 Mio. Euro. In Summe enthalten die sonstigen betrieblichen Aufwendungen Sonderaufwendungen in Höhe von 5,1 Mio. Euro aus Aufwendungen im indirekten

Zusammenhang mit dem Börsengang von 2,0 Mio. Euro, Aufwendungen im Zusammenhang mit der Prüfung einer Unternehmenstransaktion von 1,6 Mio. Euro sowie Aufwendungen zur Abfindung eines Vorstandsmitglieds von 1,5 Mio. Euro.

Die Abschreibungen stiegen unwesentlich auf 0,6 Mio. Euro (Vorjahr: 0,4 Mio. Euro).

Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)

Das bereinigte konsolidierte Ergebnis vor Zinsen und Steuern stieg aufgrund des positiven Geschäftsverlaufs und der Änderung der Bewertungsmethode nach IFRS 15 im Geschäftsjahr stark auf 49,6 Mio. Euro (Vorjahr: 12,4 Mio. Euro) an.

EBIT

In Mio. Euro

	2018	2017	Veränderung
EBIT	37,6	- 10,7	> 100 %
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	12,0	23,1	- 48,1 %
EBIT bereinigt	49,6	12,4	> 100 %

Das bereinigte Ergebnis vor Zinsen und Steuern wäre um die beschriebenen Sonderaufwendungen in Höhe von 5,1 Mio. Euro zusätzlich auf 54,7 Mio. Euro gestiegen.

Beteiligungs- und Finanzergebnis

Im Jahr 2018 enthielt das Ergebnis der at Equity bewerteten Anteile in Höhe von 0,3 Mio. Euro (Vorjahr: 0,2 Mio. Euro) im Wesentlichen den Ergebnisanteil einer Gewinnentnahme aus der Projektentwicklungsgesellschaft Holbeinviertel mbH & Co KG, Frankfurt am Main.

Das sonstige Ergebnis enthält nachträgliche Aufwendungen für den Unternehmenserwerb der Instone Real Estate Leipzig GmbH im Jahr 2015 in Höhe von 0,7 Mio. Euro.

Das Finanzergebnis im Jahr 2018 verbesserte sich auf -8,8 Mio. Euro (Vorjahr: -20,4 Mio. Euro). Ein wesentlicher Faktor hierfür war der Rückgang des Zinsaufwands um 11,7 Mio. Euro durch die deutliche Verbesserung der Finanzierungsstruktur im Instone-Konzern. Im Vorjahr waren noch Zinsaufwendungen für Gesellschafterdarlehen in Höhe von 6,6 Mio. Euro enthalten. Diese Gesellschafterdarlehen konnten bereits im Februar 2018 zurückgezahlt werden.

Das um die in den Bestandsveränderungen aktivierten Zinsen in Höhe von 1,1 Mio. Euro (Vorjahr: -0,3 Mio. Euro) bereinigte Finanzergebnis verbesserte sich auf -7,7 Mio. Euro (Vorjahr: -20,7 Mio. Euro).

Ergebnis vor Steuern (EBT)

Zum 31. Dezember 2018 konnte das bereinigte Ergebnis vor Steuern auf Grundlage der positiven Geschäftsentwicklung, der Verbesserung der Finanzierungsstruktur sowie der Effekte aus der Erstanwendung des IFRS 15 auf 41,5 Mio. Euro (Vorjahr: -8,1 Mio. Euro) gesteigert werden.

EBT

In Mio. Euro

	2018	2017	Veränderung
EBT	29,5	- 31,2	> 100 %
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	12,0	23,1	- 48,1 %
EBT bereinigt	41,5	- 8,1	> 100 %

Ertragsteuern

Im Geschäftsjahr 2018 ist ein bereinigter Ertragsteueraufwand in Höhe von 22,4 Mio. Euro (Vorjahr: 6,8 Mio. Euro) zulasten des Konzernergebnisses entstanden. Ohne die Bereinigung der Steuer-effekte aus Kaufpreisallokationen liegt der Ertragsteueraufwand lediglich bei 20,5 Mio. Euro (Vorjahr: +0,2 Mio. Euro).

Im Geschäftsjahr wurden aktive latente Steuern in Höhe von 9,8 Mio. Euro aufgelöst, die zu einer Erhöhung der Steuerquote im Instone-Konzern führten, da in der betreffenden Konzerngesellschaft dem latenten Steueraufwand keine Erträge gegenüberstanden.

Weiteren Erläuterungen des Ertragsteueraufwands sind im Anhang zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung enthalten.

Ergebnis nach Steuern (EAT)

Das bereinigte Ergebnis nach Steuern des Instone-Konzerns belief sich insgesamt auf 19,1 Mio. Euro (Vorjahr: -14,8 Mio. Euro). Vor Bereinigung von den Effekten aus Kaufpreisallokationen ist das Ergebnis nach Steuern in Höhe von 9,0 Mio. Euro (Vorjahr: -31,0 Mio. Euro) ausgefallen.

SONSTIGE FINANZKENNZIFFERN

Im Jahr 2018 stieg das Volumen der Kaufverträge auf 460,8 Mio. Euro (Vorjahr: 359,1 Mio. Euro), die Zahl der Kaufverträge für Wohneinheiten stieg korrespondierend auf 1.033 (Vorjahr: 826).

Die Anzahl der internen Neugenehmigungen erreichte im Jahr 2018 ein Volumen von 1.298 Mio. Euro (Vorjahr: 506,1 Mio. Euro). In Summe stieg das Projektportfolio zum 31. Dezember 2018, gemessen am antizipierten Gesamtumsatzvolumen, auf 4.763,2 Mio. Euro (Vorjahr: 3.410,0 Mio. Euro).

Weitere Erläuterungen über die Entwicklung der wesentlichen Leistungsindikatoren (Key Performance Indicators, kurz: KPI) werden im Kapitel „Geschäftsverlauf im Überblick“ (Seite 49) gegeben.

VERMÖGENSLAGE

Die gesamten Aktiva der Instone Real Estate beliefen sich Ende 2018 auf 686,6 Mio. Euro (Vorjahr: 789,1 Mio. Euro). Dies war hauptsächlich der Erstanwendung des IFRS 15 zum 1. Januar 2018 geschuldet, aufgrund dessen Verbindlichkeiten aus erhaltenen Anzahlungen auf Verträge mit den korrespondierenden Forderungen saldiert ausgewiesen werden. Zum 31. Dezember 2018 sind erhaltene Anzahlungen in Höhe von 318,1 Mio. Euro auf der Aktivseite saldiert. Im Vorjahr waren erhaltene Anzahlungen in Höhe von 230,4 Mio. Euro als Verbindlichkeiten auf der Passivseite ausgewiesen.

Zu den Vorräten gehören im Wesentlichen die zu Herstellkosten bewerteten, unverkauften, unfertigen Erzeugnisse aus laufenden Projektentwicklungen, deren Anteil im Jahr 2018 auf 392,1 Mio. Euro (Vorjahr: 659,4 Mio. Euro) sank. Dieser Rückgang ist auf die Änderung des Ausweises der verkauften, nicht bezahlten, unfertigen Erzeugnisse als Vertragsvermögenswerte nach IFRS 15 zurückzuführen. Die fertigen Erzeugnisse wurden mit 12,3 Mio. Euro bewertet (Vorjahr: 0,1 Mio. Euro).

Durch die Erstanwendung des IFRS 15 wurde die Position Vertragsvermögenswerte neu in die Bilanz zum 31. Dezember 2018 aufgenommen. Die Vertragsvermögenswerte in Höhe von 158,5 Mio. Euro (Vorjahr: 0,0 Mio. Euro) enthalten die Forderungen an Kunden für bereits verkaufte unfertige Erzeugnisse, bewertet zum aktuellen Erfüllungsstand der Entwicklung in Höhe von 466,9 Mio. Euro (Vorjahr: 0,0 Mio. Euro), saldiert mit den bereits von den Kunden erhaltenen Anzahlungen in Höhe von 318,1 Mio. Euro (Vorjahr: 0,0 Mio. Euro). Ebenfalls sind in der Position Vertragsvermögenswerte noch nicht unter Bemessung des Erfüllungsstands realisierte direkte Vertriebskosten in Höhe von 9,7 Mio. Euro ausgewiesen.

Aufgrund der erstmaligen Konsolidierung der Instone Real Estate Development GmbH im Jahr 2014 und der Instone Real Estate Leipzig GmbH im Jahr 2015 waren in den Vorräten und den Vertragsvermögenswerten zum 31. Dezember 2018 noch Zuschrei-

bungen in Höhe von 39,4 Mio. Euro (Vorjahr: 56,5 Mio. Euro) aus Kaufpreiszueisungen enthalten. Aufgrund aktueller Schätzungen geht der Instone-Konzern davon aus, dass diese Effekte im Jahr 2022 auslaufen werden.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen stiegen im Geschäftsjahr auf 13,1 Mio. Euro (Vorjahr: 4,2 Mio. Euro) durch Übergaben von Wohnungen an Kapitalanleger mit noch auszuführenden Restleistungen sowie durch Geltendmachung eines Besserungsscheins aus einem Grundstücksverkauf in Luxemburg.

Die nach der Equity-Methode bilanzierten Anteile, die auch Beteiligungen an Projektgesellschaften enthalten, gingen im Geschäftsjahr 2018 von 0,4 Mio. Euro auf 0,2 Mio. Euro zurück.

Die langfristigen Finanzforderungen enthielten im Vorjahr ein Darlehen der Konzerngesellschaft west.side gmbH, Bonn, an die Mitgesellschafterin Dresdner Handel und Beratungsgesellschaft mbH, Dresden, mit einem Wert von 0,7 Mio. Euro. Das Konzernunternehmen Instone Real Estate Development GmbH hat die Anteile der Mitgesellschafterin an der west.side gmbH im Geschäftsjahr 2018 erworben. Im Zuge dessen wurde das Darlehen als Konzerndarlehen übernommen.

Die kurzfristigen Finanzforderungen in Höhe von 0,1 Mio. Euro (Vorjahr: 32,4 Mio. Euro) enthalten Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen. Im Vorjahr betrafen diese im Wesentlichen Forderungen an die ehemaligen Gesellschafter, die im Geschäftsjahr vollständig zurückgezahlt wurden.

Die sonstigen kurzfristigen Forderungen und sonstigen Vermögenswerte stiegen im Jahr 2018 von 15,5 Mio. Euro auf 18,8 Mio. Euro. Zum 31. Dezember 2018 sind sonstige Forderungen erfasst, die sich auf eine Steuerfreistellung in Höhe von 2,8 Mio. Euro durch die Hochtief Solutions AG, Essen und aktivierte Steuerforderungen in Höhe von 3,2 Mio. Euro bezogen. Die Vorauszahlungen auf Grundstücke, bei denen der Übergang von Nutzen und Lasten nach dem jeweiligen Bilanzstichtag erfolgt, stiegen von 2,3 Mio. Euro auf 10,6 Mio. Euro. Zusätzlich sind bereits gezahlte Bearbeitungs-

gebühren für Kredite in Höhe von 0,9 Mio. Euro (Vorjahr: 2,5 Mio. Euro), die auf die gesamte Laufzeit verteilt wurden, in den sonstigen Forderungen und sonstigen Vermögenswerten ausgewiesen.

VERKÜRZTE BILANZ

In Mio. Euro

	2018	2017	Veränderung
Langfristige Vermögenswerte	2,8	4,0	- 30,0 %
Kurzfristige Vermögenswerte	683,8	785,1	- 12,9 %
Aktiva	686,6	789,1	- 13,0 %
Eigenkapital	246,9	52,2	> 100 %
Langfristige Verbindlichkeiten	218,4	254,2	- 14,1 %
Kurzfristige Verbindlichkeiten	221,3	482,7	- 54,2 %
Passiva	686,6	789,1	- 13,0 %

Die flüssigen Mittel von 73,6 Mio. Euro im Jahr 2017 erhöhten sich auf 88,0 Mio. Euro im Geschäftsjahr 2018. Im Zusammenhang mit dem erfolgreichen Börsengang 2018 führte die Kapitalerhöhung zu einem Zuwachs der Barmittel. Dem Zuwachs stehen Barabflüsse zur Tilgung der Verbindlichkeiten gegenüber ehemaligen Gesellschaftern der Instone Real Estate Group AG in Höhe von 57,8 Mio. Euro gegenüber. Weitere Barabflüsse wurden für Investitionen in neue Grundstücke zur Projektentwicklung verwendet. Es wird in diesem Zusammenhang auf die Konzernkapitalflussrechnung verwiesen.

Die langfristigen Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen sanken im Jahr 2018 leicht um 0,2 Mio. Euro auf 4,0 Mio. Euro. Die Anwartschaftsbarwerte der Pensionsverpflichtungen in Höhe von 11,3 Mio. Euro (Vorjahr: 9,8 Mio. Euro) wurden um Planvermögen in Höhe von 7,3 Mio. Euro (Vorjahr: 5,6 Mio. Euro) abgesetzt. Planvermögen in Höhe von 6,8 Mio. Euro (Vorjahr: 5,0 Mio. Euro) wurde auf einem Treuhandkonto bei dem Helaba Pension Trust e. V., Frankfurt am Main, angelegt, während

0,5 Mio. Euro (Vorjahr: 0,6 Mio. Euro) auf einem Treuhandkonto bei der European Bank for Financial Services GmbH (ebase®), Aschheim, angelegt waren. Der Anstieg des Planvermögens auf dem Treuhandkonto bei dem Helaba Pension Trust resultiert mit 2,0 Mio. Euro aus einer im Geschäftsjahr erfolgten Zuführung. Dem gegenüber steht die aus der aktuellen Finanzmarktsituation bewirkte Wertminderung der Plan Assets.

Die verbleibenden sonstigen langfristigen Rückstellungen für das Geschäftsjahr stiegen von 1,3 Mio. Euro auf 4,5 Mio. Euro im Jahr 2018 an. Im Wesentlichen sind Rückstellungen für langfristige Incentive-Plan in Höhe von 3,1 Mio. Euro und übrige langfristige Personalrückstellungen in Höhe von 0,8 Mio. Euro in dieser Position enthalten.

Die sonstigen kurzfristigen Rückstellungen für das Geschäftsjahr nahmen im Jahr 2018 um 31,5 Mio. Euro ab, von 49,2 Mio. Euro (Stand 31. Dezember 2017) auf 17,7 Mio. Euro. Der Grund dieser Minderung ist in erster Linie die Inanspruchnahme aus Sonderzahlungen in Verbindung mit einem langfristigen Incentive-Plan, die im Geschäftsjahr in Höhe von 29,5 Mio. Euro zur Auszahlungen kamen. In den sonstigen kurzfristigen Rückstellungen in Höhe von 17,7 Mio. Euro waren im Wesentlichen projektbezogene Rückstellungen für noch auszuführende Arbeiten sowie Gewährleistungs- und Prozessrisiken gebildet.

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten für das Geschäftsjahr gingen auf 177,7 Mio. Euro (Vorjahr: 241,0 Mio. Euro) zurück. Im Zusammenhang mit dem erfolgreichen Börsengang im Jahr 2018 wurden 57,8 Mio. Euro der Verbindlichkeiten gegenüber den ehemaligen Gesellschaftern der Instone Real Estate Group AG zurückgezahlt. Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten gegenüber Banken für projektbezogene Finanzierungen sanken während des Geschäftsjahres moderat.

Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten reduzierten sich auf 87,8 Mio. Euro (Vorjahr: 134,7 Mio. Euro). Der Rückgang an kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten um 46,9 Mio. Euro im Jahr 2018 war hauptsächlich auf die Ausnutzung der Möglichkeit zur Tilgung kurzfristiger Bankkredite zurückzuführen.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen reduzierten sich im Jahr 2018 auf 78,3 Mio. Euro (Vorjahr: 275,7 Mio. Euro). Dies war in erster Linie auf die Umgliederung der vereinnahmten Anzahlungen für verkaufte, unfertige Erzeugnisse unter Berücksichtigung der Regelungen des IFRS 15 geschuldet. Diese beliefen sich zum 31. Dezember 2018 auf 318,1 Mio. Euro (Vorjahr: 230,4 Mio. Euro).

Die erstmalige Anwendung des IFRS 15 und der damit einhergehenden zeitraumbezogenen Erlösrealisierung von Verkaufsverträgen an Kunden führt zu einem latenten Bewertungsunterschied der verkauften, unfertigen Erzeugnisse. Dies war in erster Linie der Grund für die Zunahme der latenten Steuerverbindlichkeiten zum 31. Dezember 2018 auf 32,2 Mio. Euro (Vorjahr: 7,7 Mio. Euro). Dieser Wert enthielt auch latente Steuerverbindlichkeiten in Höhe von 13,7 Mio. Euro (Vorjahr: 17,2 Mio. Euro), die auf die Zuschreibungen aus der Erstkonsolidierung von Konzernunternehmen in 2014 und 2015 gebildet waren.

Die Ertragsteuerverbindlichkeiten erhöhten sich von 13,8 Mio. Euro zum 31. Dezember 2017 auf 18,1 Mio. Euro zum 31. Dezember 2018. Der Grund hierfür waren Ertragsteuern für die gestiegenen Gewinne der deutschen Konzerngesellschaften.

Die Eigenkapitalquote lag zum 31. Dezember 2018 bei 36,0 % (Vorjahr: 6,6 %). Der deutliche Anstieg im Jahr 2018 war in erster Linie durch die Ausgabe neuer Aktien in Zusammenhang mit der erstmaligen Notierung der Gesellschaft an der Frankfurter Wertpapierbörse in Höhe von 150,5 Mio. Euro bedingt, die am 15. Februar 2018

stattfand. Des Weiteren wurden neutrale Veränderungen in Höhe von 45,0 Mio. Euro auf Basis der Erstanwendung des IFRS 15 dem Eigenkapital zugeführt. Im Gegensatz zu diesen positiven Effekten wurde das Eigenkapital belastet durch die neutrale Verrechnung der Kosten in Höhe von 9,3 Mio. Euro im Zusammenhang mit der Umwandlung der Gesellschaft in eine Aktiengesellschaft und der Notierung der Gesellschaft an der Frankfurter Wertpapierbörse im Februar 2018. Das positive Gesamtergebnis in Höhe von 9,0 Mio. Euro im Geschäftsjahr wurde dem Eigenkapital zugeführt. Die im Gesamtergebnis enthaltenen Anteile anderer Gesellschafter stiegen im Vergleich zum Vorjahr um 2,5 Mio. Euro an.

NETTOFINANZSCHULDEN UND VERSCHULDUNGSGRAD

In Mio. Euro

	2018	2017	Veränderung
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	177,7	241,0	- 26,3 %
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	87,8	134,7	34,8 %
Finanzverbindlichkeiten	265,5	375,7	- 29,3 %
- Flüssige Mittel	- 88,0	- 73,6	19,6 %
Nettofinanzschulden (NFS)	177,5	302,1	- 41,2 %
EBIT bereinigt	49,6	12,4	> 100 %
Abschreibungen	0,6	0,4	50,0 %
EBITDA bereinigt	50,2	12,8	> 100 %
Verschuldungsgrad (NFS/EBITDA)	3,5	23,6	-

FINANZLAGE

VERKÜRZTE KAPITALFLUSSRECHNUNG

In Mio. Euro

	2018	2017	Veränderung
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	- 40,4	- 34,5	- 17,1 %
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	0,5	- 22,7	> 100 %
Free Cashflow	- 39,9	- 57,2	30,2 %
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	54,3	18,2	> 100 %
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	14,4	- 39,0	> 100 %
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	73,6	112,5	- 34,5 %
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	88,0	73,6	19,6 %

Im Jahr 2018 setzte Instone Real Estate die Expansion seines Projektentwicklungsgeschäfts fort und investierte weiter in Grundstücke. Durch die Ausnutzung von Möglichkeiten zur Tilgung von Bankkrediten reduzierten sich die Verbindlichkeiten aus Finanzierungen auf 199,2 Mio. Euro (Vorjahr: 250,5 Mio. Euro). Damit einhergehend sank der Finanzierungsrahmen auf 582,0 Mio. Euro (Vorjahr: 664,6 Mio. Euro).

Im Zuge der Platzierung des Schuldscheins im Jahr 2017 durch die Instone Real Estate Development GmbH konnten wir darüber hinaus zusätzliche Kreditlinien bei Banken aufnehmen. Die Fälligkeiten der einzelnen Kreditlinien stellen sich wie folgt dar:

FÄLLIGKEITSPROFIL SCHULDSCHEIN

In Mio. Euro

	2018
Fällig zum 31.12.2020	47,0
Fällig zum 31.12.2022	19,9

Die gesamten Finanzverbindlichkeiten gegenüber Banken reduzierten sich auf 265,2 Mio. Euro (Vorjahr: 317,4 Mio. Euro). Die Zahlungszuflüsse aus unseren Projektentwicklungen führten zu einer konstanten Verringerung dieses Postens und sorgen für ausreichend Flexibilität, um zusätzliches Fremdkapital aufnehmen zu können – zum Beispiel für den Erwerb von neuen Grundstücken.

Die Kapitalausstattung des Instone-Konzerns zum 31. Dezember 2018 war gekennzeichnet durch eine Eigenkapitalquote von 36,0 % (Vorjahr: 6,6 %).

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit stieg im Jahr 2018 von 18,2 Mio. Euro auf 54,3 Mio. Euro an, hauptsächlich aufgrund des Zuflusses aus der Ausgabe der neuen Aktien in Höhe von 150,5 Mio. Euro sowie von Zahlungseingängen aus neu aufgenommenen Darlehen in Höhe von 83,9 Mio. Euro. Im Geschäftsjahr wurden Darlehen von ehemaligen Gesellschaftern in Höhe von 57,8 Mio. Euro zurückgezahlt, jedoch auch gleichzeitig an die ehemaligen Gesellschafter ausgereichte Darlehen in Höhe von 29,5 Mio. Euro durch die ehemaligen Gesellschafter getilgt. Rückzahlungen für projektbezogene Darlehen wurden in Höhe von 135,5 Mio. Euro vorgenommen.

Zahlungen, die für projektbezogene Finanzierung fällig waren, sind in nachfolgender Tabelle enthalten:

FÄLLIGKEITSPROFIL PROJEKTFINANZIERUNGEN

In Mio. Euro

	2018	2017
Fällig zum 31.12.2019	86,7	134,2
(2017: fällig zum 31.12.2018)		
Fällig zum 31.12.2020	36,4	61,7
(2017: fällig zum 31.12.2019)		
Fällig zum 31.12.2021	64,3	10,3
(2017: fällig zum 31.12.2020)		

Die einzelnen Projektfinanzierungen der Instone Real Estate wurden mit unterschiedlichen Finanzinstituten verhandelt und unterliegen unterschiedlichen Bedingungen. Im Wesentlichen werden die Kredite variabel verzinst. Für eine Inanspruchnahme von Geldern aus Krediten mit Zinsbindung oder mit fester Laufzeit wurden unterschiedliche Beträge und Häufigkeiten vereinbart. Die Zinssätze für 2018 befanden sich auf Vorjahresniveau.

Kurzfristig benötigte Gelder für projektbezogene Zahlungen können mithilfe von Kontokorrentkrediten beschafft werden, die mit den einzelnen Banken vereinbart wurden. Zum Ausgleich von Zinszahlungen fließen sämtliche bereits erhaltene Zahlungen, die die Käufer unserer Immobilien auf gesondert verwaltete Sammelkonten für die Kaufpreiszahlung leisten, in diese Kontokorrentfazilitäten. Bei Bedarf können diese Kontokorrentkredite in Kredite mit festem Zinssatz beziehungsweise in Kredite mit fester Laufzeit umgewandelt werden.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit war im Geschäftsjahr nicht wesentlich. Der Zahlungszufluss im Geschäftsjahr betrug 0,5 Mio. Euro (Vorjahr: Zahlungsabfluss in Höhe von 22,7 Mio. Euro).

Im Geschäftsjahr wurden 1,1 Mio. Euro in Sachanlagen investiert (Vorjahr: 0,5 Mio. Euro). Hauptsächlich betrafen die Investitionen technische Ausrüstung und sonstige Büroeinrichtung. Dem gegenüber standen erhaltene Zinsen in Höhe von 0,8 Mio. Euro und Einzahlungen aus Abgängen des Anlagevermögens in Höhe von 0,8 Mio. Euro.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit des Instone-Konzerns in Höhe von -40,4 Mio. Euro im Geschäftsjahr (Vorjahr: -34,5 Mio. Euro) war durch den Anstieg der Zahlungsabflüsse aufgrund von Neuinvestitionen in Grundstücke für Projektentwicklungen gekennzeichnet.

Der Rückgang der Vorräte für unfertige Erzeugnisse sowie der Anstieg bei den Forderungen resultierte in einem gesamten Zahlungszufluss von 132,2 Mio. Euro im Geschäftsjahr. Bereinigt um die im Geschäftsjahr erfolgte Saldierung der erhaltenen Anzahlungen ergab sich insgesamt ein Zahlungsabfluss in Höhe von 98,2 Mio. Euro. Zuflüsse aus Anzahlungen in Höhe von 87,7 Mio. Euro hatten insgesamt einen positiven Effekt auf den Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit im Geschäftsjahr.

Der Rückgang der Verbindlichkeiten in Höhe von 183,1 Mio. Euro resultiert in erster Linie aus der Saldierung der erhaltenen Anzahlungen mit den Vermögenswerten. Bereinigt um die im Geschäftsjahr erfolgte Saldierung der erhaltenen Anzahlungen ergab sich eine Zunahme in Höhe von 47,3 Mio. Euro.

Die nachfolgende Übersicht stellt den Effekt aus der Umgliederung der Verbindlichkeiten aus erhaltenen Anzahlungen zum 1. Januar 2018 zur Verdeutlichung in aggregierter Form dar.

**VERKÜRZTE DARSTELLUNG CASHFLOW
AUS LAUFENDER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT**

In Mio. Euro

	2018 angepasst	Umgliederung IFRS 15	2018 berichtet
Konzernergebnis und sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	17,0		17,0
Abnahme/Zunahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	- 98,2	- 230,4	132,2
Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	47,3	230,4	- 183,1
Ertragsteuerzahlungen	- 6,5		- 6,5
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	- 40,4	0,0	- 40,4

Die Abschreibung auf Anlagevermögen in Höhe von 0,6 Mio. Euro (Vorjahr: 0,4 Mio. Euro), der Anstieg der latenten Steuerverbindlichkeiten um 24,5 Mio. Euro gegenüber -15,7 Mio. Euro im Jahr 2017, die niedrigere Neubewertung der at Equity bewerteten Anteile um 0,2 Mio. Euro (Vorjahr: +1,0 Mio. Euro), Aufwendungen für Zinsen in Höhe von 8,4 Mio. Euro (Vorjahr: 20,1 Mio. Euro) sowie Aufwendungen für Ertragsteuern in Höhe von 17,4 Mio. Euro (Vorjahr: 15,1 Mio. Euro) im Geschäftsjahr waren nicht zahlungswirksam.

Die Abnahme der Rückstellungen um 28,4 Mio. Euro gegenüber der Zunahme von 12,5 Mio. Euro im Jahr 2017 war in Höhe von 29,5 Mio. Euro zahlungswirksam im Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit. Die verbleibende Zunahme der Rückstellungen in

Höhe von 1,1 Mio. Euro war nicht zahlungswirksam. Dem Zahlungsabfluss aus den Rückstellung von 29,5 Mio. Euro standen Zuflüsse aus der Tilgung von an die ehemaligen Gesellschafter ausgereichte Darlehen in gleicher Höhe im Finanzierungscashflow gegenüber.

Nicht zahlungswirksame Aufwendungen und Erträge im Zusammenhang mit der Konsolidierung der Tochtergesellschaften sowie aus der Bildung von Bewertungsreserven minderten den Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit im Geschäftsjahr 2018 um -14,2 Mio. Euro (Vorjahr: -3,9 Mio. Euro).

Zum 31. Dezember 2018 waren die Finanzmittel von 73,6 Mio. Euro (Vorjahr) auf 88,0 Mio. Euro angestiegen. Darin enthalten sind freie Mittel in Höhe von 81,7 Mio. Euro, die nicht zur Sicherung bestehender Projektfinanzierungen dienen, und im Vorjahr bei 58,7 Mio. Euro lagen.

Nach erfolgreicher Verlängerung der Bürgschafts-Fazilitäten durch renommierte Kreditversicherungsunternehmen konnte die Finanzierung für den Instone-Konzern weiter gesichert und diversifiziert werden. Zum 31. Dezember 2018 standen Avalrahmen der Kreditversicherer in Höhe von 185,2 Mio. Euro zur Verfügung (Vorjahr: 185,2 Mio. Euro). Davon wurde ein Betrag in Höhe von 105,8 Mio. Euro in Anspruch genommen (Vorjahr: 99,4 Mio. Euro). Dies verschafft dem Instone-Konzern Flexibilität für weitere Investitionen im Geschäftsjahr 2019. Avalrahmen aus projektbezogenen Finanzierungsverträgen wurden vollständig aufgelöst (Vorjahr: 15,0 Mio. Euro). Bankavale von weiteren Kreditinstituten waren zum 31. Dezember 2018 in Höhe von 0,5 Mio. Euro (Vorjahr: 1,4 Mio. Euro) aus einem Avalrahmen in Höhe von 0,5 Mio. Euro (Vorjahr: 1,7 Mio. Euro) in Anspruch genommen.

WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER INSTONE REAL ESTATE GROUP AG

GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

Die Instone Real Estate Group AG ist die strategische Management-Holding des Instone-Konzerns. Die Instone Real Estate Group AG hält alle Anteile an der Instone Real Estate Development GmbH sowie 94 % der Anteile an der Instone Real Estate Leipzig GmbH und damit nahezu alle Anteile an den Tochtergesellschaften des Instone-Konzerns insgesamt.

Der Jahresabschluss der Instone Real Estate Group AG wurde nach den Regeln des deutschen Handelsgesetzbuchs (HGB) und des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt. Der Lagebericht ist mit dem Konzernlagebericht zusammengefasst. Der Konzernabschluss wurde gemäß § 315e Absatz 1 HGB nach den internationalen Rechnungslegungsregeln IFRS aufgestellt. Unterschiede zwischen den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden nach HGB und den International Financial Reporting Standards (IFRS) ergeben sich vor allem bei der bilanziellen Abbildung von Vorräten, Forderungen, Rückstellungen und latenten Steuern.

STEUERUNGSSYSTEM, KÜNFTIGE ENTWICKLUNG UND RISIKOLAGE

Die Instone Real Estate Group AG ist als nicht operativ tätige Holdinggesellschaft indirekt von den Ergebnissen und der wirtschaftlichen Entwicklung ihrer Tochtergesellschaften abhängig. Das Steuerungssystem, die voraussichtliche Entwicklung sowie die Chancen und Risiken des Instone-Konzerns werden ausführlich im Kapitel „Unternehmensstrategie und -steuerung“ (Seite 38), „Risiko- und Chancenbericht“ (Seite 65) und „Prognosebericht“ (Seite 75) dieses zusammengefassten Lageberichts dargestellt.

GESCHÄFTSVERLAUF 2018

Die Geschäftsentwicklung und -lage der Instone Real Estate Group AG wird wesentlich durch die geschäftliche Entwicklung und den Erfolg des Instone-Konzerns bestimmt. Darüber wird ausführlich in den Abschnitten „Geschäftsverlauf im Überblick“ (Seite 49) sowie „Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage“ (Seite 53) dieses zusammengefassten Lageberichts berichtet.

ERTRAGSLAGE

VERKÜRZTE GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

In Mio. Euro

	2018	2017	Veränderung
Umsatzerlöse	1,4	0,2	> 100 %
Sonstige betriebliche Erträge	6,0	0,0	> 100 %
Personalaufwand	- 4,8	- 8,7	44,8 %
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 23,0	- 12,0	91,7 %
Erträge aus Beteiligungen	0,0	22,6	- 100 %
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,0	0,0	-
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,1	0,0	-
Abschreibungen auf Finanzanlagen	0,0	0,0	-
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 4,6	- 17,3	73,4 %
Steuern vom Ertrag	0,4	- 3,5	<- 100 %
Ergebnis nach Steuern	- 24,4	- 18,7	30,5 %

Die Instone Real Estate Group AG ist selbst nicht operativ tätig. Die ausgewiesenen Umsatzerlöse in Höhe von 1,4 Mio. Euro (Vorjahr: 0,2 Mio. Euro) resultieren im Wesentlichen aus der Erbringung von Dienstleistungen an verbundene Unternehmen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind auf 6,0 Mio. Euro (Vorjahr: 0,0 Mio. Euro) gestiegen und beinhalten insbesondere Weiterbelastungen an die ehemaligen Gesellschafter von Kosten im Zusammenhang mit dem Formwechsel der Gesellschaft in eine Aktiengesellschaft und der Notierung der Gesellschaft an der Frankfurter Wertpapierbörse.

Der Personalaufwand sank auf 4,8 Mio. Euro (Vorjahr: 8,7 Mio. Euro) wegen einer geringeren Zuführung zu den Rückstellungen für Long-Term- und Short-Term-Incentive-Plänen in Höhe von 2,4 Mio. Euro (Vorjahr: 8,0 Mio. Euro). Gegenläufig dazu wirkten sich im Geschäftsjahr geleistete Auszahlungen von Sonderzahlungen in Höhe von 0,6 Mio. Euro sowie der Anstieg der Beschäftigtenzahl auf die Gehälter aus.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben mit 23,0 Mio. Euro weit das Vorjahresniveau mit 11,0 Mio. Euro überstiegen und beinhalten im Wesentlichen Beratungskosten im Zusammenhang mit dem Formwechsel der Gesellschaft in eine deutsche Aktiengesellschaft in Höhe von 0,9 Mio. Euro und der Notierung der Gesellschaft an der Frankfurter Wertpapierbörse in Höhe von 9,3 Mio. Euro sowie Beratungen zu möglichen Akquisitionstransaktionen in Höhe von 1,5 Mio. Euro. Zusätzlich sind Aufwand aus Kostenübernahmen und dem Erhalt von Dienstleistungen von verbundenen Unternehmen in Höhe von 1,8 Mio. Euro sowie gezahlte Abfindungen in Höhe von 1,5 Mio. Euro an ausgeschiedene Mitarbeiter in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten.

Die Veränderungen im Finanzergebnis um -9,8 Mio. Euro auf -4,5 Mio. Euro setzen sich im Wesentlichen wie folgt zusammen:

- Im Geschäftsjahr wurden keine Erträge aus Beteiligungen erzielt (Vorjahr: 22,6 Mio. Euro).
- Zinsen und ähnliche Aufwendungen sind auf 4,6 Mio. Euro (Vorjahr: 17,3 Mio. Euro) gesunken. Dies resultiert aus der Rückzahlung des Gesellschafterdarlehens und eines Teils der Darlehen von verbundenen Unternehmen aus dem Mittelzufluss durch die Ausgabe neuer Aktien im Zusammenhang mit der Umwandlung der Gesellschaft in eine Aktiengesellschaft und der Notierung der Gesellschaft an der Frankfurter Wertpapierbörse.

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag lagen mit -0,4 Mio. Euro deutlich unter dem Vorjahreswert mit -3,4 Mio. Euro. Dies resultiert aus der Steuerermittlung nach den IFRS Standards im Vorjahr.

Im Berichtszeitraum ergab sich insgesamt ein Jahresfehlbetrag in Höhe von 24,4 Mio. Euro (Vorjahr: Jahresfehlbetrag von 18,7 Mio. Euro).

VERMÖGENSLAGE

Die Bilanzsumme der Instone Real Estate Group AG hat sich zum Jahresende um rund 2% auf 286,6 Mio. Euro reduziert. Dies ist insbesondere auf die Rückführung der Gesellschafterdarlehen einerseits und den Erhalt von Forderungen gegenüber den Gesellschaftern andererseits zurückzuführen.

Die Finanzanlagen enthalten im Wesentlichen die Beteiligungsbuchwerte der Instone Real Estate Development GmbH, Essen, in Höhe von 181,8 Mio. Euro und der Instone Real Estate Leipzig GmbH, Leipzig, in Höhe von 71,2 Mio. Euro.

Die Ausleihungen, Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von 6,0 Mio. Euro (Vorjahr: 34,8 Mio. Euro) enthalten Darlehen an verbundenen Unternehmen in Höhe von 3,2 Mio. Euro (Vorjahr: 29,5 Mio. Euro). In den sonstigen Vermögensgegenständen in Höhe von 2,8 Mio. Euro (Vorjahr: 5,3 Mio. Euro) sind insbesondere die Forderungen an den ehemaligen Gesellschafter der Tochtergesellschaft Instone Real Estate Development GmbH enthalten. Diese Forderung resultiert aus einer Freistellung von Grunderwerbsteueraufwendungen im Zusammenhang mit dem Erwerb der Gesellschaft.

Durch die Ausgabe neuer Aktien im Zusammenhang mit der Umwandlung der Gesellschaft in eine Aktiengesellschaft und der Notierung der Gesellschaft an der Frankfurter Wertpapierbörse im Februar 2018 hat sich das Eigenkapital auf 211,5 Mio. Euro (Vorjahr: 73,0 Mio. Euro) erhöht. Die Eigenkapitalquote betrug zum Bilanzstichtag 73,8% (Vorjahr: 25,0%).

Die Rückstellungen sind im Geschäftsjahr auf 8,1 Mio. Euro (Vorjahr: 31,9 Mio. Euro) gesunken und betreffen insbesondere Steuer-rückstellungen und Personalarückstellungen für Prämienzusagen an eigene Mitarbeiter und Mitarbeiter von Konzernunternehmen.

Die Verbindlichkeiten bestehen im Wesentlichen aus Darlehensverbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 63,6 Mio. Euro (Vorjahr: 166,6 Mio. Euro).

VERKÜRZTE BILANZ

In Mio. Euro

	2018	2017	Veränderung
Finanzanlagen	253,3	252,5	0,3 %
Ausleihungen und Forderungen gegen verbundene Unternehmen und Gesellschafter	3,2	29,5	- 89,2 %
Übrige Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	2,8	5,3	- 47,2 %
Guthaben bei Kreditinstituten	27,3	4,4	> 100 %
Aktiva	286,6	291,7	- 1,7 %
Eigenkapital	211,5	73,0	> 100 %
Rückstellungen	8,1	31,9	- 74,6 %
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen und Gesellschafter	63,5	166,6	- 61,9 %
Übrige Verbindlichkeiten	3,5	20,2	- 82,7 %
Passiva	286,6	291,7	- 1,7 %

FINANZLAGE

Durch ein angemessenes Finanzmanagement stellt der Instone-Konzern über die Instone Real Estate Group AG jederzeit ausreichende liquide Mittel zur Erfüllung des operativen und strategischen Finanzbedarfs der Konzerngesellschaften zur Verfügung. Als börsennotiertes Unternehmen berücksichtigt die Instone Real Estate Group AG im Finanzmanagement die Interessen von Aktionären und Banken. Im Interesse dieser Stakeholder stellt die Instone Real Estate Group AG ein angemessenes Verhältnis von Eigen- und Fremdfinanzierung sicher.

Am 13. Februar 2018 platzierte die Instone Real Estate Group AG insgesamt 19.900.000 Aktien bei institutionellen Investoren. Davon wurden 7.000.000 neue Aktien aus einer Kapitalerhöhung und

12.900.000 existierende Aktien aus dem Besitz der seinerzeitigen Aktionäre einschließlich zusätzlicher Aktien aus einer Mehrzuteilungsoption platziert.

Die Nettoerlöse (Erlöse aus der Ausgabe abzüglich Kosten) für die Instone Real Estate Group AG aus der Platzierung dieser neuen Aktien beliefen sich auf 141,2 Mio. Euro. 55,2 Mio. Euro der Nettoerlöse hat das Unternehmen für die komplette Rückzahlung eines bestehenden Gesellschafterdarlehens verwendet. Den verbleibenden Teil in Höhe von 86,0 Mio. Euro der Nettoerlöse stellte die Instone Real Estate Group AG den Konzerngesellschaften in Form von Intercompany-Darlehen zur Akquisition und Entwicklung neuer Wohnprojekte zur Verfügung.

Im Geschäftsjahr ist kein wesentlicher Cashflow aus Investitionstätigkeit entstanden.

Die Instone Real Estate Group AG hat im Geschäftsjahr Sonderprämien an Konzernmitarbeiter im Zusammenhang mit der Umwandlung der Gesellschaft in eine Aktiengesellschaft und der Notierung der Gesellschaft an der Frankfurter Wertpapierbörse ausgezahlt. Gleichzeitig hat das Unternehmen diese Zahlungen durch den ehemaligen Alleingeschafter erstattet bekommen, sodass aus diesen Vorgängen eine ausgeglichene Zahlungsbilanz entstand.

MITARBEITER

Zum Jahresende waren 6 Mitarbeiter in der Instone Real Estate Group AG beschäftigt (Vorjahr: 4).

BERICHT NACH § 312 AKTG ÜBER BEZIEHUNGEN ZU VERBUNDENEN UNTERNEHMEN

Die Gesellschaft war seit ihrem Formwechsel in eine deutsche Aktiengesellschaft am 28. August 2018 bis zur Veräußerung der an Instone Real Estate noch gehaltenen Beteiligung durch ihre Aktionäre Coöperatieve Formart Investments U.A., Coöperatieve Activum SG Fund III Investments U.A. und Coöperatieve Activum SG Fund V Investments U.A. am 13. September 2018, mittelbar von Herrn Saul Goldstein abhängig im Sinne des § 17 Absatz 1 AktG und es bestand auch kein Beherrschungsvertrag. Der Vorstand der Instone Real Estate Group AG war daher für diesen Zeitraum zur Aufstellung eines Berichts über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 AktG verpflichtet. In diesem Bericht wurden die berichtspflichtigen Beziehungen zu dem herrschenden Unternehmen sowie mit diesem Unternehmen verbundene Unternehmen erfasst.

Die Schlussklärung des Berichts hat folgenden Wortlaut:

Wir erklären, dass die Gesellschaft bei der im Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Maßnahme im Berichtszeitraum vom 28. August 2018 bis zum 13. September 2018 nach den Umständen, die uns in dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die Maßnahme getroffen wurde, dadurch, dass die Maßnahme getroffen wurde, nicht benachteiligt worden ist. Wir erklären ferner, dass im Berichtszeitraum nach den uns bekannten Umständen keine weiteren berichtspflichtigen Rechtsgeschäfte abgeschlossen beziehungsweise Maßnahmen im Sinne von § 312 AktG getroffen bzw. unterlassen wurden.

NACHTRAGSBERICHT

Die wesentlichen berichtspflichtigen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag am 31. Dezember 2018, die sich auf die finanziellen Aussichten des Instone-Konzerns auswirken, sind im Konzernanhang angegeben.

RISIKO- UND CHANCENBERICHT

Das Risikomanagement der Instone Real Estate ist darauf ausgerichtet, die erfolgreiche Fortentwicklung und die Wirtschaftlichkeit der Gruppe langfristig zu sichern. Das zentrale Instrument zur Verwirklichung dieses Ziels ist unser Risikomanagementsystem. Im Risikomanagementsystem werden nur Risiken identifiziert, bewertet und gesteuert, eine Chancenbetrachtung erfolgt separat.

Die Weiterentwicklung des Risikomanagementsystems wurde 2018 durch eine extern beauftragte Revision unterstützt. Ihr Zweck ist die kontinuierliche Verbesserung der Geschäftsprozesse mit dem Ziel der Risikominimierung und der Schaffung von Mehrwert für die Organisation. Die Revision unterstützt Vorstand und Aufsichtsrat in ihrer Kontroll-, Steuerungs- und Lenkungsfunktion im Zuge der Durchführung unabhängiger, interner Prüfungsmandate.

RISIKOMANAGEMENTSYSTEM

Als Risikomanagementsystem wird bei Instone Real Estate die Gesamtheit aller organisatorischen Regelungen und Maßnahmen bezeichnet, um unternehmerische Risiken frühzeitig zu erkennen und mit geeigneten Maßnahmen rechtzeitig gegenzusteuern. Dies soll die vorgegebenen Unternehmensziele und den künftigen Erfolg von Instone Real Estate sichern. Unerkannte und daher ungesteuerte sowie unbewältigte Risiken stellen ein hohes Gefährdungspotenzial für Instone Real Estate dar. Mit einem systematischen Risikomanagement wird das Gefährdungspotenzial verringert, und der Fortbestand der Gesellschaft, der Erhalt von Arbeitsplätzen und die erfolgreiche Weiterentwicklung von Instone Real Estate werden gesichert.

Zu den zentralen Elementen des Risikomanagementsystems zählen der Einsatz einer Risikomanagement-Software, quartalsweise erfolgende Risikoidentifikationen, regelmäßig stattfindende Besprechungen, interne Genehmigungsprozesse für jegliche weitreichenden Entscheidungen und das Vier-Augen-Prinzip. Die

Befugnisse für die einzelnen Entscheidungsebenen werden in den Entscheidungsrichtlinien eindeutig geregelt.

Gemeinsam mit unternehmensunabhängigen Partnern arbeiten wir kontinuierlich daran, das System zu optimieren. Instone Real Estate unterliegt als eine an der Frankfurter Wertpapierbörse gelistete Aktiengesellschaft den entsprechenden regulatorischen Rahmenbedingungen und will darüber hinaus freiwillig dem Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) entsprechen. Alle anwendbaren internen Richtlinien, Geschäftsordnungen und Maßnahmen, die einen konzernweit standardisierten und strukturierten Ansatz für das Risikomanagement sichern sollen, werden regelmäßig intern überprüft. So haben wir zum Beispiel die Evaluation aller anwendbaren internen Vorschriften auch 2018 weitergeführt. Dieser Überprüfungs- und Evaluationsprozess ist ein fortlaufender kontinuierlicher Prozess. 2018 haben wir darüber hinaus einige Richtlinien des Unternehmens komplett überarbeitet. Auf der Grundlage der Geschäftsordnung für den Vorstand der Instone Real Estate Group AG – und unter Berücksichtigung gültiger Gesetze und der einschlägigen Rechtsprechung – wurden zudem die Entscheidungsverfahren weiterentwickelt, die für den gesamten Konzern Gültigkeit haben. Diese regeln konzernweite wesentliche Verfahrensabläufe und Entscheidungsprozesse, die genehmigungsbedürftig sind.

Verantwortlichkeit

Organisatorisch ist das Risikomanagement unmittelbar beim Vorstand angesiedelt, der die Gesamtverantwortung für das Risikomanagementsystem trägt. Er entscheidet über die Aufbau- und Ablauforganisation des Risikomanagements und die Ausstattung mit Ressourcen. Darüber hinaus verabschiedet er die dokumentierten Ergebnisse des Risikomanagements und berücksichtigt diese bei der Unternehmenssteuerung. Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats überwacht die Erkenntnisse des Risikomanagement-

systems. Vorstand und Aufsichtsrat haben sich gemeinsam dazu entschlossen, die Angemessenheit des Risikomanagementsystems durch einen unabhängigen Dritten prüfen zu lassen. Im Interesse der wesentlichen Interessengruppen wie Aktionäre, Kunden, Mitarbeiter, Lieferanten, Kapitalgeber und Gesellschaft verfolgt der Vorstand eine konservative, auf Sicherheit ausgelegte Risikostrategie, die auch die Nachhaltigkeit unseres Handels berücksichtigt.

Die Führungskräfte der ersten Ebene unterhalb des Vorstands sind als Risikoverantwortliche benannt und übernehmen in dieser Rolle die Verantwortung für die Identifizierung, Bewertung, Dokumentation, Steuerung und Kommunikation aller wesentlichen Risiken in ihrem Verantwortungsbereich. Jeder Mitarbeiter von Instone Real Estate ist dazu angehalten, sich risikobewusst zu verhalten, das heißt, sich einerseits Klarheit über die Risikosituation innerhalb seines Verantwortungsbereichs zu verschaffen und andererseits mit erkannten Risiken verantwortlich umzugehen. Unangemessen hohe Risiken sind zu vermeiden.

Risikomanagementprozess

Im Rahmen des Risikomanagementprozesses koordiniert der Risikomanager die Erfassung, Bewertung, Dokumentation und Kommunikation der Risiken. Er konsolidiert die Risikomeldungen der Risikoverantwortlichen und erstellt den Bericht für den Vorstand und den Aufsichtsrat. Somit wird der Vorstand in die Lage versetzt, wesentliche Risiken im Unternehmen beziehungsweise im Unternehmensumfeld systematisch und rechtzeitig zu identifizieren und zu bewerten sowie entsprechende Gegenmaßnahmen einzuleiten.

Das Risikomanagementsystem von Instone Real Estate stellt die frühzeitige Identifizierung, Bewertung, Steuerung und Überwachung aller wesentlichen Risiken sicher, die über die im Controlling verarbeiteten, kurzfristigen finanziellen Risiken hinaus im

Konzern existieren, und nicht nur die Ertrags- und Vermögenslage, sondern auch immaterielle Werte wie die Reputation des Unternehmens gefährden können. Somit werden potenzielle Gefahren, die den Unternehmenswert beziehungsweise die Unternehmensentwicklung beeinträchtigen können, frühzeitig erkannt. Hierbei werden umfeld- und unternehmensspezifische Frühwarnindikatoren berücksichtigt und auch die regionalen Kenntnisse und Wahrnehmungen unserer bundesweit verteilten Mitarbeiter einbezogen.

Risikobewertung

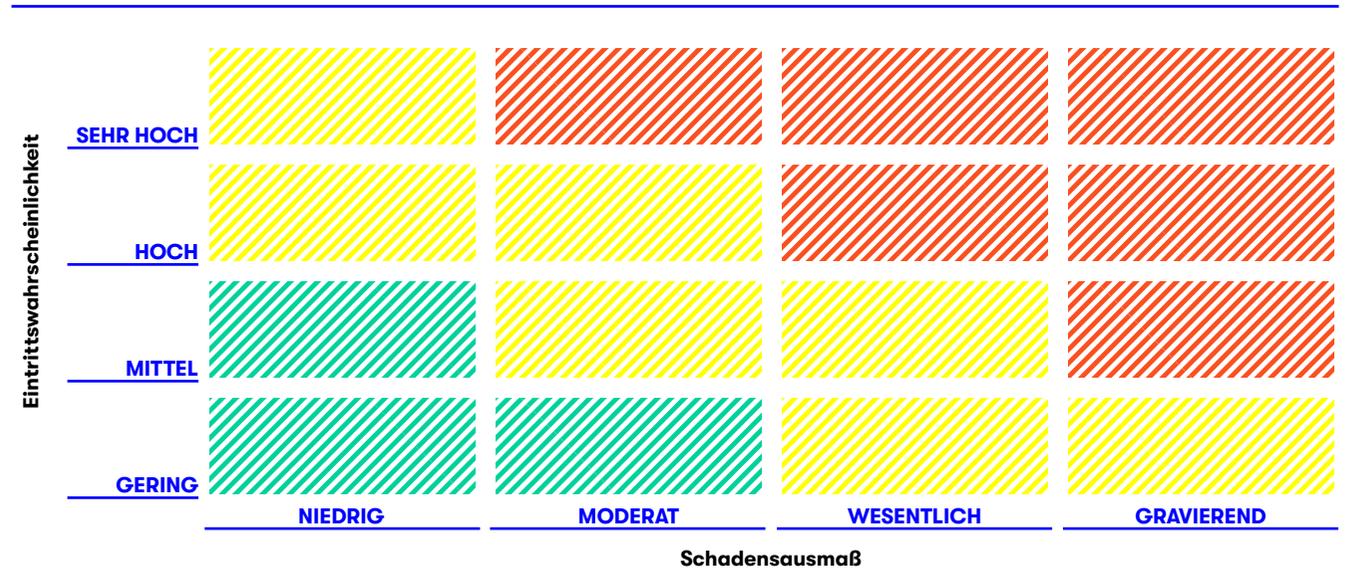
Im Rahmen eines systematischen Prozesses identifizieren beziehungsweise aktualisieren die Risikoverantwortlichen mit ihren Mitarbeitern regelmäßig alle Risiken in ihrem Verantwortungsbereich. Diese werden in die sechs Risikokategorien „Allgemeine Unternehmensrisiken“, „Compliance Risiken“, „Finanzrisiken“, „IT- und Kommunikationsrisiken“, „Projektgeschäftsrisiken“ sowie „Rechtliche Risiken“ und deren Subkategorien unterteilt. Für jedes Risiko werden die möglichen Schadenshöhen und Eintrittswahrscheinlichkeiten innerhalb von festgelegten Bandbreiten klassifiziert und in einer konzernumfassenden Risikoübersicht dokumentiert. Eine Bewertung erfolgt in Bezug auf das EBT und die Liquidität.

Risiken werden als Nettorisiken dokumentiert, die Schadensauswirkung wurde somit bereits um die Auswirkung der umgesetzten und wirksamen Maßnahmen reduziert. Ziel ist es, jedes Risiko mithilfe von Maßnahmen zu steuern. Gegenmaßnahmen dienen dazu, Risiken zu vermeiden, zu vermindern oder zu überwälzen.

Eintrittswahrscheinlichkeit	In %	Schadensauswirkung	EBT In Tsd. Euro	Liquidität In Tsd. Euro
Gering	< 10	Niedrig	< 4.000	< 1.000
Mittel	>= 10 < 25	Moderat	>= 4.000 < 10.000	>= 1.000 < 3.000
Hoch	>= 25 < 50	Wesentlich	>= 10.000 < 20.000	>= 3.000 < 5.000
Sehr hoch	>= 50 < 100	Gravierend	>= 20.000 < 40.000	>= 5.000 < 10.000

Mit diesem Schema ergibt sich eine Bewertungsmatrix, die in einem Ampelsystem (grün, gelb und rot) die einzelnen Risikomeldungen eingruppiert.

RISIKO-BEWERTUNGSMATRIX



Überwachung des Risikomanagementsystems

Das Risikomanagementsystem unterliegt einer regelmäßigen Aktualisierung und Weiterentwicklung, insbesondere auch der Anpassung an Veränderungen im Unternehmen. In der Risiko-richtlinie werden die Kernelemente des Risikomanagementsystems beschrieben sowie die Zuständigkeiten definiert. Diese wird bei Bedarf fortlaufend angepasst.

Grundlegende und koordinierende Tätigkeiten im Zusammenhang mit dem Risikomanagementsystem werden dem Risikomanagement-Komitee übertragen. In die Zuständigkeit des Risikomanagement-Komitees fallen unter anderem:

- Dokumentation und Kommunikation der Regeln für den Risikomanagementprozess bei Instone Real Estate,
- Weiterentwicklung der bestehenden Regelungen zum Risikomanagement,
- Anlaufstelle für alle Grundsatzfragen zum Risikomanagement bei Instone Real Estate,
- kritische Hinterfragung der gemeldeten Risikosituation sowie Diskussion und kritische Reflexion bei Unklarheiten bezüglich gemeldeter beziehungsweise nicht gemeldeter Risiken,
- Diskussion, Koordination und Nachverfolgung von Gegensteuerungsmaßnahmen,
- Berichterstattung an den Vorstand über die wesentlichen Risiken und deren Entwicklung.

Das Risikomanagement-Komitee tagt mindestens einmal im Quartal. Außerordentliche Sitzungen werden bei Bedarf einberufen.

Berichterstattung

Die Dokumentation des Risikomanagements erfolgt vierteljährlich in einem Risikobericht, der dem Vorstand zur Verfügung gestellt wird. Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats wird ebenfalls viermal jährlich über die Risikolage informiert. Dieses Berichtssystem stellt sicher, dass sowohl Führungs- als auch Kontrollgremien umfassend informiert sind und relevante operative Frühwarnindikatoren zur Verfügung stehen. Auf diese Weise können Fehlentwicklungen rechtzeitig erkannt und Gegenmaßnahmen frühzeitig initiiert werden. Sollten wesentliche Risiken unvermittelt auftreten, werden diese unverzüglich an den Vorstand berichtet.

Internes Kontrollsystem (IKS)

Das Interne Kontrollsystem (IKS) ist als Teilbereich des Risikomanagementsystems mit diesem verknüpft. Das IKS regelt die Vermeidung beziehungsweise Einschränkung von Risiken mithilfe von Kontrollmaßnahmen. Hierdurch werden die Ordnungsmäßigkeit und Verlässlichkeit der Rechnungslegung gesichert und die Einhaltung von maßgeblich rechtlichen Vorschriften für das Unternehmen gewährleistet. Des Weiteren wird eine Sicherung der Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftstätigkeit sichergestellt. Hierbei liegt der Fokus auf der Verhinderung und dem Erkennen von Vermögensschädigungen sowie dem Schutz des eigenen Vermögens.

Das IKS liegt im Verantwortungsbereich des Vorstands. Der Vorstand ist für die Einrichtung, Überwachung, Wirksamkeitsprüfung und Weiterentwicklung verantwortlich.

Ziel des rechnungslegungsbezogenen IKS im Sinne der einschlägigen Vorschriften ist es, die gesetz- und ordnungsgemäße Finanzberichterstattung zu gewährleisten. Hierzu ist das IKS in die Unternehmensbereiche Finanz- und Rechnungswesen sowie

Prozess- und Risikomanagement eingebettet. Die Unternehmenseinheit Finanz- und Rechnungswesen nimmt die Richtlinienkompetenz für die Anwendung der Rechnungslegungsvorschriften sowie die inhaltliche und zeitliche Abfolge im Abschluss-erstellungprozess wahr.

Die Abschlussarbeiten für alle im Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften erfolgen organisatorisch in der Muttergesellschaft. Alle im Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften und Niederlassungen sind in einer SAP-Umgebung angesiedelt. Der gesamte Konzern unterliegt einheitlichen Bilanzierungs-/Bewertungsvorgaben, Kontenplänen, Kontierungen, Prozessen sowie Prozesskontrollen. Als zentrale Steuerungselemente dienen die internen Freigabeprozesse, das Vieraugenprinzip und das Gebot der Funktionstrennung. Instone Real Estate besitzt ein Berechtigungskonzept, dass auf das jeweilige Stellenprofil der Mitarbeiter angepasst ist.

Die externe Revision erstellt in Zusammenarbeit mit der Unternehmenseinheit Prozess- und Risikomanagement einen risikoorientierten Prüfungsplan und prüft, ob die gesetzlichen Rahmenbedingungen und konzernweiten Richtlinien für das gesamte Kontroll- und Risikomanagementsystem angewendet werden. Hierdurch wird die Funktionsfähigkeit und Wirksamkeit der definierten Kontrollen überwacht. Der Prüfbericht wird dem Vorstand zur Verfügung gestellt. Dies ermöglicht es dem Vorstand, mögliche Fehler zu beseitigen und die Entwicklung des IKS weiter zu verbessern.

AKTUELLE RISIKOEINSCHÄTZUNG

Im Nachfolgenden werden die aus Sicht des Konzerns besonders relevanten Risiken und deren Gegensteuerungsmaßnahmen erläutert. Ein Risiko wird als relevant betrachtet, wenn es im gelben oder roten Bereich der Risikomatrix (siehe Abbildung S. 66) liegt. In der folgenden Risikoeinschätzung erfolgt eine komprimierte Bewertung der Risikokategorien und deren Subrisikokategorien. Vereinzelt wird auf einzelne Risiken eingegangen.

Allgemeine Unternehmensrisiken

Globale/nationale Wirtschaft

Instone Real Estate ist stark vom deutschen Wohnimmobilienmarkt abhängig, der von verschiedenen makroökonomischen und allgemeinen Faktoren wie der wirtschaftlichen, demografischen und politischen Entwicklung beeinflusst wird. Der bevorstehende Ausstieg Großbritanniens aus der EU und ein möglicher Handelskrieg ausgehend von den USA haben in Europa für politische und wirtschaftliche Unsicherheit gesorgt. Nachteilige globale und europäische Entwicklungen in Politik und Wirtschaft könnten negative Effekte auf die exportorientierte deutsche Wirtschaft als Ganzes haben und insbesondere zu einer höheren Arbeitslosenquote, geringeren Pro-Kopf-Kaufkraft und zunehmenden wirtschaftlichen Unsicherheiten führen. Solche Faktoren könnten die Nachfrage nach Wohnimmobilien erheblich verringern oder verzögern. Außerdem könnten sich in den Schlüsselmärkten von Instone Real Estate demografische und sozioökonomische Trends erheblich auf die Nachfrage nach Wohnimmobilien auswirken. Obwohl die Bevölkerung in den wichtigsten Ballungsräumen Deutschlands zwischen 2008 und 2018 infolge der zunehmenden Urbanisierung und einer in Deutschland generell wachsenden Bevölkerung zugenommen hat, könnte sich dieser Trend umkehren oder zumindest verlangsamen.

Ohne Berücksichtigung der Zuwanderung ist in Deutschland von einer Schrumpfung und Alterung der Bevölkerung auszugehen. Geringere Zuwanderungsraten sowie eine alternde Bevölkerung, die den Urbanisierungstrend abbremst, könnten die Nachfrage,

insbesondere in den Schlüsselmärkten von Instone Real Estate, verringern. Jedoch konnte Instone Real Estate im Geschäftsjahr 2018 keine Veränderung bei der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum registrieren.

Um auf mögliche Veränderungen des Marktes besser reagieren zu können hat sich Instone Real Estate breit aufgestellt. Instone Real Estate ist in den A-Städten Deutschlands vertreten und bietet dort, sowie in prosperierenden mittelgroßen Städten, Immobilien in verschiedenen Preissegmenten, vom öffentlich geförderten bis zum gehobenen Wohnungsbau, an. Das Projektportfolio beinhaltet sowohl Neubauprojekte ebenso wie die Sanierung von denkmalgeschützten Objekten. Die Projekte werden in verschiedene Bauabschnitte unterteilt, so kann abschnittsweise auf die Anforderungen aus dem Markt reagiert werden. Auch im Vertrieb bedient man verschiedene Kundengruppen wie zum Beispiel Eigennutzer, Kapitalanleger und bislang institutionelle Investoren. Trotz dieser Diversifikation und der weiteren Maßnahmen wird die Auswirkung des verbleibenden Risikos, welches sich aus der globalen und nationalen Wirtschaft ergeben, als relevant eingeschätzt.

Regulatorische Risiken

Die Immobilienbranche unterliegt diversen gesetzlichen Rahmenbedingungen. Änderungen dieser können zu Nachteilen für die Immobilienbranche und somit für Instone Real Estate führen. Dies können unter anderem Gesetzesänderungen oder Anpassungen von Vorschriften im Bereich der Bauausführung (zum Beispiel Energieeinsparverordnung) genauso wie regulatorische Eingriffe in den Immobilienmarkt, zum Beispiel durch Mietpreisbremse oder Quoten für geförderten Wohnungsbau, sein.

Instone Real Estate engagiert sich in Interessensvertretungen der Immobilienwirtschaft, wie dem Zentralen Immobilien Ausschuss (ZIA), um sich mit der langjährigen Erfahrung aus den unterschiedlichsten Projekten einzubringen. Des Weiteren prüfen wir bereits bei der Akquise von Grundstücken auf eventuelle regulatorische Anpassungsrisiken und berücksichtigen dies dann im Vertrag oder bei der Kaufpreisfindung.

Aufgrund der möglichen gravierenden Auswirkungen, aus regulatorischen Risiken und da diese während der Projektlaufzeit nicht vollständig auszuschließen sind, bewertet Instone Real Estate diese als relevant.

Marktrisiken

Das Projektportfolio von Instone Real Estate befindet sich im Wesentlichen in den wichtigsten Ballungsräumen Deutschlands (Berlin, Köln, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Leipzig, München und Stuttgart), in denen sich circa 90% der Immobilien (gemessen am erwarteten Gesamterlösvolumen) befinden.

Die positive Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung sind wesentliche Faktoren des aktuell attraktiven Immobilienmarkts. In den vergangenen Jahren war eine verstärkte Nachfrage nach Wohnraum in den Ballungszentren und Großstädten zu beobachten. Sollte sich eine Veränderung des Zuwachses in den Ballungszentren einstellen, wäre dies ein Risiko für die Kernmärkte. Um einer solchen Entwicklung entgegenzuwirken, prüft Instone Real Estate auch Projektchancen außerhalb der acht A-Städte.

Instone Real Estate setzt bei der Beurteilung zukünftiger Marktentwicklung auf zahlreiche interne und externe Datenquellen wie Bulwiengesa, IZ Research oder Thomas Daily Premium.

Im Geschäftsjahr 2018 konnte erneut die Fortsetzung der positiven Entwicklung des gesamten Wohnungsmarkts beobachtet werden. Instone Real Estate sieht die Nachfrage nach Wohnquartieren weiterhin auf einem stabil hohen Niveau. Die Auswirkungen aus den Marktrisiken werden mittelfristig als nicht relevant angesehen.

Personalrisiken

Eine weitere Verschärfung des Fachkräftemangels ist in Zukunft absehbar und bereits spürbar. Der demografische Wandel sowie ein Wertewechsel in der jüngeren Generation sind Risiken, mit denen auch Instone Real Estate umzugehen hat.

Instone Real Estate setzt auf die Werte Verantwortung, Vertrauen, Perspektiven und Freiraum, um sich auch in Zukunft durch eine lebensphasenorientierte Personalentwicklung gut aufzustellen. So wurde auch 2018 ein neues Recruiting-Portal auf unserer Website veröffentlicht, gezielt an die neue Medienwelt und die Bedürfnisse der Bewerber angepasst. Darüber hinaus werden auch soziale Medien als Plattform für das Recruiting genutzt.

Unsere Mitarbeiter sind das Aushängeschild für den gesamten Konzern und stellen unser Bindeglied zu unseren Kunden und Geschäftspartnern dar. Indem wir ganz bewusst qualifiziertes Personal ins Visier nehmen und weiterentwickeln, können wir Mitarbeiter mit hervorragender Ausbildung in den Positionen platzieren, die am besten zu ihrem Profil passen. Dadurch können wir das Image der Marke Instone Real Estate bestmöglich fördern und ausreichend qualifiziertes Personal an uns binden.

Aufgrund unserer schlanken Unternehmensstruktur ist es nicht auszuschließen, dass wir Positionen mit einem sehr speziellen und individuellen Fachwissen haben, die aufgrund von Abwesenheiten (zum Beispiel Krankheit, Kündigung oder Urlaub) unbesetzt sein könnten. Dies könnte in gewissen Situationen zu einem Risiko führen. Instone Real Estate versucht mithilfe von Neueinstellungen und Vertretungsregelungen, teilweise auch durch externe Partner, diesem Risiko entgegenzusteuern. Instone Real Estate fördert den Austausch unter den Kollegen, um solches Fach- und Sachverhaltenswissen auf mehrere Kollegen zu verteilen.

Instone Real Estate konnte im Jahr 2018 seine Mitarbeiterzahl steigern und hat sich so für das weitere Unternehmenswachstum und eventuelle Mitarbeiterfluktuation gut aufgestellt.

Insgesamt schätzen wir die Auswirkungen aus den Personalrisiken aufgrund der umgesetzten Maßnahmen als nicht relevant ein.

Kundenzufriedenheit/-Nachfrage

Der Wohnimmobilienmarkt, der von Instone Real Estate bedient wird, unterliegt veränderlichen Trends, Nachfragen und Präferenzen der Kunden. Diese Parameter können sich während der mehrere Jahre dauernden Projektentwicklung verändern und entziehen sich größtenteils dem Einfluss von Instone Real Estate. So entwickeln die anvisierten Käuferkreise möglicherweise Vorlieben für andere Mikrostandorte, Nachbarschaften, spezielle Objekt-designs (wie Mehrfamilienhäuser, Mikro-Einfamilienanlagen oder freistehende Häuser) oder werden in anderer Weise von makroökonomischen, sozioökonomischen oder Beschäftigungstrends beeinflusst, die zu einer Konzentration der Nachfrage in bestimmten Gebieten führen.

Instone Real Estate sieht sich in der Lage, solche Entwicklungen rechtzeitig zu identifizieren und zu analysieren sowie seine bestehenden oder geplanten Entwicklungsprojekte rechtzeitig so anzupassen, dass sie die entsprechenden Kundenpräferenzen aufgreifen. Zur Identifizierung von Kundenpräferenzen nutzen wir unser Netzwerk zu verschiedenen Marktakteuren (u.a. Makler, Forschungsinstitute) und führen darüber hinaus bei unseren Kunden, nach Übergabe der Immobilie, eine Kundenbefragung durch. Des Weiteren nutzen wir die Vorvermarktungsquote als Instrument, um die Projekte im Markt anzubieten und die Kundenresonanz zu analysieren, um vor Baubeginn eventuelle Anpassungen im Konzept umsetzen zu können. Mit jahrelanger Erfahrung und mehreren involvierten Schlüsselpersonen in jedem Entscheidungsprozess versuchen wir dem Risiko entgegenzusteuern. Wir bewerten die Auswirkungen aus diesem Risiko trotz der etablierten Maßnahmen als relevant.

Reputation

Die Geschäfts- und Wachstumsstrategie von Instone Real Estate hängt zum Teil von der Wahrung der Integrität der Marke und des Rufs von Instone Real Estate als Qualitätsanbieter ab.

Der Ruf von Instone Real Estate kann durch eine Reihe von Faktoren und Ereignissen geschädigt werden, auf welche Instone Real Estate möglicherweise keinen Einfluss hat, wie zum Beispiel unethische oder illegale Verhaltensweisen von Mitarbeitern oder Geschäftspartnern, Arbeitsbedingungen, Zwischenfälle auf Baustellen, umfassende oder erhebliche Baumängel und damit zusammenhängende Schadensersatzansprüche, die Unfähigkeit, die von Kunden nachgefragten Leistungen zu erbringen, negative Berichterstattung in den (sozialen) Medien sowie drohende oder tatsächliche Rechtsstreitigkeiten. Zudem könnten Instone Real Estate im Zusammenhang mit seinen Tätigkeiten Unstimmigkeiten mit lokalen Behörden und/oder Aufsichtsbehörden begegnen, die verwaltungsrechtliche Verfahren und ungünstige Verfügungen, Richtlinien oder Erlasse zur Folge haben, die zu finanziellen Verlusten und Verzögerungen bei der Fertigstellung von Entwicklungsprojekten führen könnten.

Instone Real Estate hat, unter Einbindung von externen Partnern, eine Kommunikationsstrategie für verschiedene mögliche Ereignisse abgestimmt. Die Berichterstattung in den (sozialen) Medien wird fortlaufend beobachtet, um kurzfristig auf entsprechende Berichte reagieren zu können. Trotz der etablierten Risikokommunikation schätzt Instone Real Estate die Auswirkung aus dem Risiko bezüglich möglicher Reputationsschäden als relevant ein.

Wettbewerb

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt ist sehr wettbewerbsintensiv. Dieser Wettbewerb betrifft die gesamte Wertschöpfungskette der Entwicklungstätigkeiten von Instone Real Estate. Er geht insbesondere von lokalen Immobilienentwicklern aus, welche über eine sehr gute Vernetzung und Spezialkenntnisse in diesen Märkten verfügen. Darüber hinaus gibt es weitere deutschlandweit agierende große Wettbewerber, welche in den gleichen Regionen und Städten tätig sind, in denen auch Instone Real Estate vertreten ist. Instone Real Estate konkurriert mit diesen Wohnimmobilienentwicklern, um den Erwerb attraktiver Entwicklungsgrundstücke, die üblicherweise nur begrenzt zur Verfügung stehen und stark nachgefragt sind.

Dennoch ist Instone Real Estate einer der führenden Projektentwickler mit Kompetenz in Stadtquartiersentwicklung und komplexer Baurechtschaffung. Durch die etablierte Niederlassungsstruktur, die sich auf die acht A-Städte konzentriert, hat Instone Real Estate die Strategie der intensiven und regional angepassten Marktbearbeitung weiter fortgeführt. Eine sehr gute Vernetzung in den Märkten erreicht Instone Real Estate durch die regional ausgerichtete Struktur. Diese ermöglicht es uns, das angestrebte Akquisitionsvolumen zu realisieren, und verschafft Instone Real Estate Zugang zu interessanten Projekten.

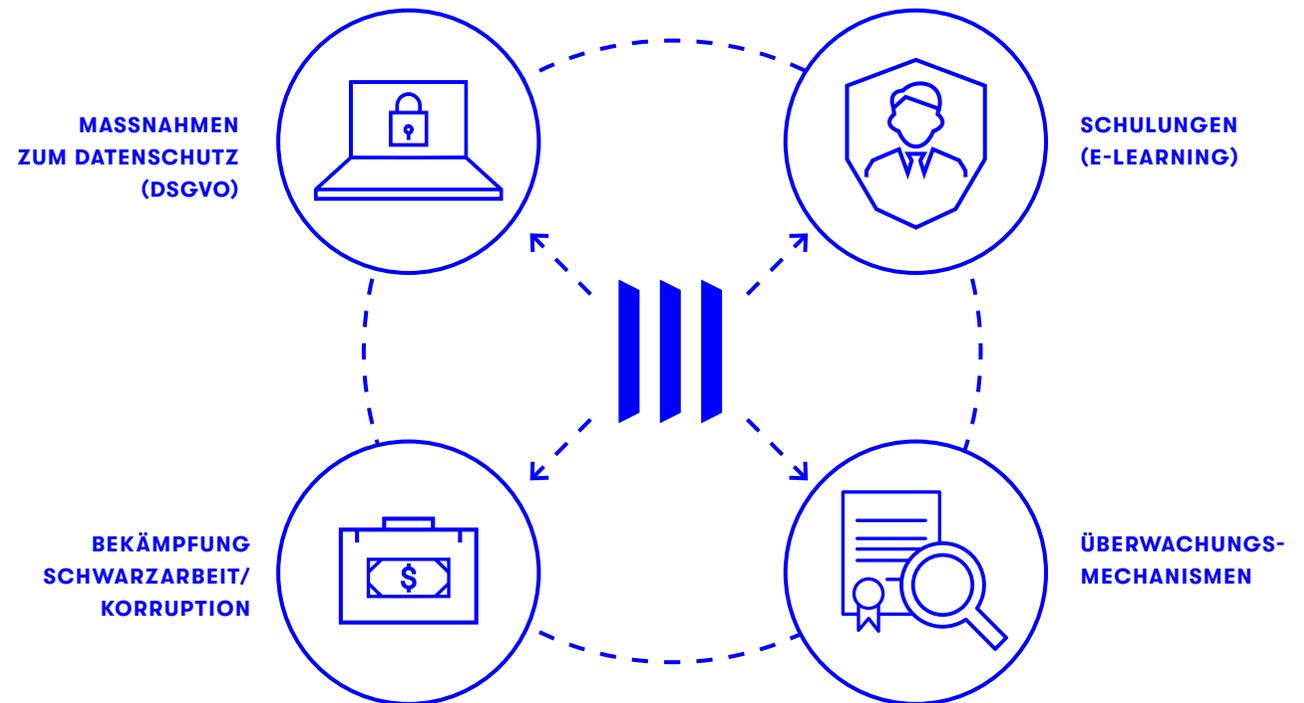
Die Auswirkung aus dem Risiko des zunehmenden Wettbewerbsdrucks wird trotz der erfolgreich umgesetzten Strategie als relevant angesehen.

Compliance

Auf die Immobilien- und Baubranche wirken diverse Gesetze und Rechtsvorschriften, die sich unter anderem auf die Bekämpfung von Schwarzarbeit, Bestechung, Bestechlichkeit und Geldwäsche, auf die Einhaltung von kartell- und datenschutzrechtlichen Vorgaben sowie die auf Zahlung des Mindestlohns beziehen. Instone Real Estate ist davon abhängig, dass alle seine Mitarbeiter die einschlägigen Gesetze und von Instone Real Estate verabschiedeten Compliance-Richtlinien befolgen. Im Geschäftsjahr 2018 hat Instone Real Estate eine Reihe von Richtlinien betreffend konzernweit geltender Compliance-Richtlinien und Verfahren zur weiteren Steigerung der Compliance überarbeitet. Alle Mitarbeiter und Geschäftspartner von Instone Real Estate sind dazu verpflichtet, den Code of Conduct (Verhaltenskodex) einzuhalten.

Im Hinblick auf unsere im Compliance- beziehungsweise Risikomanagement eingesetzten Verfahren und Überwachungsmechanismen versuchen wir Gesetzesverstöße oder unethisches Verhalten (einschließlich Korruption) aufzudecken und zu verhindern. Instone Real Estate arbeitet stetig an der Verbesserung des Compliance-Management-Systems sowie daran, allen Mitarbeitern unterstützende Informationen zur Verfügung zu stellen.

COMPLIANCE AUFGABEN



Aufgrund der am 24. Mai 2016 in Kraft getretenen und seit dem 25. Mai 2018 anzuwendenden Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) sind neue Regeln zum Thema Datenschutz zu beachten. Die Sanktionen bei Nichtbeachtung sind erheblich. Instone Real Estate hat einen externen Datenschutzbeauftragten bestellt, der allen Mitarbeitern als Ansprechpartner zur Verfügung steht. Instone Real Estate schult seine Mitarbeiter jährlich und stellt Informationsmaterial des externen Datenschutzbeauftragten zur

Verfügung. Die IT-Landschaft der Instone Real Estate ist der aktuellen Gesetzgebung angepasst. Die technisch organisatorischen Maßnahmen zum Schutz der Daten werden regelmäßig auf Aktualität überprüft und bieten wenig Angriffsfläche. Eine mögliche Datenpanne oder die Nichteinhaltung hätte erhebliche Konsequenzen. Trotz der umgesetzten Maßnahmen verbleibt ein Restrisiko. Die Auswirkungen aus diesen Risiken, die sich aus dem Bereich Compliance ergeben, sehen wir als relevant an.

Finanzrisiken

Bankpartner

Aufgrund der möglichen Illiquidität von einem unserer Bankpartner kann Guthaben außerhalb der Einlagensicherung gefährdet sein und bestehende Finanzierungen können möglicherweise nicht fortgeführt werden. Dies führt zu einem möglichen Liquiditätsengpass, Neuakquisitionen können nicht erfolgen oder sogar Verbindlichkeiten nicht bedient werden.

Instone Real Estate besitzt eine Finanzrisikorichtlinie, in der das Konzept und die Struktur der Bankenauswahl vorgegeben sind. Finanzgeschäfte dürfen nur mit vorheriger Genehmigung durch den Vorstand und nur mit zuvor festgelegten Bankpartnern abgeschlossen werden. Zur Bonitätsbeurteilung orientiert sich Instone Real Estate an den allgemeinen Marktbeobachtungen über die individuellen Kreditinstitute und überprüft in gegebenen Fällen potenzielle Ausfallrisiken. Wir sehen die möglichen Auswirkungen des Risikos als relevant an.

Finanzierungsstruktur

In verschiedenen Finanzierungsverträgen sind Financial Covenants festgeschrieben worden. Eine Nichteinhaltung birgt gegebenenfalls das Risiko einer außerordentlichen Kündigung. Neben Pflichttilgungen können die Kreditgeber auch die Verwertung von gegebenen Sicherheiten verlangen. Eine Refinanzierung wäre gegebenenfalls zu verschlechterten Konditionen umsetzbar. Die Covenants-Vorgaben werden kontinuierlich überwacht und prognostiziert und weisen komfortable Spielräume auf. Auch für die Zukunft liegen keine Erkenntnisse vor, dass die Financial Covenants nicht eingehalten werden können.

Aufgrund der umgesetzten Maßnahmen ist die Eintrittswahrscheinlichkeit dieses Risikos sehr gering. Da aber der Eintritt des Risikos gravierende Auswirkungen hätte, sehen wir diese als relevant an.

Kapitalmarkt

Durch fehlerhafte beziehungsweise mangelhafte Kommunikation mit dem Kapitalmarkt (Analysten und Investoren) riskiert Instone Real Estate, die Erwartungen des Kapitalmarkts zu verfehlen. Dadurch kann ein nachhaltiger Reputationsverlust entstehen. Dies kann sich auf die Bewertung des Unternehmens auswirken.

Durch regelmäßige Abstimmungen der Fachabteilungen wird das Ziel verfolgt, jederzeit über die aktuelle Geschäfts- und Marktentwicklung innerhalb des Konzerns informiert zu sein. Diese Informationspolitik bildet die Basis für die externe Kommunikation. Es findet ein regelmäßiger Austausch mit dem Kapitalmarkt (Investoren und Analysten) statt.

Instone Real Estate bewertet die Auswirkungen aus den Kapitalmarktrisiken als relevant ein.

Rechnungswesen

Eine Nichtbeachtung gesetzlicher und interner Regelungen kann einen fehlerhaften Quartals-, Konzern- oder Jahresabschluss zur Folge haben. Weitere zu erfüllende Anforderungen können unter anderem aus dem Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) resultieren.

Instone Real Estate besitzt, bezogen auf den Rechnungslegungsprozess, ein ausgeprägtes internes Kontrollsystem (IKS), welches zu Beginn des Risikoberichtes bereits erörtert wurde. Das IKS soll mögliche Risiken auf ein Minimum reduzieren.

Instone Real Estate sieht die möglichen Auswirkungen aus diesen Risiken im Bereich Rechnungswesen, aufgrund des etablierten Systems, als nicht relevant an.

Liquidität

Durch eine laufende Aktualisierung der Liquiditätsprognose wird die Zahlungsfähigkeit des Unternehmens permanent überwacht.

Die Liquiditätsprognose strukturiert erwartete Cashflows in monatlichen Zeitfenstern nach ihrer Herkunftsart, wodurch Risikohöhe und Wahrscheinlichkeit zielgerichtet identifiziert und quantifiziert werden können. Für übergeordnete Cashflows liefern die jeweiligen Fachabteilungen Planwerte. Mithilfe von Szenarioanalysen kann die Belastbarkeit und Realisierbarkeit von Investitionsvorhaben oder von strategischen Managemententscheidungen im Gesamtkontext der unternehmensweiten Liquiditätsprognose analysiert werden.

Zur Gewährleistung einer stabilen Liquiditätsausstattung hat jede Gesellschaft eine Mindestliquidität vorzuhalten. Für Projekte werden grundsätzlich Fremdfinanzierungen abgeschlossen.

Im gesamten Geschäftsjahr standen ausreichend flüssige Mittel zur Verfügung.

Es sind keine Umstände erkennbar, die einen Liquiditätsengpass erkennen lassen. Instone Real Estate sieht die möglichen Auswirkungen der Liquiditätsrisiken trotz der eingeführten Prozesse aufgrund der gravierenden Auswirkung als relevant an.

Steuerrisiken

Aus den regelmäßig erfolgenden Betriebsprüfungen können sich steuerliche Risiken ergeben, die bei Eintritt eine relevante Größenordnung erreichen könnten. Die Prüfungshandlungen für die Jahre 2011 bis 2013 der Instone Real Estate sind abgeschlossen.

Die steuerliche Betriebsprüfung für die Jahre 2014 bis 2016 der Instone Real Estate wird voraussichtlich im März 2019 beginnen. Die Basis für die konservativ vorgenommene Steuerdeklaration liefert das Rechnungswesen, welches über das beschriebene IKS verfügt. Das IKS hat zum Ziel, die Richtigkeit der Angaben sicherzustellen.

Die steuerlichen Regelungen zur sogenannten Zinsschranke finden auf die Instone Real Estate Anwendung. Danach sind im Grundsatz Netto-Zinsaufwendungen (das heißt nach Abzug von Zinserträgen) bis zur Höhe von 30 % des steuerlichen EBITDA steuerlich abzugsfähig.

Mögliche Auswirkungen aus den Steuerrisiken werden trotz der konservativen Steuerdeklaration als relevant bewertet.

Zinsen

Die Projekte werden über Bankdarlehen und anteiliges Eigenkapital finanziert. Das derzeit niedrige Zinsniveau ermöglicht uns eine effektive Finanzierung der Projektkosten. Derzeit ist ein spürbarer Anstieg der Zinsen kurzfristig nicht absehbar. Bei Neuprojekten, die in der Regel über mehrere Jahre laufen, kalkulieren wir nach dem Vorsichtsprinzip höhere Zinssätze für die Zukunft ein. Um eine möglichst hohe Zinssicherheit für unsere Projekte zu erreichen, bitten wir die Banken, uns frühzeitig ihre Finanzierungsbedingungen – in Form eines Term Sheets – oder die bereits vollständig vorbereiteten Finanzierungsverträge für das konkrete Projekt zu übermitteln. Die sich daraus ergebenden Finanzierungsbedingungen, insbesondere der Zinssatz, werden dann in die Wirtschaftlichkeitsanalysen für die Projekte einbezogen. Aufgrund des aktuellen Marktumfelds und der internen Prozesse schätzt Instone Real Estate die mögliche Auswirkung dieses Risikos kurz- bis mittelfristig als nicht relevant ein.

Projektrisiken

Projektrisiken werden erfasst, ausgewertet und in Berichten zusammengefasst. Auf der Grundlage dieser Informationen erfolgen monatlich Besprechungen im Projektteam sowie Prognose- und Ergebnisbesprechungen mit dem Vorstand. Während dieser Besprechungen werden die mit den genehmigten Projekten oder bevorstehenden Akquisitionen verbundenen Risiken und die jeweiligen Maßnahmen zur Risikominderung besprochen und festgelegt.

Es gibt klar definierte Entscheidungsbefugnisse für die verschiedenen Führungsebenen, unter anderem auch in Bezug auf die Projektabwicklung. So muss zum Beispiel jedes neue Projekt (dies gilt auch für die Freigabe des Vertriebsstarts) sowohl vom Vorstand als auch ab einem bestimmten Projektvolumen vom Aufsichtsrat genehmigt werden. Wenn bei Projekten das Risiko besteht, dass sie

von wesentlichen genehmigten Parametern abweichen, muss dies dargelegt und im Rahmen der monatlichen Prognose- und Ergebnissitzungen mit dem Vorstand besprochen werden.

Geschäftspartnerauswahl und Auftragnehmerbindung

Zur Realisierung seiner Entwicklungsprojekte ist Instone Real Estate auf die Bereitstellung von Bau- und anderen Dienstleistungen durch externe Lieferanten und Vertragspartner angewiesen. Zu solchen ausgelagerten Dienstleistungen gehören insbesondere Architekten- und Ingenieurleistungen sowie Leistungen im Rahmen der Bauausführung. Aufgrund des gestiegenen Bauvolumens kommt es zu einer starken Nachfrage und zu einer Verknappung der freien Kapazitäten.

Sollte Instone Real Estate nicht in der Lage sein, qualifizierte und zuverlässige Vertragspartner für seine Entwicklungsprojekte zu finden, könnte dies seine Fähigkeit beeinträchtigen, Projekte rechtzeitig in der erforderlichen Qualität fertigzustellen.

Im Rahmen der Unternehmensstrategie bedient sich Instone Real Estate dabei seiner regionalen Netzwerke, um qualifizierte und zuverlässige Vertragspartner, zu denen Instone Real Estate überwiegend langjährige Geschäftsbeziehungen unterhält, zu beauftragen.

Instone Real Estate hat darüber hinaus in einer Richtlinie definiert, welche Nachweise durch Vertragspartner zu erbringen sind, um Qualifizierung und Zuverlässigkeit zu belegen. Trotz der ergriffenen Maßnahmen wird die mögliche Auswirkung dieses Risikos als relevant bewertet.

Risiken aus Genehmigungsverfahren

Um das Risiko einer verspäteten Projektumsetzung aufgrund von Verzögerungen bei der Erlangung von Baurechten zu verringern, greift Instone Real Estate auf ein starkes regionales Netzwerk und Know-how zurück. Etwaige Herausforderungen im Baurechtschaffungsprozess werden eingehend analysiert. Im Dialog mit den Behörden und Gemeindevertretern werden offene Fragen geklärt.

Aufgrund der gestiegenen Anzahl an Bauanträgen kann es jedoch zu Verzögerungen im Prozess kommen, die die geplante zeitliche Umsetzung negativ beeinflussen können. In Ausnahmefällen müssen die erworbenen Grundstücke bei nicht geschaffenen Baurecht wieder veräußert werden. Aufgrund des großen Projektportfolios kann auf solche Verzögerungen oft durch eine neue Priorisierung der Projektumsetzung reagiert werden, sodass die Auswirkungen auf Unternehmensebene aufgefangen werden. Die mögliche Auswirkung aus diesem Risiko wird durch Instone Real Estate als relevant bewertet.

Projektdurchführung/Bau

Während der Projektdurchführung können eine Vielzahl von Risiken auftreten, die eine Verzögerung des Baubeginns oder eine verspätete Fertigstellung des Entwicklungsprojekts nach sich ziehen. Solche Verzögerungen können zudem zu Baukostensteigerungen führen, die von Instone Real Estate möglicherweise nicht kompensiert werden können. In der Folge ist Instone Real Estate unter Umständen nicht in der Lage, seine Entwicklungsimmobilien insgesamt oder teilweise zu profitablen Bedingungen zu verkaufen.

Die Sanierung von denkmalgeschützten Gebäuden beinhaltet spezielle Risiken aus der Substanz des Gebäudes. Hierdurch können Risiken in den Bereichen Kosten und zeitliche Verzögerungen entstehen. Diese spezifischen Kosten- und Terminrisiken sind Teil unserer Projektplanung und -kalkulation. Durch unsere Niederlassung Leipzig, die über mehrjährige Erfahrung im Bereich der Sanierung von denkmalgeschützten Gebäuden verfügt, können die Erfahrungen der bereits erfolgreich entwickelten Projekte auf die neuen Projekte übertragen und somit unerwartete Risiken vermindert oder ausgeschlossen werden.

Instone Real Estate ist bemüht, alle potenziellen Projektrisiken bereits frühzeitig zu identifizieren und zu bewerten. Die regelmäßig stattfindenden Besprechungen auf Projekt-, Niederlassungs- und Konzernebene dienen unter anderem dazu, den Projektverlauf eng zu begleiten und sich frühzeitig über mögliche Risiken auszutauschen, um dann gemeinsam das weitere Vorgehen zu besprechen.

Instone Real Estate fördert den Austausch zwischen den Mitarbeitern, um einen Wissenstransfer zu unterstützen. So kann spezielles Fachwissen von wenigen an andere Kollegen weitergegeben werden. Alle Projekte werden im Controllingsystem konservativ prognostiziert und jeweils auf den aktuellen Kenntnisstand gebracht.

Instone Real Estate schätzt die möglichen Auswirkungen aus diesen Risiken als relevant ein.

Vertrieb

Unser Risikomanagement stellt sicher, dass die geplanten Umsatzerlöse und der Terminplan jedes Projekts während des Genehmigungsprozesses und des Vertriebsfreigabeverfahrens vom Vorstand kritisch analysiert und hinterfragt werden. Mithilfe unserer Vorverkaufsquote können wir das Projektentwicklungskonzept und die geplanten Verkaufspreise auf die Akzeptanz im Markt testen. Sollte das Konzept nicht akzeptiert werden, beziehungsweise sollten die Umsatzerwartungen nicht erreichbar sein, wird das Projekt einer Nachjustierung und erneuten Überprüfung unterzogen. Gleichzeitig ermöglicht uns diese Vorgehensweise, Chancen im Vertrieb zu identifizieren und umzusetzen.

Instone Real Estate schätzt die möglichen Auswirkungen des Risikos als nicht relevant ein, solange keine relevanten Risiken aus der globalen und nationalen Wirtschaft Wirkung zeigen.

Vergaberisiken

Die Ausführungsstandards unserer Projekte unterliegen einer fortlaufenden Weiterentwicklung, um diese dem technischen Stand und den Kundenwünschen anzupassen. Damit für die einzelnen Projekte eine hohe Kostensicherheit erreicht wird, führt die Abteilung Projektservice Kostenkalkulationen für alle Niederlassungen durch und kann dabei auf die Erfahrungen aus den gesamten Projekten der Instone Real Estate zurückgreifen. Zur fortlaufenden Verifizierung unseres Kostenansatzes erstellen wir auch regelmäßig Nachkalkulationen auf der Grundlage unserer gesammelten Projekterfahrungen.

Kostenrisiken reduzieren wir des Weiteren auch durch Vereinbarung langfristiger Partnerschaften mit unseren Auftragnehmern und eine möglichst frühe Auftragsvergabe an Unternehmer für die wichtigsten Auftragsarbeiten.

Instone Real Estate schätzt die mögliche Auswirkung der Risiken im Bereich der Vergabe als relevant ein.

Sonstige Projektrisiken

Sonstige unsere Projekte betreffende Risiken, zum Beispiel durch Vandalismus oder Brand, sind entsprechend versichert (insbesondere durch Haftpflichtversicherung, Bauleistungsversicherung und Feuerrohbauversicherung während der Bauphase). Darüber hinaus haben wir zusätzliche konzernweite Versicherungen abgeschlossen, um mögliche Verluste für Instone Real Estate zu vermindern.

Instone Real Estate schätzt die mögliche Auswirkung des Risikos als nicht relevant ein.

IT- und Kommunikationsrisiken

Instone Real Estate ist bei seiner Geschäftstätigkeit auf zuverlässige, effiziente IT-Systeme angewiesen und nutzt komplexe, auf seine Anforderungen zugeschnittene IT-Systeme, um alle Phasen seiner Entwicklungsaktivitäten entlang der Wertschöpfungskette zu steuern. Die IT-Systeme von Instone Real Estate könnten ausfallen oder aufgrund von Ereignissen gestört werden, die sich insgesamt oder teilweise dem Einfluss von Instone Real Estate entziehen. Sie sind möglicherweise anfällig für unbefugte Zugriffe und Datenverluste (innerhalb oder außerhalb der Unternehmensgruppe), Computerviren, Schadcodes, sicherheitsrelevante Cyber-Angriffe sowie das Abfangen oder den Missbrauch von Informationen, die von Instone Real Estate übertragen oder empfangen werden.

Instone Real Estate hat umfangreiche Datensicherheitsmaßnahmen umgesetzt und arbeitet stetig daran, mit den Entwicklungen Schritt zu halten und den Anforderungen aus der IT-Branche gerecht zu werden. Um dies sicherzustellen, greift Instone Real

Estate auf spezialisierte Dienstleister zurück. Zudem ist die eigene Server-Infrastruktur vollständig redundant ausgelegt und durch mehrstufige und kontinuierlich aktualisierte Abwehrsysteme gegen Viren und Schadsoftware geschützt. Mehrstufige Datensicherungssysteme erlauben die vollständige Wiederherstellbarkeit aller Datenbestände. Durch die getroffenen Maßnahmen wird ein minimales Ausfallrisiko und eine hohe Datensicherheit erzielt. Die mögliche Auswirkung aus IT- und Kommunikationsrisiken bewertet Instone Real Estate aufgrund der umgesetzten IT-Konzepte als nicht relevant.

Rechtsrisiken

Rechtsstreitigkeiten

Instone Real Estate war im Geschäftsjahr 2018 mehreren Rechtsstreitigkeiten ausgesetzt. Die Verantwortlichkeit der Rechtsstreitigkeiten liegt bei den einzelnen Niederlassungen, die vorab ortsansässige Rechtsanwaltskanzleien zur Abwehr möglicher Forderungen Dritter oder zur Durchsetzung von Forderungen beauftragen. Der größte Teil dieser Forderungen betrifft Mängel und das Gewährleistungsrecht der Kunden von Instone Real Estate. Instone Real Estate hat für Rechtsstreitigkeiten größtenteils Rückstellungen gebildet. Die verbleibende mögliche Auswirkung aus dem Risiko wird als nicht relevant eingeschätzt.

Haftung und Versicherungen

Durch den sich über mehrere Jahre erstreckenden Gewährleistungszeitraum besteht das Risiko von entstehenden Gewährleistungsansprüchen noch lange nach Fertigstellung der Projekte. Dies könnte zu nicht kalkulierten Kosten führen. Der Anspruch von Instone Real Estate ist es, mit seinen Auftragnehmern eine sehr hohe mangelfreie Qualität an Immobilien zu übergeben und bereits so möglichen Ansprüchen vorzubeugen. Instone Real Estate hat die Möglichkeit, die Forderungen der Erwerber bei dem ausführenden Auftragnehmer geltend zu machen.

Instone Real Estate ist zwar gegen Feuer, Naturkatastrophen, Betriebsunterbrechungen und Haftpflichtverhältnisse versichert, aber die Versicherungsverträge von Instone Real Estate unterliegen Ausschlüssen (zum Beispiel Terroranschläge) und Haftungsgrenzen im Hinblick auf Schadenshöhen und versicherte Ereignisse. Mithilfe eines Versicherungskonzepts gehen wir davon aus, ausreichend gegen die gängigsten Schäden versichert zu sein.

Aus diesen Gründen sehen wir die mögliche Auswirkung des Risikos als nicht relevant an.

GESAMTBEURTEILUNG DER RISIKO- UND CHANCENSITUATION DURCH DEN VORSTAND

Insgesamt ergaben sich in der Gesamtbeurteilung der Risikosituation für Instone Real Estate im Geschäftsjahr 2018 im Vergleich zum Vorjahr keine wesentlichen Änderungen. Der Vorstand von Instone Real Estate sieht aus heutiger Sicht keine Risiken, denen das Unternehmen nicht in angemessener Weise entgegenwirken kann oder die sich bestandsgefährdend auf die Ertrags-, Vermögens- und/oder Finanzlage des Konzerns auswirken könnten. Sowohl unser Geschäftsmodell als auch unsere diversifizierte Finanzierungsinstrumente sichern eine weitestgehende Unabhängigkeit von konjunkturellen Schwankungen.

Insgesamt ergibt sich ein Risikoprofil, dass für das Geschäftsfeld üblich ist. Durch eine frühzeitige Analyse der Risiken und einen offensiven Umgang damit können wir rechtzeitig reagieren und entsprechende mögliche Auswirkung abschwächen. Die verbleibenden Risiken haben keinen wesentlichen Einfluss auf das Fortbestehen von Instone Real Estate.

Keines der genannten Risiken hatte im Geschäftsjahr 2018 in wesentlicher Weise einen Einfluss auf Instone Real Estate.

CHANCENBERICHT

Neben den genannten Risiken ergeben sich aus den derzeit vorherrschenden Marktbedingungen und Prognosen für die Marktentwicklung auch große Chancen für Instone Real Estate. Dazu zählen unter anderem:

- anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum,
- steigende Einwohnerzahlen in den Ballungszentren,
- Ausweitung der Nachfrage auf die Speckgürtel der Ballungszentren,
- niedrige Finanzierungskosten für Instone Real Estate und für die Erwerber der Immobilien,
- nur wenige Anlagealternativen im Tiefzinsumfeld.

Instone Real Estate zählt zu den größten deutschen Projektentwicklern im Bereich der Wohnimmobilien und ist bundesweit in den nachfragestärksten Ballungsräumen vertreten. Die meisten anderen deutschen Wohnentwickler sind nur lokal aufgestellt. Sie sind im Marktumfeld sehr gut vernetzt, aber ihr potenzielles Projektvolumen liegt meist unter den von uns bearbeiteten Projektgrößen. Das Projektvolumen von Instone Real Estate ist seit dem Börsengang von 3,4 Mrd. Euro auf 4,8 Mrd. Euro gewachsen.

Die lokal agierenden Wohnprojektentwickler sind aufgrund der lokalen Vernetzung direkte Wettbewerber für Instone Real Estate. Als weitere Wettbewerber treten die überregional vertretenen Projektentwickler auf. Hier ist eine deutliche Verschärfung des Wettbewerbs zu spüren, da immer mehr Akteure auf den renditestarken Markt der Wohnbauentwicklung drängen, vor allem in den Ballungsräumen. Dennoch hat Instone Real Estate Vorteile aufgrund seiner überregionalen Präsenz mit Kompetenz in Stadtquartiersentwicklung und komplexer Baurechtschaffung und der guten Vernetzung in den Zielregionen.

Durch die etablierte Niederlassungsstruktur, die sich auf die acht A-Städte konzentriert, hat Instone Real Estate die Strategie der intensiven und regional angepassten Marktbearbeitung weiter fortgeführt. Eine sehr gute Vernetzung in den Märkten erreicht Instone Real Estate durch die regional ausgerichtete Struktur. Diese ermöglicht, das angestrebte Akquisitionsvolumen zu realisieren und verschafft Instone Real Estate Zugang zu interessanten Projekten.

Bei akquirierten und neu akquirierten Grundstücken ergeben sich für Instone Real Estate aufgrund ihrer langjährigen Erfahrung Chancen in der erweiterten Ausnutzung von Grundstücken bezüglich der Brutto-Grundfläche (BGF), der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ).

Instone Real Estate verfolgt ein nachhaltig werteorientiertes Geschäftsmodell, das auf Wachstum und Kundenorientierung ausgerichtet ist und Interessen von Aktionären und Käufern verbindet. Die Wachstumsstrategie von Instone Real Estate verfolgt das Ziel des nachhaltigen Wachstums des bestehenden Projektportfolios sowie der wertsteigernden und attraktiven Akquisitionen. Durch einen aktiven Dialog mit dem Kapitalmarkt und eine hohe Transparenz gegenüber Investoren und Analysten bieten sich weitere Chancen, um im Sinne unserer Wachstumsstrategie agieren zu können.

Instone Real Estate ist sehr gut positioniert und weist ein kontinuierliches Wachstum oberhalb des Marktdurchschnitts auf. Die Niederlassungen haben sich an den jeweiligen Standorten am Markt etabliert und werden als kompetenter Partner wahrgenommen. Diese Entwicklung spiegelt die Qualität des Immobilienstandards, die Vertriebskompetenz sowie die Resistenz gegenüber Konjunkturschwankungen wider.

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENSPEZIFISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie hat im Herbst 2018 die Wirtschaftsprognose für das Jahr 2019 kommuniziert. In der Prognose für das Jahr 2019 steigt das Bruttoinlandprodukt (preisbereinigt) um 1,8%.¹ Die deutsche Wirtschaft bewegt sich weiter im Wachstum, wird allerdings durch ein schwieriges außenwirtschaftliches Umfeld (unter anderem Brexit) und durch zusätzliche Sondereffekte (wie die Dieseldiskussion in der Automobilindustrie) gedämpft. Der Arbeitsmarkt entwickelt sich weiterhin positiv. Die Nachfrage der Unternehmen nach Arbeitskräften bleibt in vielen Sektoren, wie beispielsweise der Immobilienbranche, sehr hoch. Und wird unter die durchschnittliche Arbeitslosenquote von 4,8% am Ende des Jahres 2018 um bis zu 1% weiter sinken.²

≡ ¹ www.bmwi.de/Redaktion/DE/Dossier/wirtschaftliche-entwicklung.html
 ≡ ² <https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Schlaglichter-der-Wirtschaftspolitik/2019/01/online-magazin-schlaglichter-01-19.html>

Der Wohnbau zieht an, deckt den Wohnraumbedarf aber unverändert nicht ab, auch wenn zum Beispiel Studien wie das Frühjahrsgutachten der Immobilienweisen vor einer Stagnation oder einem Abschwung warnen. Im Teilmarkt Wohnen geht es weiterhin aufwärts. Eine hohe Nachfrage bei einem zugleich knappen Angebot lässt hier die Kaufpreise und Mieten weiter steigen.

An den Wohnungsmärkten der Top-Standorte sind die Leerstandsquoten dauerhaft niedrig. Durch die ständig wachsende Bevölkerung in den Ballungszentren kommt der Neubau trotz steigender Fertigstellungszahlen dem Wohnraumbedarf nicht hinterher. Dabei wird das Bauen schwieriger, da die ausgewiesenen

Bauflächen abnehmen und die Bürgerbeteiligung mit Protesten und Gegenmaßnahmen weiter zunimmt. Die Kapazitätsauslastung der Bauwirtschaft bleibt anhaltend hoch und kann nur durch eine langfristige Beauftragung sowie durch Aufzeigen von Perspektiven für Nachunternehmer aufgefangen werden. Nichtsdestotrotz steigen durch diese Rahmenbedingungen die Baupreise. Die Lücke zwischen den genehmigten und tatsächlich fertiggestellten Wohnungen steigt kontinuierlich. Durch die akquirierten und die in der Planung vorangetriebenen Projekte arbeiten wir intensiv daran mit, diese Lücke zu schließen.

Eine Entspannung der Wohnungsmärkte ist nicht in Sicht, sodass sich der anhaltende Auftrieb der Wohnungsmieten im Prognosezeitraum bis 2019 fortsetzen dürfte. Wir gehen aber davon aus, dass die Anstiegsdynamik der von uns betrachteten Erstbezugsmieten nachlässt, weil sich durch die höheren Fertigstellungszahlen das Angebot der eher teuren Neubauwohnungen verbessert.

In den vergangenen zehn Jahren wuchs die Bevölkerung der Top-Standorte von Instone Real Estate zwischen rund 5% (in Düsseldorf) und 18% (in Frankfurt am Main). Deshalb leben dort heute rund eine Million Menschen mehr als 2008. Tatsächlich sind in den vergangenen fünf Jahren an den Top-Standorten von Instone Real Estate insgesamt aber nur 146.500 Wohnungen fertiggestellt worden. Dazu kommt, dass die Lücke zwischen dem Bedarf und dem Angebot noch weiter wächst.

Die Ressourcen im Baugewerbe sind schon hochgradig ausgelastet und damit ein Schlüsselfaktor im erfolgreichen Entwickeln. Ein wesentlicher Unterschied ist die heute fehlende „Manpower“ und die viel höhere Auslastung der Bauindustrie. Das zeigt die vom ifo-Institut ermittelte Kapazitätsauslastung, die aktuell fast 80% erreicht, 15% mehr als vor 20 Jahren.

Dass der Wohnungsbau noch Luft nach oben hat, zeigt auch der wachsende Überhang der Baugenehmigungen gegenüber den Baufertigstellungen. An den acht Top-Standorten von Instone Real Estate liegt die Lücke bei rund 67.500 Wohnungseinheiten im Zeitraum der letzten fünf Jahre. (Kumuliert sind hier seit 2014 rund 214.000 Wohnungen genehmigt, aber nur etwa 146.500 Einheiten gebaut worden.)³

≡ ³ Kennzahlen Core-Städte, bulwiengesa AG.

Die Preise könnten zukünftig zwar weniger stark steigen, dennoch sollte der Aufwärtstrend in den nächsten Jahren nicht abbrechen. Der deutsche Immobilienmarkt bleibt für Investoren interessant – insbesondere in Zeiten steigender Inflation und noch immer niedriger Zinsen.⁴

≡ ⁴ www.deutsche-bank.de/pk/lp/jahresausblick-2019/immobilien-deutschland-boomt-weiter.html

DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT UND INSTONE REAL ESTATE BLICKEN MIT ZUVERSICHT AUF 2019

Der IW-ImmobilienScout24-Index erfasst vierteljährlich die Geschäftslage von großen Immobilienunternehmen und Projektentwicklern. Die Werte ergeben sich aus dem Anteil der positiven abzüglich der negativen Antworten.

IW-IMMOBILIENSCOUT24-INDEX STAND: 4. QUARTAL 2018



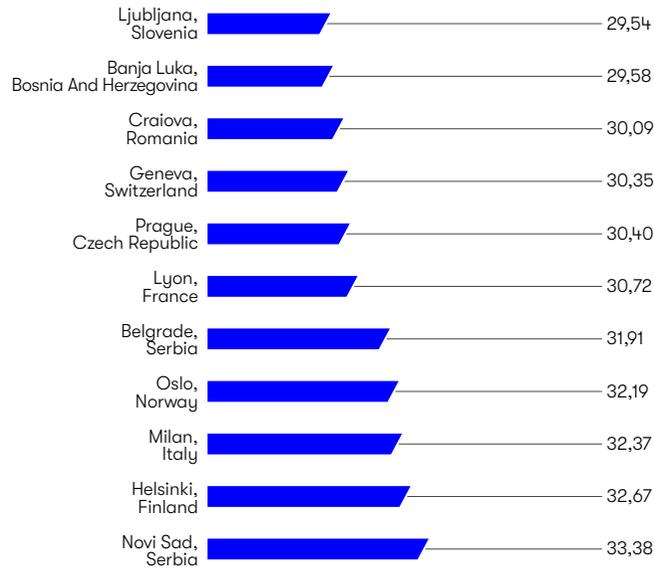
■ Lage ■ Erwartungen ■ Geschäftsklima
Der IW-ImmobilienScout24-Index wurde gemeinsam von ImmobilienScout24 Gewerbeflächen und dem IW entwickelt.

Der Index zeigt: Deutschland bleibt weiterhin ein attraktiver Wohnungsmarkt im Vergleich zu den europäischen Nachbarn. Dies ist ebenfalls der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen, die zeigt wie hoch der prozentuale Anteil der Miete in den jeweiligen Städten ist.

MIETPREIS-RELATION IM STADTZENTRUM

STAND: JANUAR 2019

In %

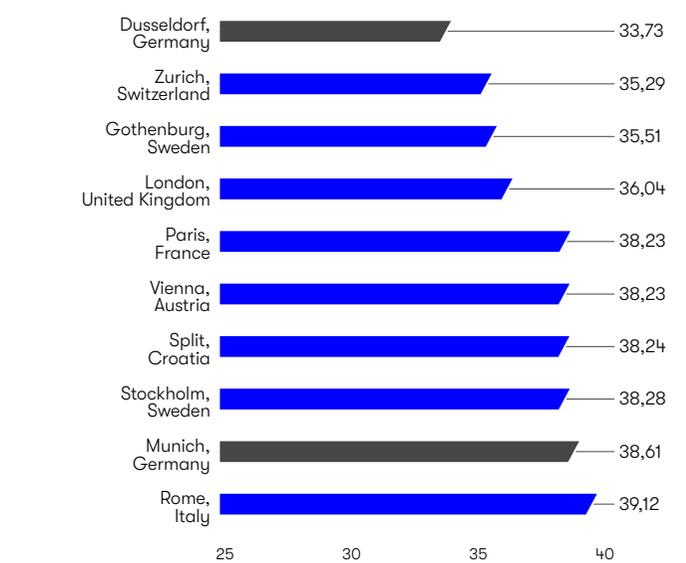


Quelle: numbeo

MIETPREIS-RELATION IM STADTZENTRUM

STAND: JANUAR 2019

In %



Quelle: numbeo

AUSBLICK FÜR DEN INSTONE-KONZERN

Für 2019 gehen die Wirtschaftsforschungsinstitute von einer Fortsetzung des starken Wirtschaftswachstums aus und prognostizieren einen weiteren Anstieg des weiter oben Bruttoinlandprodukt (preisbereinigt) um 1,8%. Auch der Wohnungsbedarf kann trotz steigender Bautätigkeit bei Weitem noch nicht gedeckt werden, sodass auch aufgrund des knappen Angebots von einem generellen Aufwärtstrend bei den Kaufpreisen und Mieten in den nächsten Jahren auszugehen ist. Insgesamt sieht der Ausblick für die für unser Geschäft relevanten Marktfaktoren, wie auch ausführlich im Kapitel „Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen“ (Seite 75) beschrieben, eine somit durchaus positive Entwicklung vor.

Die prognostizierten gesamtwirtschaftlichen und branchenbezogenen Rahmenbedingungen sowie die Annahmen zu der Baukostenentwicklung wie auch zu der Entwicklung der Verkaufspreise am Immobilienmarkt nehmen dabei einen wesentlichen Einfluss auf die nachstehend dargestellten Prognosen. Zudem ist auch die Erreichung wesentlicher Meilensteine bei unseren Projekten eine wichtige Voraussetzung. Hierbei stehen insbesondere die avisierten Vertriebsstarts und Erreichung der geplanten Vertriebsgeschwindigkeiten sowie die erwarteten Baustarts und der planmäßige Baufortschritt der Projekte im Fokus.

Eine Veränderung bei den wirtschaftlichen und politischen Faktoren sowie aufgrund der bereits im Kapitel „Risiko- und Chancenbericht“ (Seite 65) dieses zusammengefassten Lageberichts beschriebenen Chancen und Risiken sowie Änderungen im Projektablauf, können dazu führen, dass die tatsächliche Geschäftsentwicklung von den Prognosen abweicht.

Instone geht vor dem Hintergrund des beschriebenen positiven gesamtwirtschaftlichen Ausblicks und auf Basis unseres gut gefüllten Projektportfolios zum 31. Dezember 2018 in Höhe von rund 4,8 Mrd. Euro insgesamt von einer erneut erfolgreichen Geschäftsentwicklung für das Geschäftsjahr 2019 aus.

Unser Ausblick für das Vermarktungsvolumen im Jahr 2019 beträgt 450 Mio. Euro bis 550 Mio. Euro. Diese Prognose stützt sich auf das aktuelle Verkaufsangebot am Markt in Höhe von 369 Mio. Euro sowie auf Projekte, die in 2019 in den Vertrieb gehen.

Wir erwarten darüber hinaus einen deutlichen bereinigten Umsatzanstieg auf 500 Mio. Euro bis 550 Mio. Euro für das Geschäftsjahr 2019.

Ausgehend von der prognostizierten Profitabilität unserer Projekte rechnen wir mit einer bereinigten Rohergebnismarge von rund 28%. Das hieraus abgeleitete bereinigte Konzernergebnis vor Zinsen und Steuern wird in einer Bandbreite von 85 Mio. Euro bis 100 Mio. Euro liegen.

GESAMTAUSSAGE DES VORSTANDS ZUR KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Insgesamt erwartet der Vorstand des Instone-Konzerns für das Geschäftsjahr 2019 die Fortsetzung seines umsatz- und ertragsorientierten Wachstums und strebt eine weitere Verbesserung seiner Position im deutschen Wohnungsentwicklungsmarkt an.

ÜBERNAHMERECHTLICHE ANGABEN

Nachfolgende sind die übernahmerechtlichen Angaben nach §§ 315a und 289a Handelsgesetzbuch (HGB) dargestellt:

1 ZUSAMMENSETZUNG DES GEZEICHNETEN KAPITALS

Das gezeichnete Kapital (Grundkapital) der Instone Real Estate Group AG betrug zum 31. Dezember 2018 36.988.336,00 Euro. Es ist in 36.988.336 auf den Inhaber lautende Stückaktien ohne Nennbetrag eingeteilt. Das Grundkapital ist vollständig einbezahlt. Mit allen Aktien der Gesellschaft sind die gleichen Rechte und Pflichten verbunden. Jede Aktie vermittelt eine Stimme und den gleichen Anteil am Gewinn. Die Rechte und Pflichten aus den Aktien ergeben sich aus den gesetzlichen Vorschriften. Zum 31. Dezember 2018 hielt die Gesellschaft keine eigenen Aktien.

2 BESCHRÄNKUNGEN, DIE STIMMRECHTE ODER DIE ÜBERTRAGUNG VON AKTIEN BETREFFEN

Insgesamt unterliegen 435.531 Aktien der Gesellschaft, die Mitglieder des Vorstands und Mitglieder des erweiterten Managements im Zusammenhang mit der Restrukturierung eines bereits vor dem Börsengang bestehenden Managementvergütungsprogramms von den ehemaligen unmittelbaren Alleinaktionären erworben haben, einer marktüblichen vertraglichen Übertragungsbeschränkung. Hiernach dürfen diese Aktien ohne die Zustimmung der ehemaligen unmittelbaren Alleinaktionäre unter anderem nicht veräußert oder anderweitig übertragen werden. Die Übertragungs- und Stimmrechtsbeschränkungen enden für ein Drittel der jeweils im Rahmen des Anteilerwerbs erworbenen Aktien nach Ablauf von 12 Monaten, 24 Monaten beziehungsweise 36 Monaten nach

dem Datum, an dem der jeweilige Anteilskauf mit den ehemaligen unmittelbaren Alleinaktionären abgeschlossen wurde.

Der Gesellschaft sind darüber hinaus keine weiteren Vereinbarungen von Aktionären der Instone Real Estate Group AG bekannt, die die Beschränkung von Stimmrechten oder die Übertragung von Anteilen zum Gegenstand haben.

3 DIREKTE ODER INDIREKTE BETEILIGUNGEN AM KAPITAL IM UMFANG VON MEHR ALS 10 % DER STIMMRECHTE

Nach Kenntnis des Vorstands bestehen keine direkten oder indirekten Beteiligungen am Grundkapital im Umfang von mehr als 10 % der Stimmrechte.

4 AKTIEN MIT SONDERRECHTEN, DIE KONTROLLBEFUGNISSE VERLEIHEN

Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, bestehen nicht.

5 ART DER STIMMRECHTSKONTROLLE, WENN ARBEITNEHMER AM KAPITAL BETEILIGT SIND UND IHRE KONTROLLRECHTE NICHT UNMITTELBAR AUSÜBEN

Beteiligungen von Arbeitnehmern am Kapital der Gesellschaft, bei denen die Arbeitnehmer ihre Kontrollrechte nicht unmittelbar selbst ausüben, bestehen nicht.

6 ERNENNUNG UND ABBERUFUNG VON VORSTANDSMITGLIEDERN; SATZUNGSÄNDERUNGEN

Die Bestellung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern der Gesellschaft erfolgen in Übereinstimmung mit den Vorschriften der §§ 84 und 85 Aktiengesetz. Gemäß § 8.1 der Satzung der Gesellschaft besteht der Vorstand aus mindestens zwei Personen. Der Aufsichtsrat bestimmt die Anzahl der Vorstandsmitglieder. Er kann gemäß § 84 Aktiengesetz und § 8.2 der Satzung der Gesellschaft einen Vorsitzenden sowie einen stellvertretenden Vorsitzenden des Vorstands ernennen.

Gemäß § 179 Absatz 1 Satz 1 Aktiengesetz erfolgt die Änderung der Satzung der Gesellschaft durch Beschluss der Hauptversammlung. Beschlüsse der Hauptversammlung werden gemäß § 20.4 der Satzung der Gesellschaft mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst, sofern das Gesetz oder die Satzung eine größere Mehrheit nicht zwingend vorschreibt. Sofern das Gesetz außer der Stimmenmehrheit eine Kapitalmehrheit vorschreibt, genügt die einfache Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals, es sei denn, das Gesetz oder die Satzung der Gesellschaft schreibt zwingend etwas anderes vor. Nach § 20.5 der Satzung der Gesellschaft sind Beschlüsse, die gemäß § 20.4 der Satzung mit einfacher Stimmen- und Kapitalmehrheit gefasst werden können, insbesondere, aber nicht ausschließlich alle Beschlüsse der Hauptversammlung über Kapitalerhöhungen mit Bezugsrecht der Aktionäre gegen Einlagen (§ 182 Absatz 1 Aktiengesetz), über Kapitalerhöhungen aus Gesellschaftsmitteln (§ 207 Absatz 2 Aktiengesetz in Verbindung mit § 182 Absatz 1 Aktiengesetz) sowie über die Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen, Gewinnschuldverschreibungen und sons-

tigen Instrumenten, auf die die Aktionäre ein Bezugsrecht haben (§ 221 Aktiengesetz). Für die Abberufung von Aufsichtsratsmitgliedern, die ohne die Bindung an einen Wahlvorschlag gewählt worden sind, bedarf es nach § 20.6 der Satzung einer Mehrheit, die mindestens drei Viertel der abgegebenen Stimmen umfasst. Nach dieser Satzungsregelung gilt dies auch für die Änderung des § 20.6 der Satzung selbst. Schließlich ist der Aufsichtsrat nach § 17.3 der Satzung berechtigt, Änderungen und Ergänzungen der Satzung vorzunehmen, die nur die Fassung betreffen.

7 BEFUGNISSE DES VORSTANDS ZUR AUSGABE ODER ZUM RÜCKKAUF VON AKTIEN

Der Vorstand ist nicht befugt, Aktien der Gesellschaft zurückzukaufen.

Der Vorstand ist nach § 6.1 der Satzung ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 28. Juni 2023 um bis zu insgesamt 18.450 Tsd. Euro durch Ausgabe von bis zu insgesamt 18.450.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2018) und nach § 6.2 der Satzung mit Zustimmung des Aufsichtsrats unter bestimmten Voraussetzungen und in vordefinierten Grenzen das Bezugsrecht der Aktionäre auszuschließen. Das genehmigte Kapital ist mit der Eintragung der Gesellschaft in das Handelsregister des Amtsgerichts Essen (HRB 29362) im Zuge des grenzüberschreitenden Formwechsels am 28. August 2018 wirksam geworden.

8 WESENTLICHE VEREINBARUNGEN DER GESELLSCHAFT, DIE UNTER DER BEDINGUNG EINES KONTROLLWECHSELS INFOLGE EINES ÜBERNAHMEANGEBOTS STEHEN, UND DIE DARAUS FOLGENDEN WIRKUNGEN

Es bestehen zum Bilanzstichtag keine wesentlichen Vereinbarungen der Instone Real Estate Group AG mit Dritten oder Konzerngesellschaften, die im Falle eines Übernahmeangebots wirksam werden, sich ändern oder enden.

9 ENTSCHÄDIGUNGSVEREINBARUNGEN DER GESELLSCHAFT, DIE FÜR DEN FALL EINES ÜBERNAHMEANGEBOTS MIT DEN MITGLIEDERN DES VORSTANDS ODER ARBEITNEHMERN GETROFFEN SIND

Herrn Dr. Foruhar Madjlessi, seit dem 1. Januar 2019 Mitglied des Vorstands, steht im Falle eines Kontrollwechsels ein anstellungsvertragliches Sonderkündigungsrecht zu. Ein Kontrollwechsel liegt hiernach vor, wenn eine Mehrheitsbeteiligung im Sinne des § 16 AktG neu entsteht. Bei Ausübung des Sonderkündigungsrechts erhält Herr Dr. Madjlessi unter Beachtung der Empfehlung von Ziffer 4.2.3 Absatz 5 des DCGK eine Abfindung in Höhe von drei Brutto-Jahresvergütungen. Nach zwei Jahren reduziert sich die Abfindung auf zwei Brutto-Jahresvergütungen, wobei sich die Abfindung im Falle einer Restlaufzeit des Anstellungsvertrags von weniger als zwei Jahren entsprechend anteilig reduziert

ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG UND CORPORATE-GOVERNANCE-BERICHT

In diesem Abschnitt informiert die Instone Real Estate Group AG (nachfolgend auch: Gesellschaft) gemäß §§ 289f und 315d Handelsgesetzbuch (HGB) über die Prinzipien der Unternehmensführung sowie gemäß § 161 Aktiengesetz (AktG) und Ziffer 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) über die Corporate Governance der Gesellschaft. Der Bericht beinhaltet neben der Entsprechenserklärung zum DCGK insbesondere auch Angaben zur Unternehmensführung ebenso wie zur Zusammensetzung und Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat sowie Aufsichtsratsausschüsse.

UMSETZUNG DES DCGK

Corporate Governance steht für eine verantwortungsbewusste und auf langfristige Wertschöpfung ausgerichtete Führung und Kontrolle von Unternehmen. Die Unternehmensführung und Unternehmenskultur der Instone Real Estate Group AG entsprechen den gesetzlichen Vorschriften und – bis auf wenige Ausnahmen – den zusätzlichen Empfehlungen des DCGK. Vorstand und Aufsichtsrat fühlen sich guter Corporate Governance verpflichtet und sämtliche Unternehmensbereiche orientieren sich an diesem Ziel. Im Mittelpunkt stehen für die Gesellschaft Werte wie Kompetenz, Transparenz und Nachhaltigkeit.

Vorstand und Aufsichtsrat haben sich sorgfältig mit der Erfüllung der Vorgaben des DCGK befasst. Sie haben dabei den Kodex in der Fassung vom 7. Februar 2017 berücksichtigt und im Dezember 2018 gemäß § 161 AktG erstmalig ihre Entsprechenserklärung im Hinblick auf die Empfehlungen des Kodex abgegeben sowie zu den wenigen Abweichungen Stellung genommen.

Die Erklärung ist auf der Website der Gesellschaft unter [Instone Entsprechenserklärung](#) veröffentlicht.

ENTSPRECHENSERKLÄRUNG

Gemäß § 161 Absatz 1 AktG haben Vorstand und Aufsichtsrat einer börsennotierten Aktiengesellschaft jährlich zu erklären, dass den Empfehlungen des Kodex entsprochen wurde und wird oder welchen Empfehlungen nicht entsprochen wurde oder wird und warum nicht. Diese Vorgabe besteht für Vorstand und Aufsichtsrat erstmalig seit dem 28. August 2018, da an diesem Tag der grenzüberschreitende Formwechsel in eine deutsche Aktiengesellschaft in das Handelsregister der Gesellschaft eingetragen wurde. Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft haben im Dezember 2018 folgende gemeinsame Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG abgegeben:

Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG

Die Instone Real Estate Group AG hat am 28. August 2018 einen Formwechsel von einer niederländischen Aktiengesellschaft (naamloze vennootschap (N.V.)) in eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht vollzogen (der „Formwechsel“). Als zu diesem Zeitpunkt bereits an dem regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse börsennotierte Aktiengesellschaft unterfällt die Gesellschaft seit dem 28. August 2018 der Verpflichtung des § 161 Absatz 1 AktG, jährlich eine Entsprechenserklärung abzugeben, dass den vom Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz im amtlichen Teil des Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ entsprochen wurde und wird oder welche Empfehlungen nicht angewendet wurden oder werden und warum nicht.

Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft erklären, seit dem 28. August 2018 den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex in der zuletzt im amtlichen Teil des Bundesanzeigers veröffentlichten Fassung vom 7. Februar 2017 („Kodex“) mit folgenden Ausnahmen entsprochen zu haben:

1. Einhaltung der Empfehlung aus Ziffer 4.2.2 des Kodex, die Gesamtvergütung von Vorstandsmitgliedern ins Verhältnis zur Vergütung des oberen Führungskreises und der relevanten Belegschaft zu setzen. Im Rahmen der Besetzung der Vorstandsposition im November 2018 hat der Aufsichtsrat diesen Gesichtspunkt in diesem Fall für nicht relevant gehalten.
2. Die Empfehlungen
 - a. in Ziffer 5.1.2 Absatz 2 Satz 3 des Kodex, eine Altersgrenze für Vorstandsmitglieder festzulegen,
 - b. in Ziffer 5.4.1 Absatz 2 Satz 2 des Kodex, eine Altersgrenze für Aufsichtsratsmitglieder festzulegen,
 - c. in Ziffer 5.4.1 Absatz 2 Satz 2 des Kodex, eine Regelgrenze für die Zugehörigkeitsdauer zum Aufsichtsrat festzulegen,
 - d. in Ziffer 5.4.1 Absatz 2 Satz 1 des Kodex, ein Kompetenzprofil für das Gesamtgremium des Aufsichtsrats festzulegen,

waren bis zum Formwechsel nicht anwendbar und wurden durch entsprechende Beschlussfassungen am 18. Dezember 2018 umgesetzt. Die Gesellschaft entspricht daher seitdem den vorstehend unter Ziffer 2 aufgelisteten Kodex-Empfehlungen.

3. Ziffer 7.1.2 des Kodex empfiehlt, verpflichtende unterjährige Finanzinformationen binnen 45 Tagen nach Ende des Berichtszeitraums öffentlich zugänglich zu machen. Die Gesellschaft hält sich in Bezug auf die Veröffentlichung von Zwischenberichten an die gesetzlichen Vorschriften (Zugänglichmachung von Halbjahresfinanzberichten innerhalb von drei Monaten nach Ende des Berichtszeitraums) sowie an die Vorgaben der Börsenordnung der Frankfurter Wertpapierbörse für den Prime Standard (Zugänglichmachung von Halbjahresfinanzberichten innerhalb von drei Monaten und Zugänglichmachung von Quartalsfinanzberichten beziehungsweise -mitteilungen innerhalb von zwei Monaten nach Ende des Berichtszeitraums). Vorstand und Aufsichtsrat erachten diese als angemessen. Die Veröffentlichung innerhalb der vom Kodex empfohlenen kürzeren Frist würde derzeit den Einsatz erheblicher zusätzlicher finanzieller und personeller Ressourcen erfordern, die nach Auffassung von Vorstand und Aufsichtsrat in keinem angemessenen Verhältnis zum Informationsbedürfnis der Aktionäre stehen.

Mit Ausnahme der vorstehend unter Ziffer 3 erklärten Abweichung von Ziffer 7.1.2 des Kodex (das heißt verpflichtende unterjährige Finanzinformationen binnen 45 Tagen nach Ende des Berichtszeitraums öffentlich zugänglich zu machen), wird die Gesellschaft den Empfehlungen des Kodex künftig entsprechen.

Essen, im Dezember 2018

Der Vorstand

Der Aufsichtsrat

UNTERNEHMENSFÜHRUNGSPRAKTIKEN

Die Unternehmensführung der Instone Real Estate Group AG wird maßgeblich durch die Vorgaben des Aktiengesetzes bestimmt und orientiert sich zudem an den Vorgaben des Deutschen Corporate Governance Kodex. Zudem hat der Vorstand Grundwerte rechtmäßigen und ethischen Handelns in einem konzernweit geltenden [Code of Conduct](#) niedergelegt. Darin werden kraft Gesetzes oder bereits vorhandener dienstlicher Anweisungen bestehende Pflichten und Verantwortungen konkretisiert und verschiedene Verhaltensgrundsätze abgeleitet. Der Code of Conduct bietet den Mitarbeitern des Instone-Konzerns Orientierung und Hilfestellung in der alltäglichen Arbeit und enthält zugleich verbindliche Anforderungen an das Handeln aller Mitarbeiter. Er vermittelt außerdem Werte, zu denen sich die Instone Real Estate Group AG nachdrücklich bekennt.

ARBEITSWEISE VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Als eine Aktiengesellschaft gemäß deutschem Aktiengesetz mit Sitz in Essen hat die Instone Real Estate Group AG ein duales Führungssystem, bestehend aus Vorstand und Aufsichtsrat. Diese arbeiten zum Wohle der Gesellschaft eng und vertrauensvoll zusammen. Der Vorstand führt das Unternehmen, während der Aufsichtsrat ihn hierbei berät und überwacht.

Die Aktionäre der Instone Real Estate Group AG üben ihre Rechte in der Hauptversammlung aus.

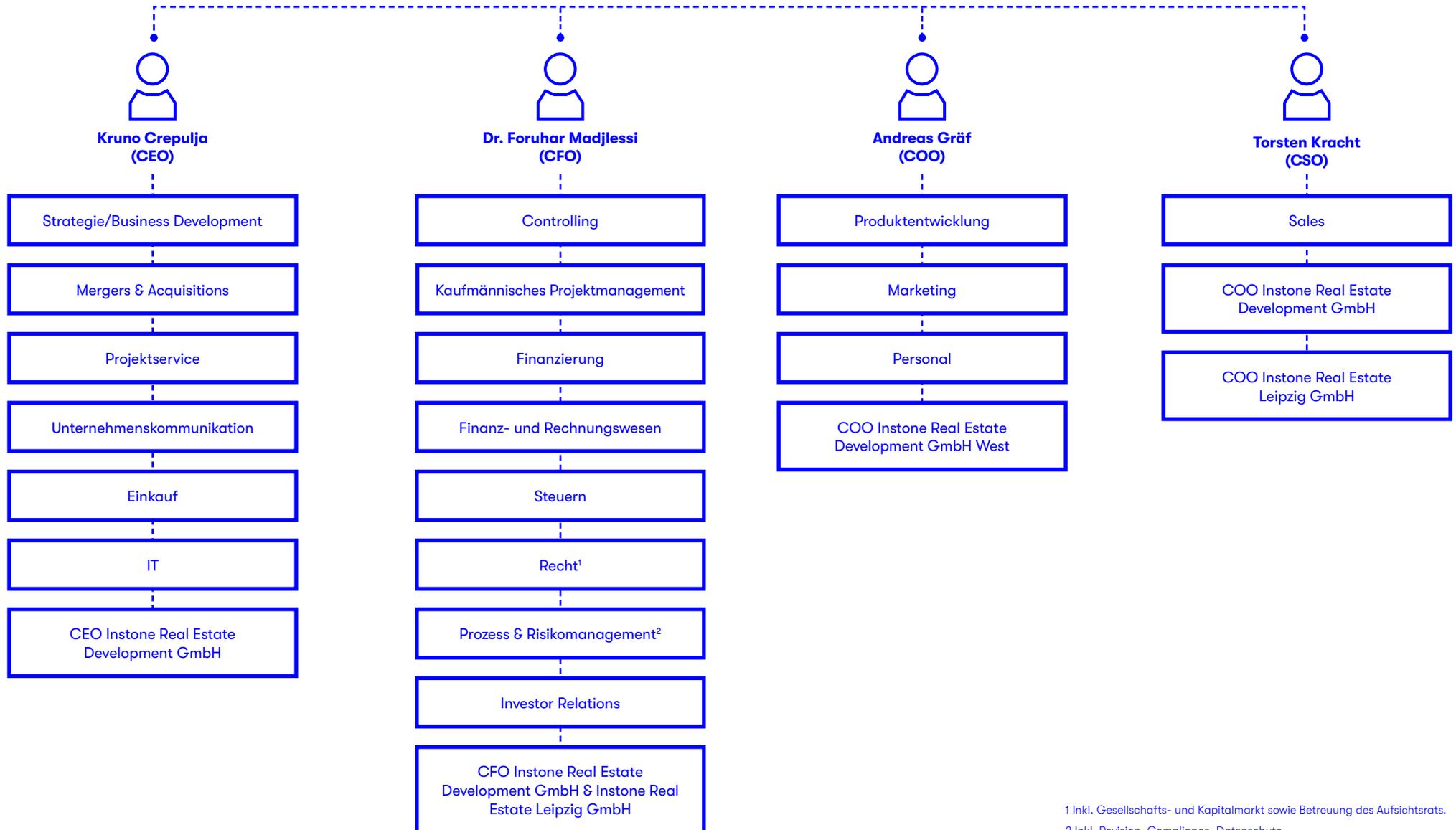
VORSTAND

Der Vorstand leitet die Gesellschaft in eigener Verantwortung nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen, der Satzung und der Geschäftsordnung für den Vorstand. Er ist dabei dem Unternehmensinteresse verpflichtet. Der Vorstand entwickelt die strategische Ausrichtung des Unternehmens, stimmt sie mit dem Aufsichtsrat ab und sorgt für ihre Umsetzung. Er trägt außerdem die Verantwortung für ein angemessenes Risikomanagement und -controlling sowie die regelmäßige, zeitnahe und umfassende Berichterstattung an den Aufsichtsrat.

Der Vorstand nimmt die Leitungsaufgabe als Kollegialorgan wahr. Ungeachtet der Gesamtverantwortung für die Geschäftsführung führen die einzelnen Vorstandsmitglieder die ihnen zugewiesenen Ressorts nach Maßgabe der Gesetze, der Satzung, der Geschäftsordnung des Vorstands sowie im Rahmen der Vorstandsbeschlüsse in eigener Verantwortung. Die Arbeit des Vorstands einschließlich der Geschäftsverteilung ist in der Geschäftsordnung des Vorstands geregelt, die der Aufsichtsrat erlassen und im Geschäftsjahr 2018 zuletzt am 10. August 2018 angepasst hat.

Demnach war die Geschäftsverteilung wie folgt festgelegt:

INSTONE REAL ESTATE GROUP AG – GESCHÄFTSVERTEILUNGSPLAN



1 Inkl. Gesellschafts- und Kapitalmarkt sowie Betreuung des Aufsichtsrats.

2 Inkl. Revision, Compliance, Datenschutz.

Die Geschäftsordnung des Vorstands regelt zudem, in welchen Fällen eine Beschlussfassung durch den Gesamtvorstand erforderlich ist und bei welchen Angelegenheiten eine Entscheidung des Vorstands stets der Beteiligung des Vorstandsvorsitzenden und/oder des Finanzvorstands bedarf. Vorstandssitzungen werden nach Möglichkeit zweiwöchentlich, mindestens jedoch einmal im Monat unter der Leitung des Vorstandsvorsitzenden oder des Finanzvorstands abgehalten. Gelegentlich nehmen einzelne Vorstandsmitglieder auch per Telefon- oder Videokonferenz daran teil. Die Geschäftsordnung des Vorstands ermöglicht zudem die Beschlussfassung außerhalb von Sitzungen. Beschlüsse werden mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst, soweit das Gesetz nichts anderes bestimmt.

Nach der allgemeinen Vertretungsregelung der Satzung wird die Gesellschaft durch zwei Vorstandsmitglieder oder ein Vorstandsmitglied in Gemeinschaft mit einem Prokuristen vertreten.

Der Aufsichtsrat hat neben bestimmten in der Satzung enthaltenen Zustimmungsvorbehalten in der Geschäftsordnung des Vorstands bestimmte weitere Geschäfte und Maßnahmen von grundlegender Bedeutung festgelegt, die seiner vorherigen Zustimmung bedürfen. Hierzu zählen beispielsweise die Verabschiedung der Jahresplanung, größere Grundstückserwerbe, der Abschluss und die Änderung bestimmter Finanzierungsverträge sowie die Durchführung bestimmter gesellschaftsrechtlicher Maßnahmen. Auch Geschäfte zwischen der Gesellschaft oder einer ihrer Tochtergesellschaften und Mitgliedern des Vorstands beziehungsweise diesen nahestehenden Personen bedürfen hiernach der Zustimmung des Aufsichtsrats und müssen marktüblichen Konditionen entsprechen.

Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat nach Maßgabe der Gesetze, der Satzung und der Geschäftsordnung des Vorstands regelmäßig, zeitnah und umfassend, insbesondere auch über alle für das Unternehmen relevanten Fragen der Strategie, der Planung, der

Geschäftsentwicklung, der Risikolage, des Risikomanagements und der Compliance sowie über die laufenden Projekte und die Finanzierungslage der Gesellschaft. Der Vorstandsvorsitzende und der Aufsichtsratsvorsitzende befinden sich darüber hinaus in einem regelmäßigen Austausch.

AUFSICHTSRAT

Der Aufsichtsrat berät und überwacht den Vorstand. Er arbeitet mit dem Vorstand zum Wohle der Gesellschaft eng zusammen und ist in alle Entscheidungen von grundsätzlicher Bedeutung eingebunden.

Seine Aufgaben und Rechte werden durch die gesetzlichen Bestimmungen, die Satzung, die Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat vom 10. August 2018 sowie die Geschäftsordnung für den Vorstand bestimmt. Er bestellt die Mitglieder des Vorstands und beruft diese ab, vertritt die Gesellschaft ihnen gegenüber und sorgt gemeinsam mit dem Vorstand für eine langfristige Nachfolgeplanung.

Die Arbeit des Aufsichtsrats findet sowohl im Plenum als auch in Ausschüssen statt. Die Arbeit der Ausschüsse soll die Effizienz der Aufsichtsratsstätigkeit zusätzlich steigern. Die Ausschussvorsitzenden berichten dem Aufsichtsrat regelmäßig über die Arbeit ihres jeweiligen Ausschusses. Laut seiner Geschäftsordnung muss der Aufsichtsrat mindestens zwei Sitzungen im Kalenderhalbjahr abhalten. Im Übrigen hält er Sitzungen ab, sofern das Interesse der Gesellschaft dies erfordert.

Die Auswahl der Aufsichtsratsmitglieder erfolgt insbesondere unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Eignung sowie ihres Kompetenzprofils. Hierzu gehören nach Maßgabe des Kompetenzprofils insbesondere folgende Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen, über die die Mitglieder des Aufsichtsrats insgesamt verfügen müssen:

- Erfahrung im Führen oder Überwachen von mittelgroßen oder großen Unternehmen oder komplexer Organisationen;
- die Mitglieder müssen in ihrer Gesamtheit mit dem Immobiliensektor und dem Projektentwicklungsgeschäft vertraut sein;
- vertiefte Kenntnis im Gesamtgremium zu Finanzen, Bilanzierung, Rechnungswesen, Recht und Compliance;
- mindestens ein Mitglied des Aufsichtsrats muss über Sachverstand auf den Gebieten Rechnungslegung oder Abschlussprüfung verfügen (§ 100 Absatz 5 AktG);
- Erfahrung mit Kapitalmarktinstrumenten und Bankfinanzierung.

Zur Wahl als Mitglied des Aufsichtsrats der Gesellschaft sollen nur Personen vorgeschlagen werden, die zum Zeitpunkt der Bestellung das 70. Lebensjahr noch nicht vollendet haben. Die Regelgrenze für die Zugehörigkeitsdauer zum Aufsichtsrat beträgt zwölf Jahre.

Den einzelnen Empfehlungen in Ziffer 5.4.1 Absatz 2 und 3 DCGK, die die Benennung konkreter Ziele für die Zusammensetzung des Aufsichtsrats unter bestimmten Kriterien, die Berücksichtigung dieser Ziele bei den Vorschlägen des Aufsichtsrats sowie die Veröffentlichung dieser Zielsetzungen und deren Umsetzungsstand im Corporate-Governance-Bericht betreffen, hat die Gesellschaft entsprochen. Im Geschäftsjahr 2018 haben die Mitglieder des Aufsichtsrats das beschlossene Kompetenzprofil insgesamt erfüllt.

FRAUENQUOTE

In seiner Sitzung am 18. Dezember 2018 hat der Aufsichtsrat die Zielgröße für den Frauenanteil im Aufsichtsrat bei seiner derzeitigen Größenordnung auf 20 % festgelegt. Für den Vorstand der Instone Real Estate Group AG hat der Aufsichtsrat die Zielgröße für den Frauenanteil bis zum 30. November 2020 auf 0 % festgelegt. Diese Entscheidung war von der Überzeugung des Aufsichtsrats geleitet, dass eine Position vorwiegend nach Qualifizierung und Kompetenz besetzt werden soll – unabhängig vom Geschlecht.

Ungeachtet dessen war es dem Aufsichtsrat zudem unter Würdigung der bestehenden Verhältnisse nicht möglich, für den Zeitraum bis zum 30. November 2020 eine höhere Quote festzusetzen. Nichtsdestotrotz hat der Aufsichtsrat bestimmt, dass bei der Zusammensetzung des Vorstands auch künftig auf Vielfalt (Diversity) geachtet werden soll. Die Gesellschaft hat die Zielgrößen im Berichtszeitraum eingehalten.

In seiner Sitzung am 18. Dezember 2018 hat der Vorstand als Mindestgröße für den Frauenanteil auf der ersten Führungsebene unterhalb des Vorstandes, das heißt auf Ebene der Geschäftsführung der Instone Real Estate Development GmbH und der Instone Real Estate Leipzig GmbH, die Zielquote auf 0 % festgelegt. Dies entspricht der tatsächlichen Quote, sodass die Mindestgröße im Berichtszeitraum eingehalten wurde. Auf der zweiten Führungsebene unterhalb des Vorstandes, das heißt, auf der Ebene der Prokuristen der Gesellschaft, der Instone Real Estate Development GmbH und der Instone Real Estate Leipzig GmbH, hat der Vorstand die Mindestgröße auf 25 % festgelegt. Zu diesem Zeitpunkt lag der Frauenanteil in dieser Führungsebene bei 17 % und wird daher aktuell noch nicht erreicht. Als Umsetzungsfristen für das Erreichen der Zielgrößen hat der Vorstand eine Frist von zwei Jahren bestimmt. Er fördert die Zielerreichung durch eine langfristige Planung. Hierzu zählt beispielsweise, dass weibliche Mitarbeiter gezielt durch Schulungs- und Weiterbildungsmaßnahmen sowie durch gesonderte Arbeitszeitmodelle für Chancengleichheit gefördert werden, um so mehr Frauen in Führungspositionen zu

bringen. Zudem hat der Vorstand im Einklang mit der seit der Börsennotierung verfolgten Praxis im Hinblick auf Ziffer 4.1.5 des Kodex für die Besetzung von Führungsfunktionen im Unternehmen bestimmt, dass auch auf Vielfalt (Diversity) geachtet und diese gefördert werden soll. Der Vorstand versteht Vielfalt dabei umfassend, einschließlich – aber nicht beschränkt auf – Alter, Geschlecht, internationalem Hintergrund, Bildung und beruflichen Erfahrungen. Ungeachtet dessen werden die Besetzung von und die Beförderung in Führungspositionen im Unternehmen sowie die zugrunde liegenden Auswahlentscheidungen aber auch weiterhin maßgeblich auf Basis der jeweiligen spezifischen Qualifikationen erfolgen. Der Vorstand wird daher auch zukünftig Führungskräfte nach Maßgabe ihrer beruflichen Fähigkeit und ihrer Eignung für die spezifischen Funktionen in dieser Führungsrolle auswählen und damit unabhängig von Abstammung, Geschlecht oder anderen nicht leistungsbezogenen Eigenschaften.

ZUSAMMENSETZUNG VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Der Vorstand besteht laut Satzung aus mindestens zwei Personen. Die Zahl der Mitglieder bestimmt der Aufsichtsrat. Der Vorstand setzte sich im Geschäftsjahr 2018 aus vier gleichberechtigten Mitgliedern zusammen, die jeweils die ihnen zugewiesenen Ressorts verantworten. Zum 31. Dezember 2018 ist Herr Oliver Schmitt aus dem Vorstand ausgeschieden. Seit dem 1. Januar 2019 gehört Herr Dr. Foruhar Madjlessi dem Vorstand an.

Dem Aufsichtsrat gehören laut Satzung fünf Mitglieder an. Er unterliegt keiner Arbeitnehmermitbestimmung. Alle Mitglieder werden als Vertreter der Anteilseigner durch die Hauptversammlung gewählt. Die Aufsichtsratsmitglieder Stefan Mohr und Richard Wartenberg haben ihr Mandat zum 31. Dezember 2018 niedergelegt.

Einzelheiten zu den Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrats enthält der Anhang zum Konzernabschluss der Instone Real Estate Group AG gemäß § 285 Nummer 10 HGB auf Seite 133.

ZUSAMMENARBEIT VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Vorstand und Aufsichtsrat arbeiten zum Wohle der Gesellschaft eng zusammen. Der intensive und ständige Dialog zwischen den Gremien ist die Basis einer effizienten und zielgerichteten Unternehmensleitung. Der Vorstand entwickelt die strategische Ausrichtung der Instone Real Estate Group AG, stimmt sie mit dem Aufsichtsrat ab und sorgt für ihre Umsetzung.

Der Vorstand erörtert mit dem Aufsichtsrat in regelmäßigen Abständen den Stand der Strategieumsetzung. Der Aufsichtsratsvorsitzende hat zwischen den Sitzungen regelmäßig Kontakt mit dem Vorstand und berät mit ihm Fragen der Strategie, Planung, Geschäftsentwicklung, Risikolage, des Risikomanagements und der Compliance. Der Aufsichtsratsvorsitzende wird durch den Vorstand unverzüglich über wichtige Ereignisse, die für die Beurteilung der Lage und Entwicklung sowie für die Leitung der Gesellschaft und ihrer Konzernunternehmen von wesentlicher Bedeutung sind, informiert. Der Aufsichtsratsvorsitzende unterrichtet sodann den Aufsichtsrat und beruft erforderlichenfalls eine außerordentliche Aufsichtsratssitzung ein.

Die Satzung und die Geschäftsordnung des Vorstands sehen Regelungen für Zustimmungsvorbehalte zugunsten des Aufsichtsrats bei Geschäften mit grundlegender Bedeutung vor.

Die Vorstandsmitglieder haben etwaige Interessenkonflikte unverzüglich dem Aufsichtsrat und ihren Vorstandskollegen offenzulegen. Geschäfte von Vorstandsmitgliedern sowie ihnen nahestehenden Personen mit der Gesellschaft bedürfen ebenso der Zustimmung des Aufsichtsrats wie die Übernahme von Nebentätigkeiten außerhalb des Unternehmens.

Für die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats wurde eine D&O-Gruppenversicherung abgeschlossen. Diese sieht einen Selbstbehalt vor, der den Anforderungen des § 93 Absatz 2 Satz 3 AktG beziehungsweise Ziffer 3.8 DCGK entspricht.

AUSSCHÜSSE DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat verfügte im Geschäftsjahr 2018 über drei Ausschüsse: den Nominierungsausschuss, den Prüfungsausschuss und den Vergütungsausschuss. Weitere Ausschüsse können nach Bedarf gebildet werden.

Nominierungsausschuss

Der Nominierungsausschuss berät über Schwerpunktthemen und bereitet Beschlüsse des Aufsichtsrats vor, indem er dem Aufsichtsrat für dessen Wahlvorschläge an die Hauptversammlung geeignete Kandidaten vorschlägt.

Mitglieder des Nominierungsausschusses waren im Geschäftsjahr 2018:

- Stefan Brendgen (Vorsitzender)
- Richard Wartenberg (stellvertretender Vorsitzender)
- Marija Korsch

Prüfungsausschuss

Der Prüfungsausschuss (Audit Committee) befasst sich insbesondere mit der Überwachung des Rechnungslegungsprozesses, der Wirksamkeit des internen Kontrollsystems und des internen Revisionsystems, der Abschlussprüfung, insbesondere der Unabhängigkeit des Abschlussprüfers, den vom Abschlussprüfer zusätzlich erbrachten Leistungen, der Erteilung des Prüfungsauftrags an den Abschlussprüfer, der Bestimmung von Prüfungsschwerpunkten und der Honorarvereinbarung sowie der Compliance.

Der Prüfungsausschuss bereitet die Beschlüsse des Aufsichtsrats über den Jahresabschluss (und gegebenenfalls den Konzernabschluss) vor; das heißt, ihm obliegt hierbei insbesondere die Vorprüfung der Unterlagen zum Jahresabschluss und zum Konzernabschluss sowie die Vorbereitung der Feststellung beziehungsweise Billigung dieser ebenso wie des Gewinnverwendungsvorschlags des Vorstands. Des Weiteren bereitet der Prüfungsausschuss die Vereinbarungen mit dem Abschlussprüfer, und hier insbesondere die Erteilung des Prüfungsauftrags, die Bestimmung von Prüfungsschwerpunkten und die Honorarvereinbarung sowie die Bestellung des Abschlussprüfers durch die Hauptversammlung vor. Dies beinhaltet auch die Prüfung der erforderlichen Unabhängigkeit, wobei der Prüfungsausschuss geeignete Maßnahmen trifft, um die Unabhängigkeit des Abschlussprüfers festzustellen und zu überwachen. Der Prüfungsausschuss beschließt anstelle des Aufsichtsrats über die Zustimmung zu Verträgen mit Abschlussprüfern hinsichtlich zusätzlicher Beratungsleistungen, soweit diese Verträge der Zustimmung bedürfen. Der Prüfungsausschuss erörtert mit dem Vorstand die Grundsätze der Compliance, der Risikoerfassung, des Risikomanagements sowie der Angemessenheit und Funktionsfähigkeit des internen Kontrollsystems.

Zum 31. Dezember 2018 bestand der Prüfungsausschuss aus folgenden Mitgliedern:

- Dr. Jochen Scharpe (Vorsitzender)
- Stefan Mohr (stellvertretender Vorsitzender)
- Stefan Brendgen

Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses ist unabhängig, verfügt über besondere Kenntnisse und Erfahrungen in der Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen und internen Kontrollverfahren und erfüllt damit die Voraussetzungen des § 100 Absatz 5 AktG. Die Mitglieder des Prüfungsausschusses verfügen über Sachverstand im Bereich Rechnungslegung und Abschlussprüfung, und die Zusammensetzung erfüllt alle Maßgaben zur Unabhängigkeit im Sinne der Empfehlung der Europäischen Kommission vom 15. Februar 2005 zu den Aufgaben von nicht geschäftsführenden Direktoren/Aufsichtsratsmitgliedern börsennotierter Gesellschaften sowie zu den Ausschüssen des Verwaltungs-/Aufsichtsrats (2005/162/EG) sowie im Sinne der Empfehlungen des DCGK.

Vergütungsausschuss

Der Vergütungsausschuss berät über die Dienstverträge der Vorstandsmitglieder und bereitet Beschlüsse des Aufsichtsrats vor.

Zum 31. Dezember 2018 bestand der Vergütungsausschuss aus folgenden Mitgliedern:

- Richard Wartenberg (Vorsitzender)
- Stefan Brendgen (stellvertretender Vorsitzender)
- Marija Korsch

VORSTANDSAUSSCHÜSSE

Der Vorstand hat keine Ausschüsse gebildet. Er nimmt die Leitungsaufgabe als Kollegialorgan – jedoch mit individueller Ressortzuweisung an die einzelnen Vorstandsmitglieder – wahr.

HAUPTVERSAMMLUNG UND AKTIONÄRE

Die Aktionäre der Instone Real Estate Group AG nehmen ihre Rechte im Rahmen der Hauptversammlung wahr und üben dabei ihr Stimmrecht aus. Jede Aktie der Gesellschaft gewährt eine Stimme.

Die ordentliche Hauptversammlung findet jährlich innerhalb der ersten acht Monate des Geschäftsjahres statt. Die Tagesordnung der Hauptversammlung und die für die Hauptversammlung verlangten Berichte und Unterlagen werden auf der Website der Gesellschaft [↗ Instone Hauptversammlung](#) veröffentlicht.

In Hauptversammlungen werden grundlegende Beschlüsse gefasst. Dazu zählen Beschlüsse über eine etwaige Gewinnverwendung, die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat, die Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern und des Abschlussprüfers, Satzungsänderungen sowie Kapitalmaßnahmen. Die Hauptversammlung bietet dem Vorstand und Aufsichtsrat die Gelegenheit, direkt mit den Anteilseignern in Kontakt zu treten und sich hinsichtlich der weiteren Unternehmensentwicklung auszutauschen.

Die Instone Real Estate Group AG stellt ihren Aktionären zur Erleichterung der persönlichen Wahrnehmung ihrer Rechte einen weisungsgebundenen Stimmrechtsvertreter zur Verfügung, der auch während der Hauptversammlung erreichbar ist. In der Einladung zur Hauptversammlung wird erklärt, wie Weisungen im Vorfeld der Hauptversammlung erteilt werden können. Daneben bleibt es den Aktionären unbenommen, sich durch einen Bevollmächtigten ihrer Wahl in der Hauptversammlung vertreten zu lassen.

WEITERE ASPEKTE DER CORPORATE GOVERNANCE

Diversität

Der Aufsichtsrat hat festgelegt, dass bei der Zusammensetzung des Vorstands auch künftig auf Vielfalt geachtet werden soll. Daneben hat der Aufsichtsrat eine Zielgröße für den Frauenanteil im Vorstand sowie eine Regelaltersgrenze für Vorstandsmitglieder bei Vollendung des 65. Lebensjahres festgelegt. Auch bei der Auswahl der Kandidaten des Aufsichtsrats soll im Interesse eines ergänzenden Zusammenwirkens im Aufsichtsrat auf eine hinreichende Vielfalt im Hinblick auf unterschiedliche berufliche Hintergründe, Fachkenntnisse und Erfahrungen geachtet werden. Die Zielgröße für den Frauenanteil im Aufsichtsrat liegt bei seiner derzeitigen Größenordnung bei 20%.

Die Besetzung von Aufsichtsrat und Vorstand zum 31. Dezember 2018 entspricht nach Selbsteinschätzung des Aufsichtsrats den beschriebenen Diversitätskonzepten. So verfügen die Mitglieder des Vorstands über unterschiedliche berufliche Qualifikationen und langjährige Erfahrung, unter anderem in international tätigen Konzernen. Im Übrigen gehört dem Vorstand seit dem 1. Januar 2019 mit Herrn Dr. Foruhar Madjlessi zudem ein Mitglied mit langjähriger internationaler Erfahrung und besonderer Expertise in den Bereichen Kapitalmarkt und Unternehmensfinanzierung an. Ferner hat keines der Vorstandsmitglieder das 65. Lebensjahr vollendet. Auch der Aufsichtsrat ist zum 31. Dezember 2018 vielfältig besetzt. Vor allem der Prüfungsausschussvorsitzende erfüllt die Anforderungen an die besonderen Kenntnisse und Erfahrungen auf den Gebieten der Rechnungslegung und Abschlussprüfung. Mehrere Mitglieder verfügen über Erfahrung im Führen oder Überwachen von mittelgroßen oder großen Unternehmen. Der Aufsichtsrat verfügt zudem über ein weibliches Mitglied, sodass auch die selbst gesetzte Zielgröße für den Frauenanteil von 20% zum 31. Dezember 2018 erreicht, nach dem Ausscheiden von Herrn Mohr und Herrn Wartenberg derzeit sogar übererfüllt wird. Kein Aufsichtsratsmitglied hat bei seiner Wahl das 70. Lebensjahr vollendet.

Meldepflichtige Wertpapiergeschäfte und Aktienbesitz von Vorstand und Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der Instone Real Estate Group AG sowie Personen, die in enger Beziehung zu ihnen stehen, sind gemäß Art. 19 Absatz 1 der Verordnung (EU) Nr. 596/2014 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. April 2014 über Marktmissbrauch (Marktmissbrauchsverordnung) verpflichtet, Geschäfte mit Aktien der Instone Real Estate Group AG oder mit sich darauf beziehenden Finanzinstrumenten unverzüglich und spätestens drei Geschäftstage nach dem Datum des Geschäfts an die Gesellschaft zu melden. Diese veröffentlicht die Meldungen gemäß Art. 19 Absatz 2 der Marktmissbrauchsverordnung unverzüglich und spätestens drei Geschäftstage nach dem Geschäft. Die Meldungen können auf der Website der Gesellschaft unter [↗ Instone Managers Transactions](#) abgerufen werden.

Compliance-Management-System

Compliance ist bei Instone Real Estate ein wesentlicher Bestandteil der erfolgreichen und verantwortungsvollen Unternehmensführung.

Wir bekennen uns zu ethischen Grundsätzen und geltenden Rechtsnormen. Verankert haben wir dies in unserer Richtlinie zum Compliance-Management-System sowie in unserem Code of Conduct für Mitarbeiter, der auf unserer Website unter [↗ Instone Code of Conduct](#) abrufbar ist. Des Weiteren bestehen diverse Richtlinien, wie zum Beispiel die Zuwendungsrichtlinie, in denen wir die gesetzlichen Rahmenbedingungen und unsere internen Vorgaben für unsere Mitarbeiter festgehalten haben. Unser Ziel ist es, einen Schwerpunkt auf Compliance zu legen und eine gleichermaßen positive wie motivierende Mitarbeiteransprache zu finden. Der Code of Conduct ist konzernweit gültig und wurde in allen Beteiligungsgesellschaften eingeführt, auf die wir unmittelbar oder mittelbar einen kontrollierenden Einfluss ausüben.

Ein kontrollierender Einfluss ist regelmäßig anzunehmen, wenn eine Beteiligung von mindestens 50 % der Stimmrechte besteht.

Unsere zentrale Compliance-Organisation versteht sich als wesentlicher Mitgestalter einer auf Integrität ausgerichteten Unternehmensführung und Unternehmenskultur. Sie fördert eine Compliance-Kultur in unserem Unternehmen und sorgt dafür, dass diese bei Führungskräften und Beschäftigten verinnerlicht wird.

Oberstes Ziel des konzernweiten Compliance-Management-Systems ist es, Verstöße gegen geltende Gesetze und interne Richtlinien zu verhindern und den Instone-Konzern und seine Mitarbeiter vor unangemessenem und rechtswidrigem Verhalten zu schützen. Wir haben daher ein Compliance-Management-System implementiert, das Risiken identifiziert und reduziert sowie Regel-treue im Unternehmen sicherstellt. Dabei stehen alle Aktivitäten im Einklang mit den gesetzlichen Vorschriften sowie mit unseren Richtlinien und internen Regelungen. Der Compliance-Beauftragte auf Konzernebene ist zuständig für die konzernweite Ausgestaltung, Weiterentwicklung und Umsetzung des Compliance-Management-Systems sowie für die Durchführung der Schulungen. Alle Compliance-Beauftragten sind verantwortlich für das Durchführen der quartalsmäßigen Sitzungen des jeweiligen Compliance-Komitees sowie die Überwachung des Compliance-Management-Systems in ihrer Gesellschaft. Alle Compliance-Beauftragten stehen den Mitarbeitern als Ansprechpartner zu Compliance-Themen zur Verfügung. Wirksamkeit und Angemessenheit des Compliance-Systems werden in regelmäßigen Sitzungen des Compliance-Komitees überprüft und etwaiger Nachsteuerungsbedarf identifiziert und durchgeführt.

Wir führen regelmäßig Compliance- und Datenschutzzschulungen durch, in denen unsere Mitarbeiter zuverlässige Informationen über Gesetze und Verhaltensgrundsätze erhalten. Die Teilnahme an den Schulungsveranstaltungen ist verpflichtend und wird überprüft und dokumentiert. Die Themen betreffen im Geschäftsjahr vor allem Anti-Korruption, Datenschutz sowie Wettbewerbs- und Kartellrecht.

Trotz bester Präventionsmaßnahmen können in Unternehmen dennoch Gesetzesverstöße und Pflichtverletzungen vorkommen. Um Verstöße beziehungsweise Verdacht auf Verstöße gegen Recht, Gesetz und interne Richtlinien und Regelungen zu melden, stehen unseren Beschäftigten die Vorgesetzten, die Compliance-Beauftragten sowie eine Hinweisgeber-Hotline zur Verfügung. Anrufe bei der Hinweisgeber-Hotline gehen bei einer externen Anwaltskanzlei ein und werden anonym an das Unternehmen weitergegeben.

Wir gehen allen Hinweisen im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten konsequent nach, verfolgen deren Aufklärung kompromisslos und sanktionieren tat- und schuldangemessen. Im Zuge der fortlaufenden Weiterentwicklung des Compliance-Management-Systems sowie bei rechtlichen Fragestellungen lassen sich Vorstand und der Compliance-Beauftragte auf Konzernebene bei Bedarf anwaltlich beraten.

Auch von unseren Geschäftspartnern und Lieferanten fordern wir die Einhaltung unserer hohen Anforderungen. In unserem Code of Conduct für Vertragspartner verpflichten sich diese, jede Art von Korruption sowie Handlungen, die als solche ausgelegt werden könnten, zu unterlassen. Wir erwarten und wirken auch darauf hin, dass unsere Geschäftspartner und Lieferanten diese Verpflichtungen, Grundsätze und Werte beachten und alle erforderlichen Maßnahmen treffen, um aktive und passive Korruption zu verhindern und zu ahnden.

VERGÜTUNGSBERICHT

Dieser Vergütungsbericht ist Bestandteil des zusammengefassten Lageberichts der Instone Real Estate Group AG. Er erläutert entsprechend den gesetzlichen Vorgaben und den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) in der Fassung von Februar 2017 die Grundzüge und die Struktur des Vergütungssystems für Vorstand und Aufsichtsrat der Instone Real Estate Group AG und legt außerdem die Vergütung der einzelnen Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder für die Wahrnehmung ihrer Aufgaben in der Gesellschaft und ihren Tochterunternehmen im Geschäftsjahr 2018 offen. Darüber hinaus berücksichtigt er die Anforderungen des Deutschen Rechnungslegungs Standards Nr. 17 (DRS) und des HGB.

Transparenz und Nachvollziehbarkeit des Vergütungssystems wie auch der individuellen Vergütung des Vorstands und der Aufsichtsratsmitglieder sind für die Instone Real Estate Group AG maßgeblicher Bestandteil einer guten Corporate Governance.

VERGÜTUNG DES VORSTANDS

Vergütungssystem

Die Zuständigkeit für die Festsetzung der Gesamtbezüge der einzelnen Vorstandsmitglieder und der regelmäßigen Überprüfung des Vergütungssystems liegt beim Aufsichtsrat der Instone Real Estate Group AG. Der Aufsichtsrat hat zudem einen Vergütungsausschuss eingerichtet, dem gemäß der Geschäftsordnung des Aufsichtsrats grundsätzlich die Beratung der Dienstverträge der Vorstandsmitglieder und die Vorbereitung diesbezüglicher Beschlüsse des Aufsichtsrats obliegt.

Das im Folgenden beschriebene Vergütungssystem für die Mitglieder des Vorstands der Instone Real Estate Group AG war bereits zum Zeitpunkt des Formwechsels der Gesellschaft in eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht in Kraft. In dieser Form besteht es bereits seit dem 13. Februar 2018, dem Tag des Formwechsels der Gesellschaft von einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach niederländischem Recht in eine niederländische Aktiengesellschaft, der unmittelbar vor dem erfolgreichen Börsengang und der Erstnotiz an der Frankfurter Wertpapierbörse am 15. Februar 2018 stattgefunden hat.

Dieses Vergütungssystem wurde bereits vor dem Formwechsel in eine deutsche Aktiengesellschaft durch die Hauptversammlung der seinerzeitigen Instone Real Estate Group N.V. am 29. Juni 2018 erörtert. Entsprechend seiner Verantwortung für eine angemessene Vorstandsvergütung wird der Aufsichtsrat sich mit dem Thema auch weiterhin auseinandersetzen.

Grundzüge des Vergütungssystems für den Vorstand

Die Vergütung des Vorstands der Instone Real Estate Group AG wird nach den Vorgaben des Aktiengesetzes und unter Beachtung des DCGK festgesetzt und ist auf eine nachhaltige Unternehmensentwicklung ausgerichtet. Maßgeblich für die Festlegung sind Größe und Komplexität des Instone-Konzerns, seine wirtschaftliche und finanzielle Lage, sein Erfolg und seine Zukunftsaussichten. Weitere Kriterien für die Festsetzung der Vergütung sind die jeweiligen Aufgaben und die persönliche Leistung der einzelnen Vorstandsmitglieder. Die Struktur und Angemessenheit der Vorstandsvergütung wird entsprechend seiner Überwachungsaufgabe regelmäßig vom Aufsichtsrat überprüft.

Die Gesamtvergütung der einzelnen Vorstandsmitglieder besteht aus verschiedenen Bestandteilen. Der Struktur nach werden die Vergütungsbestandteile für alle Mitglieder des Vorstands in gleicher Weise geregelt und haben folgenden wesentlichen Inhalt. Drei Vorstände haben hierzu abweichend eine Versorgungszusage.

Die Vorstandsvergütung setzt sich zusammen aus erfolgsunabhängigen Gehalts- und Sachleistungen, erfolgsabhängigen (variablen) Bezügen sowie Versorgungszusagen. Bei der variablen Vergütung überwiegt eine mehrjährige Bemessungsgrundlage, um Anreize für eine nachhaltige und langfristige Unternehmensentwicklung zu schaffen. Dabei sieht das System ausdrücklich vor, dass sowohl mögliche positive als auch negative Entwicklungen berücksichtigt werden.

Die regelmäßige Barvergütung eines Jahres, bestehend aus erfolgsunabhängigem festem Jahresgehalt und erfolgsabhängigen (variablen) Bezügen, ist aufgrund des hohen Anteils an variabler Vergütung stark leistungsorientiert.

Erfolgsunabhängige Bezüge

Die Vorstandsmitglieder der Instone Real Estate Group AG erhalten erfolgsunabhängige Bezüge in Form eines festen Jahresgrundgehalts (Grundvergütung) sowie Nebenleistungen. Das feste Jahresgrundgehalt wird in zwölf gleichen Teilbeträgen am Ende eines Monats gezahlt, und zwar letztmals für den vollen Monat, in dem der Vorstandsdienstvertrag endet.

Daneben erhalten die Mitglieder des Vorstands erfolgsunabhängige Nebenleistungen. Diese umfassen im Wesentlichen die Nutzung eines Dienstwagens und die Zahlung von Prämien für eine Unfallversicherung mit Leistungen auf marktüblichem Niveau sowie die Erstattung von Bewirtungsaufwendungen und Reisekosten.

Erfolgsabhängige Bezüge

Die erfolgsabhängigen Vergütungskomponenten bestehen aus einem variablen Vergütungselement mit einer einjährigen Bemessungsgrundlage (Short Term Incentive – STI) und einem variablen Vergütungselement mit einer mehrjährigen Bemessungsgrundlage (Long Term Incentive – LTI).

Einjährige variable Vergütung (STI)

Die einjährige variable Vergütung in Form des STI knüpft an das wirtschaftliche Ergebnis beziehungsweise die Produktivität des Instone-Konzerns im zugrunde liegenden Geschäftsjahr und die für die einzelnen Mitglieder des Vorstands festgelegten persönlichen Ziele an. Die Gesamthöhe dieser variablen Vergütungskomponente bestimmt sich nach der Erreichung der Ziele für die nachfolgend beschriebenen Einzelbestandteile und nach Maßgabe folgender Gewichtung:

Bereinigtes Ergebnis vor Steuern (EBT) mit einer Gewichtung von	52,8 %
Bereinigter ROCE ¹ mit einer Gewichtung von	27,2 %
Persönliche Ziele mit einer Gewichtung von	20,0 %

¹Bereinigter ROCE (Return on Capital Employed) = bereinigtes EBIT im Verhältnis zu einem 2-Jahresdurchschnitt des Eigenkapital plus Nettoschulden

Werden die aus dem jährlichen Budget abgeleiteten Ziele voll erreicht, beträgt die Zielerreichung 100 %. Die Zielerreichungen der gewichteten Ziele (Bereinigtes EBT, Bereinigter ROCE und die Persönlichen Ziele) werden addiert und ergeben die Gesamtziel-erreichung.

Die Zielwerte werden aus dem jährlichen Budget abgeleitet und vom Aufsichtsrat festgelegt. Nach Ablauf des jeweiligen Bonusjahres stellt der Aufsichtsrat die Zielerreichung in Bezug auf die persönlichen und die unternehmensbezogenen Ziele fest.

Die Auszahlung des Betrags erfolgt im Folgemonat des testierten Jahresabschlusses. Soweit die Zielerreichung weniger als 80 % beträgt, gelten die Ziele als verfehlt und es entsteht kein Anspruch auf diesen Bestandteil der variablen Vergütung ersetzen (Zieluntergrenze). Die einjährige variable Vergütung ist in der Höhe insgesamt auf den Betrag beschränkt, der einer Zielerreichung von 150 % entspricht (Zielobergrenze).

Für den Fall, dass das Vorstandsmitglied nicht für das gesamte der Berechnung zugrunde liegende Geschäftsjahr vergütungsberechtigt ist, erfolgt eine entsprechende zeitanteilige Kürzung dieses variablen Vergütungsbestandteils.

Mehrjährige variable Vergütung

Als weiterer Bestandteil der variablen Vergütung ist den Mitgliedern des Vorstands zudem eine mehrjährige variable Vergütung in Form eines LTI-Bonus zugesagt.

Ein etwaiger LTI-Bonus hängt vom Erreichen unternehmensbezogener Ziele im Bonus-Jahr ab. Als Bemessungsgrundlagen dienen das definierte bereinigte Ergebnis vor Steuern (EBT) Plan- und Ist-Werte. Zur Ermittlung der erreichten Ziele wird der Plan-EBT-Wert mit dem Ist-EBT-Wert ins Verhältnis gesetzt. Der Plan-Wert wird vom Aufsichtsrat im Businessplan festgelegt und ist diesem zu entnehmen.

Der vertraglich vereinbarte Basisbetrag – ein für jedes Vorstandsmitglied individuell festgelegter Ausgangsbetrag, auf dem die Berechnung aufsetzt – wird mit der errechneten Zielerreichung multipliziert. Soweit die Zielerreichung im Bonusjahr weniger als 80 % beträgt, gelten die Ziele als verfehlt und es entsteht im Bonusjahr kein Anspruch auf einen LTI-Bonus.

Ein etwaiger LTI-Bonus ist in der Höhe auf den Betrag beschränkt, der einer Zielerreichung von 150 % im Bonusjahr entspricht (Kappungsgrenze 1).

Der multiplizierte Basisbetrag ergibt den Wert, welcher sodann dividiert wird durch die durchschnittlichen Schlusskurse der Instone-Aktie der vorgegebenen letzten 20 Börsentage vor Ablauf des jeweiligen Bonusjahres. Daraus wird sodann die Anzahl virtueller Anteile berechnet, die für das Bonusjahr relevant sind.

Die für das Bonusjahr jährlich errechneten virtuellen Anteile haben eine Laufzeit von drei Jahren und werden erst am Ende der jeweiligen Laufzeit mit dem zu diesem Zeitpunkt ermittelten Aktienkurs zuzüglich einer gegebenenfalls ausgeschütteten Dividende ausbezahlt.

Der Auszahlungsbetrag nach Ablauf der dreijährigen Laufzeit ist pro virtuellem Anteil auf den Betrag gedeckelt, der 200 % des für das jeweilige Bonusjahr ermittelten Werts entspricht (Kappungsgrenze 2).

Sofern der Anstellungsvertrag eines Vorstandsmitglieds vor Ablauf der Laufzeit des LTI-Bonus durch die Gesellschaft aus wichtigem Grund außerordentlich wirksam gekündigt wird (sogenannter „Bad Leaver-Fall“), verfallen sämtliche Rechte aus dem LTI-Bonus, der einen Zeitraum vor Ablauf der jeweiligen Laufzeit von drei Jahren zuzuordnen ist, ersatzlos.

Sofern der Anstellungsvertrag eines Vorstandsmitglieds vor Ablauf der Laufzeit des LTI-Bonus endet und nicht zugleich die weiteren Voraussetzungen für einen „Bad Leaver-Fall“ vorliegen, besteht der Anspruch auf den LTI-Bonus anteilig (sogenannter „Good Leaver-Fall“).

Der Plan ist ein rein auf Barausgleich ausgerichteter Long-Term-Incentive-Plan, der kein Recht auf den Bezug tatsächlicher Aktien beinhaltet. In Anwendung der Vorschriften des DRS 17, des IFRS 2 und des HGB sind der Gesamtaufwand aus aktienbasierter Vergütung und der beizulegende Zeitwert des Performance-Share-Plans zum Zeitpunkt der Gewährung anzugeben.

Versorgungszusagen

Einige Mitglieder des Vorstands verfügen über eine betriebliche Altersvorsorge in Form von individuellen, vertraglich vereinbarten Pensionsvereinbarungen, die nach Erreichen des Rentenmindestalters von 65 Jahren greifen. Die Höhe der Pension bestimmt sich nach einem Prozentsatz der festen Vergütung, der in Abhängigkeit von der Länge der Amtszeit ansteigt. Maximal erhält ein Vorstandsmitglied 65 % seiner letzten festen Vergütung. Hinterbliebene erhalten 60 % der Pension.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die auf die einzelnen Mitglieder des Vorstands entfallenen Beiträge (Zuführungen) zur Altersvorsorge sowie die entsprechenden Barwerte in individualisierter Form nach IFRS und nach HGB.

PENSIONSUSAGEN

In Tsd. Euro

		2018	Zuführung	2017
Kruno Crepulja (CEO)	HGB	158	48	110
	IFRS	222	39	183
Oliver Schmitt (CFO, Austritt: 31.12.2018)	HGB	1.029	457	571
	IFRS	1.331	505	826
Andreas Gräf (COO)	HGB	182	55	127
	IFRS	245	51	194
	HGB	1.369	561	808
	IFRS	1.798	595	1.203

Vergütung der Vorstandsmitglieder im Geschäftsjahr 2018

Gemäß den Empfehlungen des DCGK in der Fassung vom 7. Februar 2017 ist die Vergütung der Vorstandsmitglieder in zwei separaten Tabellen darzustellen. Einerseits erfolgt die Darstellung der für das Geschäftsjahr gewährten Zuwendungen einschließlich der Nebenleistungen sowie – für variable Vergütungsbestandteile – der erreichbaren Maximal- und Minimalvergütung.

Andererseits erfolgt die Darstellung des Zuflusses/der erdienten Gesamtvergütung, bestehend aus Fixvergütung, kurzfristiger variabler Vergütung und langfristiger variabler Vergütung mit Differenzierung nach den jeweiligen Bezugsjahren.

Zufluss gemäß DCGK

ZUFLUSS-ZUWENDUNGEN IM GESCHÄFTSJAHR

In Tsd. Euro

	Kruno Crepulja		Oliver Schmitt		Andreas Gräf		Torsten Kracht	
	CEO		CFO		COO		CSO	
			Austritt: 31.12.2018					
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Erfolgsunabhängige Bezüge								
Feste Bezüge	421	353	261	305	285	292	191	148
Sachbezüge und sonstige Zusatzvergütungen	24	64	650	61	15	48	23	11
Abfindungen	0	0	1.500	0	0	0	0	0
	445	417	2.411	366	300	340	215	159
Erfolgsabhängige Bezüge								
Einjährige Bemessungsgrundlage (Short Term Incentive)	175	153	140	122	140	141	140	0
Mehrjährige Bemessungsgrundlage (Long Term Incentive)								
Performance Share Plan (01.01.2015 – 31.12.2018)	8.349	0	5.102	0	5.379	0	1.912	0
	8.524	153	5.242	122	5.519	141	2.052	0
Bezüge zur Altersvorsorge								
Versorgungsaufwand	26	- 40	341	- 277	34	- 53	0	0
Gesamtbezüge	8.995	529	7.994	211	5.854	427	2.266	159

Die den Mitgliedern des Vorstands zugeflossene/erdiente Gesamtvergütung belief sich für das Geschäftsjahr 2018 auf insgesamt 25,1 Mio. Euro (Vorjahr: 1,3 Mio. Euro). Davon entfielen 1,2 Mio. Euro (Vorjahr: 1,1 Mio. Euro) auf fixe, erfolgsunabhängige, 21,3 Mio. Euro (Vorjahr: 0,4 Mio. Euro) auf variable, ein- und mehrjährig erfolgsbezogene Vergütungskomponenten, 0,7 Mio. Euro

(Vorjahr: 0,2 Mio. Euro) auf erfolgsunabhängige Sachbezüge und sonstige Leistungen, 1,5 Mio. Euro (Vorjahr: 0 Mio. Euro) für Abfindungszahlungen sowie 0,4 Mio. Euro (Vorjahr: -0,4 Mio. Euro) auf den Versorgungsaufwand nach IFRS. Die Bewertung der Nebenleistungen erfolgte zu dem für steuerliche Zwecke ermittelten Wert.

Aus dem Zufluss der variablen mehrjährigen erfolgsbezogenen Vergütungskomponente haben die Vorstandsmitglieder 70% in Form von Aktienkäufen in die Gesellschaft reinvestiert.

Im Geschäftsjahr wurden keine Vorschüsse an Mitglieder des Vorstands gezahlt und es bestanden keine Kredite.

VERGÜTUNG DES AUFSICHTSRATS

Vergütungssystem

Die Vergütung des Aufsichtsrats ist in § 13 der Satzung der Instone Real Estate Group AG festgelegt und als reine Festvergütung ausgestaltet.

Demnach erhalten die Aufsichtsratsmitglieder eine fixe Jahresvergütung in Höhe von 60.000,00 Euro. Der Aufsichtsratsvorsitzende erhält die doppelte Vergütung, der stellvertretende Vorsitzende die anderthalbfache. Mitglieder des Prüfungsausschusses erhalten eine zusätzliche pauschale Vergütung in Höhe von 15.000,00 Euro, Mitglieder des Vergütungs- und Nominierungsausschusses für ihre Tätigkeit in diesen Ausschüssen jeweils zusätzlich 1.500,00 Euro pro Geschäftsjahr. Der jeweilige Ausschussvorsitzende erhält die doppelte Vergütung. Darüber hinaus werden den Mitgliedern des Aufsichtsrats angemessene Auslagen von der Gesellschaft erstattet. Außerdem hat die Gesellschaft die Mitglieder des Aufsichtsrats in eine D&O-Gruppenversicherung für Organe und einbezogen. Eine erfolgsorientierte Vergütung für Aufsichtsratsmitglieder wird nicht gezahlt.

Gehört ein Aufsichtsratsmitglied dem Aufsichtsrat oder einem Ausschuss nicht während des gesamten Geschäftsjahres an, erfolgt eine zeitanteilige Kürzung der Vergütung. Die Gesellschaft erstattet jedem Mitglied die auf seine Bezüge entfallende Umsatzsteuer.

Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder im Geschäftsjahr 2018

Die Gesamtvergütung des Aufsichtsrats lag im Geschäftsjahr 2018 bei 406,3 Tsd. Euro. Davon entfielen 343,0 Tsd. Euro auf Vergütungen für die Tätigkeit im Gesamtgremium. Die Vergütungen für die Tätigkeit in Ausschüssen beliefen sich auf 63,3 Tsd. Euro. In der nachfolgenden Tabelle sind die Bezüge der Mitglieder des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2018 individualisiert ausgewiesen.

Im Geschäftsjahr 2018 wurden von den Gesellschaften des Instone-Konzerns keine Vergütungen oder sonstigen Vorteile an Mitglieder des Aufsichtsrats für persönlich erbrachte Leistungen, insbesondere Beratungs- und Vermittlungsleistungen, gezahlt beziehungsweise gewährt. Ebenso wenig wurden Mitgliedern des Aufsichtsrats Vorschüsse oder Kredite gewährt.

AUFSICHTSRATSVERGÜTUNGEN

In Tsd. Euro

	Vergütung anteilig vom 13.02.2018 bis zum 31.12.2018			Vergütungsanspruch 2018		
	Tätigkeit	Tätigkeit	Summe	Tätigkeit	Tätigkeit	Summe
	Gesamtgremium	Ausschüsse		Gesamtgremium	Ausschüsse	
Vergütung	Vergütung	Vergütung	Vergütung	Vergütung	Vergütung	
Stephan Brendgen	105,5	17,1	122,7	120,0	19,5	139,5
Stefan Mohr	79,2	13,2	92,3	90,0	15,0	105,0
Marija Korsch	52,8	2,6	55,4	60,0	3,0	63,0
Dr. Jochen Scharpe	52,8	26,4	79,2	60,0	30,0	90,0
Richard Wartenberg	52,8	4,0	56,7	60,0	4,5	64,5

KONZERN- ABSCHLUSS

96 Konzernabschluss

- 97 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 98 Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- 99 Konzernbilanz
- 101 Konzernkapitalflussrechnung
- 103 Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

105 Anhang zum Konzernabschluss

- 105 Grundlagen des Konzernabschlusses
- 118 Anhang zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 122 Anhang zur Konzernbilanz
- 132 Anhang zur Konzernkapitalflussrechnung
- 133 Sonstige Angaben
- 143 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag
- 144 Anteilsbesitzliste

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

In Tsd. Euro

	Anhangziffer	2018	2017
Umsatzerlöse	1	360.836	199.700
Bestandsveränderungen der Erzeugnisse		57.026	120.207
		417.862	319.907
Sonstige betriebliche Erträge	2	2.675	5.381
Materialaufwand	3	- 320.353	- 242.647
Personalaufwand	4	- 33.563	- 49.531
Sonstige betriebliche Aufwendungen	5	- 27.926	- 43.644
Abschreibungen	6	- 587	- 437
Konzernergebnis der operativen Tätigkeit		38.108	- 10.971
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen	7	302	235
Übriges Beteiligungsergebnis		- 14	- 61
Finanzertrag	8	516	595
Finanzaufwand		- 8.946	- 20.966
Abschreibungen auf Wertpapiere des Finanzanlagevermögens		- 386	18
Konzernergebnis vor Steuern (EBT)		29.580	- 31.150
Ertragsteuern	9	- 20.547	190
Konzernergebnis nach Steuern (EAT)		9.033	- 30.960
Zurechenbar zu:			
Anteile des Konzerns	10	6.500	- 31.088
Anteile anderer Gesellschafter		2.533	128
		9.033	- 30.960
Ergebnis je Aktie (In Euro)			
Unverwässert		0,18	- 0,84
Verwässert		0,18	- 0,84

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

In Tsd. Euro

	2018	2017
Konzernergebnis nach Steuern	9.033	- 30.960
Posten, die in künftigen Perioden nicht in das Konzernergebnis umgliedert werden		
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste	- 1.042	1.318
Ertragsteuereffekt	340	- 414
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen nach Steuern	- 702	904
Gesamtergebnis des Geschäftsjahres nach Steuern	8.331	- 30.056
Zurechenbar zu:		
Anteile des Konzerns	5.798	- 30.184
Anteile anderer Gesellschafter	2.533	129
	8.331	- 30.056

KONZERNBILANZ

KONZERNBILANZ

AKTIVA

In Tsd. Euro

	Anhangziffer	31.12.2018	31.12.2017
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	11	155	–
Sachanlagen	12	1.995	1.598
At Equity bewertete Finanzanlagen	13	237	396
Übrige Finanzanlagen	14	421	333
Finanzforderungen		–	683
Sonstige Forderungen		–	1.022
		2.808	4.032
Kurzfristige Vermögenswerte			
Vorräte	15	404.400	659.444
Finanzforderungen	16	65	32.360
Vertragsvermögenswerte	17	158.489	–
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	18	13.127	4.217
Sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	19	18.766	15.452
Ertragsteueransprüche	20	997	–
Flüssige Mittel	21	87.965	73.624
		683.809	785.097
Summe Aktiva		686.617	789.129

KONZERNBILANZ (FORTSETZUNG)

KONZERNBILANZ PASSIVA

In Tsd. Euro

	Anhangziffer	31.12.2018	31.12.2017
Eigenkapital	22		
Gezeichnetes Kapital		36.988	8
Kapitalrücklage		198.899	85.379
Erwirtschaftetes Konzern-Eigenkapital		6.825	- 34.329
Erfolgsneutrale Eigenkapitalveränderungen		- 1.050	- 348
Den Aktionären zurechenbares Eigenkapital		241.662	50.710
Anteile anderer Gesellschafter		5.206	1.510
Summe Eigenkapital		246.868	52.220
Langfristige Schulden			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	23	3.967	4.181
Sonstige Rückstellungen	24	4.548	1.330
Finanzverbindlichkeiten	25	177.744	241.007
Latente Steuern	26	32.184	7.669
		218.443	254.187
Kurzfristige Schulden			
Sonstige Rückstellungen	24	17.726	49.159
Finanzverbindlichkeiten	25	87.822	134.672
Vertragsverbindlichkeiten	27	6.633	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	28	78.342	275.692
Sonstige Verbindlichkeiten	29	12.689	9.406
Ertragsteuerverbindlichkeiten	30	18.094	13.793
		221.306	482.722
Summe Passiva		686.617	789.129

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

In Tsd. Euro

	2018	2017
Konzernergebnis nach Steuern	9.033	- 30.960
± Abschreibungen/Zuschreibungen auf das Anlagevermögen	587	438
± Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	- 28.430	12.539
± Zunahme/Abnahme latente Steuern	24.515	- 15.745
± Aufwand/Ertrag Equitywertfortschreibung	160	1.018
± Zunahme/Abnahme auf andere Finanzanlagen	-	250
± Zinsaufwendungen/-erträge	8.417	20.050
± Ertragsteueraufwand/-ertrag	17.408	15.065
± Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	- 14.155	- 3.913
± Verlust/Gewinn aus dem Abgang von Anlagevermögen	- 576	-
± Abnahme/Zunahme der Vorräte, Vertragsvermögenswerte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	132.235	- 112.345
± Zunahme/Abnahme der Vertragsverbindlichkeiten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	- 183.133	83.365
± Ertragsteuerzahlungen	- 6.458	- 4.236
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (operative cashflow)	- 40.397	- 34.474
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	- 1.114	- 492
+ Einzahlungen aus Abgängen des immateriellen Anlagevermögens	182	0
+ Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögens	661	-
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-	- 22.839
+ Einzahlungen aus Abgängen von nicht konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten	-	122
- Auszahlungen aus Investitionen von nicht konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten	-	- 25
+ erhaltene Zinsen	758	572
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit (investive cashflow)	487	- 22.662

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG (FORTSETZUNG)

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

In Tsd. Euro

	2018	2017
+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	150.500	–
± Zunahme/Abnahme aus zahlungsunwirksamen Eigenkapitalzuführungen und anderen neutralen Veränderungen im Eigenkapital	– 9.252	–
– Entnahmen durch Anteilseigner	–	– 650
± 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	83.870	33.572
– Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und der Rückführung von (Finanz-)Krediten	– 135.468	–
– gezahlte Zinsen	– 7.102	– 14.735
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (finance cashflow)	54.251	18.187
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	14.341	– 38.949
± Wechselkurs-, konsolidierungskreis- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	–	25
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	73.624	112.548
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	87.965	73.624

KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

In Tsd. Euro

	Anhangziffer	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinn-/ Verlustvortrag	Sonstige Eigen- kapitalbestandteile	Anteile des Konzerns	Anteile anderer Gesellschafter	Summe
Stand: 1. Januar 2017		8	37.395	- 35.499	- 1.252	652	2.032	2.684
Konzernergebnis nach Steuern		-	-	- 31.088	-	- 31.088	128	- 30.959
Veränderung der versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste		-	-	-	904	904	-	904
Gesamtergebnis		-	-	- 31.088	904	- 30.184	128	- 30.055
Einzahlung in die Kapitalrücklage		-	47.959	-	-	47.959	-	47.959
Änderungen des Konsolidierungskreises		-	25	-	-	25	-	25
Ausschüttungen an Anteilseigner		-	-	-	-	-	- 650	- 650
Übrige neutrale Veränderungen		-	-	32.257	-	32.257	-	32.257
		-	47.984	32.257	-	80.241	- 650	79.591
Stand: 31. Dezember 2017	22	8	85.379	- 34.329	- 348	50.710	1.510	52.220

KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG (FORTSETZUNG)

KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

In Tsd. Euro

	Anhangziffer	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinn-/ Verlustvortrag	Sonstige Eigen- kapitalbestandteile	Anteile des Konzerns	Anteile anderer Gesellschafter	Summe
Stand: 31. Dezember 2017	22	8	85.379	- 34.329	- 348	50.710	1.510	52.220
Effekt aus Erstanwendung IFRS 15 zum 01.01.2018		-	-	43.884	-	43.884	1.162	45.046
Stand: 1. Januar 2018		8	85.379	9.554	- 348	94.593	2.673	97.266
Konzernergebnis nach Steuern		-	-	6.499	-	6.499	2.533	9.032
Veränderung der versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste		-	-	-	- 702	- 702	-	- 702
Gesamtergebnis		-	-	6.499	- 702	5.797	2.533	8.330
Aktienausgabe		36.980	113.520	-	-	150.500	-	150.500
Änderungen des Konsolidierungskreises		-	-	24	-	24	-	24
Übrige neutrale Veränderungen		-	-	- 9.252	-	- 9.252	-	- 9.252
		36.980	113.520	- 9.228	-	141.272	-	141.272
Stand: 31. Dezember 2018	22	36.988	198.899	6.825	- 1.050	241.662	5.206	246.868

ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS

GRUNDLAGEN DES KONZERNABSCHLUSSES

Allgemeine Angaben zur Gesellschaft

In der Gesellschafterversammlung vom 13. Februar 2018 wurde beschlossen, die Instone Real Estate Group B.V., mit Sitzungssitz Amsterdam, Niederlande, und dem Verwaltungssitz unter der Anschrift Baumstraße 25, 45128 Essen, Deutschland, in eine Aktiengesellschaft nach niederländischem Recht (naamloze vennootschap: N.V.), die Firma Instone Real Estate Group N.V., umzuwandeln.

Die Umwandlung wurde rechtlich mit Eintragung der Instone Real Estate Group N.V. unter dem Aktenzeichen 60490861 am 13. Februar 2018 bei der niederländischen Industrie- und Handelskammer wirksam, von Amts wegen eingetragen beim Amtsgericht Essen unter HR B 26426 am 14. Mai 2018.

Durch die erste Hauptversammlung am 29. Juni 2018 in Amsterdam, Niederlande, wurde beschlossen, eine grenzüberschreitende Sitzverlegung nach Essen, Deutschland, unter Wahrung der rechtlichen Identität vorzunehmen. Die Sitzverlegung wurde beim Amtsgericht Essen unter HR B 29362 am 28. August 2018 eingetragen.

Die Gesellschaft firmiert seitdem unter Instone Real Estate Group AG (im Folgenden auch „Gesellschaft“ genannt). Sie ist das oberste inländische Mutterunternehmen des Konzerns Instone Real Estate (im folgenden auch „Instone Real Estate“ oder „Instone-Konzern“ genannt).

Die Gesellschaft hält Beteiligungen an Tochtergesellschaften, deren Hauptaktivitäten in der Akquisition, der Entwicklung, dem Bau, der Vermietung, der Verwaltung und dem Verkauf oder der sonstigen Nutzung von Grundstücken und Gebäuden sowie in der Beteiligung an anderen Gesellschaften liegen, die in dieser Branche tätig sind.

Der Konzernabschluss sowie der Zusammengefasste Konzernlagebericht wurden vom Vorstand der Instone Real Estate Group AG am 22. März 2019 aufgestellt.

Grundlagen der Erstellung des Konzernabschlusses

Der Konzernabschluss für Instone Real Estate zum 31. Dezember 2018 wurde auf der Grundlage von § 315e Absatz 1 HGB in Übereinstimmung mit den am Abschlussstichtag gültigen International Financial Reporting Standards (IFRS) des International Accounting Standards Board (IASB) und den diesbezüglichen Interpretationen (IFRIC) des IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) erstellt, wie sie gemäß der Verordnung Nr. 1606/2002 des Europäischen Parlaments und des Rats betreffend die Anwendung internationaler Rechnungslegungsstandards in der Europäischen Union anzuwenden sind.

Für eine bessere Übersichtlichkeit sind verschiedene Posten der Konzernbilanz und der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung in einem Posten zusammengefasst. Diese Posten werden im Anhang gesondert ausgewiesen und erläutert. Die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Der Konzernabschluss 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. Hierbei kann es aufgrund kaufmännischer Rundung aus Addition in den Summen zu unwesentlichen Rundungsdifferenzen kommen.

Die einbezogenen Abschlüsse der Tochterunternehmen wurden auf den Stichtag des Jahresabschlusses der Instone Real Estate Group AG aufgestellt.

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 2018 neu anzuwenden waren und für Instone Real Estate von Bedeutung sind, da diese wesentliche Auswirkungen auf den vorliegenden Konzernabschluss hatten.

IFRS 9 Finanzinstrumente

Im Geschäftsjahr 2018 hat Instone Real Estate erstmals IFRS 9 angewendet. Die neuen Regelungen umfassen insbesondere grundlegende Änderungen in Bezug auf die Klassifizierung und Bewertung finanzieller Vermögenswerte. Zudem gehen mit der Einführung von IFRS 9 zusätzliche Angabepflichten einher. Die erstmalige Anwendung hatte rückwirkend zu erfolgen.

Alle ausgewiesenen finanziellen Vermögenswerte, die in den Anwendungsbereich von IFRS 9 fallen, sind in Folgeperioden zu fortgeführten Anschaffungskosten oder zum beizulegenden Zeitwert auf der Grundlage des Geschäftsmodells des Unternehmens zur Steuerung finanzieller Vermögenswerte und der Eigenschaften der vertraglichen Zahlungsströme finanzieller Vermögenswerte zu bewerten. Die geänderte Klassifizierung lautet wie folgt:

→ Schuldinstrumente, die im Rahmen eines Geschäftsmodells gehalten werden, dessen Ziel die Vereinnahmung der vertraglichen Zahlungsströme ist und deren vertragliche Zahlungsströme ausschließlich aus der Zahlung von Kapital und Zinsen auf den ausstehenden Kapitalbetrag bestehen, werden in Folgeperioden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet;

→ Schuldinstrumente, die im Rahmen eines Geschäftsmodells gehalten werden, dessen Ziel sowohl die Vereinnahmung der vertraglichen Zahlungsströme als auch die Veräußerung der Schuldinstrumente ist und deren vertragliche Zahlungsströme ausschließlich aus der Zahlung von Kapital und Zinsen auf den ausstehenden Kapitalbetrag bestehen, werden in Folgeperioden erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis bewertet; und

→ alle sonstigen Schuldverschreibungen und Eigenkapitalinstrumente werden in Folgeperioden erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

Unabhängig von den vorangegangenen Ausführungen kann Instone Real Estate beim erstmaligen Ansatz eines finanziellen Vermögenswerts die folgende permanente Einstufung vornehmen:

→ der Konzern kann unwiderruflich entscheiden, nachfolgende Änderungen des beizulegenden Zeitwerts eines Eigenkapitalinstrumentes, das weder zu Handelszwecken gehalten wird noch eine bedingte Gegenleistung im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses darstellt, erfolgsneutral im Eigenkapital zu erfassen; und

→ der Konzern kann unwiderruflich eine Schuldverschreibung, welche die Kriterien für fortgeführte Anschaffungskosten oder zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis erfüllt, als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet einstufen, wenn dies eine Bewertungs- oder Ansatzinkongruenz erheblich verringert oder beseitigt.

Durch die Anwendung von IFRS 9 haben sich die nachfolgenden Auswirkungen auf die Klassifizierung entsprechende Aktivpositionen der Konzernbilanz zum 1. Januar 2018 ergeben:

ÄNDERUNGEN IFRS 9/IAS 39 KLASSIFIZIERUNGEN

In Tsd. Euro

	Buchwert IFRS 9 zum 01.01.2018	Bewertungskategorie IFRS 9	Buchwert IAS 39 zum 31.12.2017	Bewertungskategorie IAS 39
Finanzielle Vermögenswerte	111.217		111.217	
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	333	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet	333	Zur Veräußerung verfügbar
Finanzforderungen	33.043		33.043	
Langfristig	683	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	683	Kredite und Forderungen
Kurzfristig	32.360	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	32.360	Kredite und Forderungen
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.217	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	4.217	Kredite und Forderungen
Sonstige Forderungen	11.103		11.103	
Langfristig	1.022	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	1.022	Kredite und Forderungen
Kurzfristig	10.081	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	10.081	Kredite und Forderungen
Flüssige Mittel	73.624	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	73.624	Kredite und Forderungen

Nach IFRS 9 ist eine Klassifizierung als „zur Veräußerung verfügbar“ nicht mehr zulässig. Die übrigen Finanzanlagen von Instone Real Estate in dieser Kategorie wurden beim Übergang zum 1. Januar 2018 in die Kategorie „erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert“ um klassifiziert. Dabei handelt es sich ausschließlich um Eigenkapitalinstrumente und es ergaben sich keine Auswirkungen auf den Buchwert. Wertminderungsverluste werden erfasst, wenn mit Verlusten auf Basis des Kreditrisikos zu rechnen ist (expect-

ted-loss). Der Buchwert der Finanzforderungen sowie der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wurde zum Übergangzeitpunkt nicht um erwartete Kreditverluste angepasst, da der Effekt zum 1. Januar 2018 insgesamt nicht wesentlich ist.

Für die finanziellen Verbindlichkeiten haben sich durch die erstmalige Anwendung von IFRS 9 keine Auswirkungen ergeben.

IFRS 15 „Erlöse aus Verträgen mit Kunden“

Das IASB hat im Mai 2014 IFRS 15 „Erlöse aus Verträgen mit Kunden“ veröffentlicht. Der Standard führt ein branchenunabhängiges und prinzipienbasiertes fünfstufiges Modell für die Bilanzierung von Umsatzerlösen aus Verträgen mit Kunden ein. Der Standard hat aber keine Auswirkungen auf die Vereinnahmung von Erträgen, die im Zusammenhang mit Finanzinstrumenten des Regelungsbereichs von IAS 39/IFRS 9 entstehen. Ebenfalls davon ausgeschlossen ist die Vereinnahmung von Erträgen aus Leasingvereinbarungen, die in den Anwendungsbereich von IAS 17/IFRS 16 fallen. Nach IFRS 15 werden Umsatzerlöse in Höhe der Gegenleistung erfasst, mit der ein Unternehmen im Gegenzug für die Übertragung von Gütern oder Dienstleistungen auf einen Kunden rechnen kann (Transaktionspreis). Umsatzerlöse werden realisiert, wenn der Kunde die Verfügungsmacht über die Güter oder Dienstleistungen erhält. IFRS 15 enthält ferner Vorgaben zum Ausweis. Zudem fordert der neue Standard die Offenlegung einer Reihe quantitativer und qualitativer Informationen, um potenzielle Abschlussadressaten in die Lage zu versetzen, die Art, die Höhe, den zeitlichen Anfall sowie die Unsicherheit von Umsatzerlösen und Zahlungsströmen aus Verträgen mit Kunden zu verstehen. Der neue Standard zu Umsatzerlösen wird alle derzeit bestehenden Vorschriften zur Umsatzrealisierung sowie die dazugehörigen Interpretationen nach IFRS ersetzen. Für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen, ist entweder die vollständige retrospektive Anwendung oder eine modifizierte retrospektive Anwendung vorgeschrieben.

Der Instone-Konzern wendet seit dem 1. Januar 2018 den neuen Standard IFRS 15 „Erlöse aus Verträgen mit Kunden“ an.

Die Umsetzung von IFRS 15 erfolgte nach der modifizierten retrospektiven Anwendung zum 1. Januar 2018. Die Darstellung der Vergleichsperiode bleibt unverändert und die Umstellungseffekte werden im Konzerneigenkapital erfasst. Daher ist bei bestimmten Bilanzpositionen nur eine eingeschränkte Vergleichbarkeit mit dem Vorjahr gegeben. An dieser Stelle wird auf die Tabelle „Auswirkungen auf die Konzernbilanz“ (Seite 107) verwiesen. Die Bewer-

tung der Auswirkungen von IFRS 15 ist mit erheblichen Ermessensausübungen und Schätzungen verbunden.

Durch die Anwendung des Standards haben sich die folgenden elementaren Auswirkungen ergeben:

Die juristische Ausgestaltung der Verträge mit Kunden basiert hauptsächlich auf Projekten mit nur einer Leistungsverpflichtung. Die vertraglich vereinbarten Erlöse werden im Instone-Konzern nach diesem Standard über einen bestimmten Zeitraum entsprechend dem Leistungsfortschritt der Vertragserfüllung erfasst. Unter erstmaliger Anwendung der Regelungen des IFRS 15 zur Umsatzrealisierung erfolgt bei sämtlichen verkauften Einheiten eine zeitraumbezogene Erlösrealisierung. Hierbei wird die erbrachte Leistung einschließlich des anteiligen Ergebnisses entsprechend dem Fertigstellungsgrad in den Umsatzerlösen ausgewiesen. Mit Ausnahme von Sanierungsobjekten werden Umsatzerlöse für diese Sachverhalte grundsätzlich dann ausgewiesen, wenn ein Marktungsstand für das jeweilige Projekt von mindestens 30 % erreicht ist und beziehungsweise oder eine Baugenehmigung vorliegt. Ab diesem Zeitpunkt erlischt das beiden Parteien eingeräumte vertragliche Rücktrittsrecht. Bei Sanierungsobjekten erfolgt der Ausweis der Umsatzerlöse mit Beginn der Bautätigkeit. Wohin gegen im Vorjahr die Erlösrealisierung zeitpunktbezogen zum jeweiligen Übergabezeitpunkt des Vertragsgegenstandes erfolgte. Zudem enthält IFRS 15 neue Vorschriften für variable Gegenleistungen sowie für die Bilanzierung von Nachträgen und Vertragsänderungen als Vertragsmodifikation. Nach IFRS 15 sind Erlöse dann zu erfassen, wenn hochwahrscheinlich ist, dass es bei diesen Vertragsmodifikationen nicht zu einer signifikanten Stornierung bereits erfasster kumulierter Erlöse kommt.

Die Verträge mit Kunden im Instone-Konzern sehen grundsätzlich baubegleitende Zahlungen voraus. Diese Vertragsgestaltung führt zu steigenden liquiden Mitteln parallel zur Umsatzsteigerung.

Ebenfalls sehen die Verträge mit Kunden im Instone-Konzern grundsätzlich keine Rücknahmeverpflichtungen und Garantien – über den gesetzlichen Gewährleistungsrahmen hinaus – vor.

Bei der Realisierung von Erlösen vollkonsolidierter Gesellschaften führte die Umsetzung von IFRS 15 zum 1. Januar 2018 zu einer Erhöhung des Eigenkapitals um 45.046 Tsd. Euro.

Gesamtauswirkung aus der erstmaligen Anwendung von IFRS 15:

Steuerliche Auswirkungen

Bei der Anpassung des Buchwertes auf Grundlage des neuen Standards sind auch latente Steuern zu berücksichtigen. Dementsprechend wirken sich die zuvor ausgeführten Anpassungen auch auf die Nettoposition bei den latenten Steuern aus. Entsprechend dem oben beschriebenen Sachstand ist es zum 1. Januar 2018 zu einem Nettoanstieg der passiven latenten Steuern von 21.206 Tsd. Euro gekommen.

Auswirkungen auf den Cashflow und das Nettofinanzvermögen

Die erstmalige Anwendung von IFRS 15 hat keine Auswirkungen auf den Cashflow und das Nettofinanzvermögen des Instone-Konzerns.

Auswirkungen auf die Konzernbilanz

Auswirkungen der erstmaligen Anwendung von IFRS 15 auf die Aktiva und Passiva in der Konzernbilanz des Instone-Konzerns zum 1. Januar 2018:

KONZERNBILANZ**AKTIVA**

In Tsd. Euro

	Anpassung IFRS 15	01.01.2018	31.12.2017
Langfristige Vermögenswerte			
Sachanlagen	–	1.598	1.598
At Equity bewertete Finanzanlagen	–	396	396
Übrige Finanzanlagen	–	333	333
Finanzforderungen	–	683	683
Sonstige Forderungen	–	1.022	1.022
	–	4.032	4.032
Kurzfristige Vermögenswerte			
Vorräte	– 308.466	350.978	659.444
Finanzforderungen	–	32.360	32.360
Vertragsvermögenswerte	167.494	167.494	–
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	–	4.217	4.217
Sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	–	15.452	15.452
Flüssige Mittel	–	73.624	73.624
	– 140.972	644.125	785.097
Summe Aktiva	– 140.972	648.157	789.129

KONZERNBILANZ (FORTSETZUNG)**PASSIVA**

In Tsd. Euro

	Anpassung IFRS 15	01.01.2018	31.12.2017
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	–	8	8
Kapitalrücklage	–	85.379	85.379
Erwirtschaftetes Konzern-Eigenkapital	43.884	9.555	– 34.329
Erfolgsneutrale Eigenkapitalveränderungen	–	– 348	– 348
Den Aktionären zurechenbares Eigenkapital	43.884	94.594	50.710
Anteile anderer Gesellschafter	1.162	2.672	1.510
Summe Eigenkapital	45.046	97.266	52.220
Langfristige Schulden			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	–	4.181	4.181
Andere Rückstellungen	–	1.330	1.330
Finanzverbindlichkeiten	–	241.007	241.007
Latente Steuern	21.207	28.876	7.669
	21.207	275.394	254.187
Kurzfristige Schulden			
Andere Rückstellungen	–	49.159	49.159
Finanzverbindlichkeiten	–	134.672	134.672
Vertragsverbindlichkeiten	18.645	18.645	–
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	– 225.870	49.822	275.692
Sonstige Verbindlichkeiten	–	9.406	9.406
Ertragsteuerverbindlichkeiten	–	13.793	13.793
	– 207.225	275.497	482.722
Summe Passiva	– 140.972	648.157	789.129

Auswirkungen auf die Konzernbilanz und Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Die nachstehenden Positionen wurden durch die Erstanwendung des IFRS 15 im Geschäftsjahr beeinflusst. Die Auswirkungen im Vergleich zu den vor der Änderung geltenden Bestimmungen in IAS 11, IAS 18 und den dazugehörigen Interpretationen sind nachfolgend dargestellt:

POSITIONEN DER KONZERNBILANZ

In Tsd. Euro

	Anpassung IFRS 15	31.12.2018 angep.	31.12.2018
Aktive latente Steuern	8.498	8.498	-
Vorräte	361.887	766.287	404.400
Vertragsvermögenswerte	- 158.489	-	158.489
Eigenkapital	- 87.269	159.599	246.868
Passive latente Steuern	- 32.184	-	32.184
Vertragsverbindlichkeiten	- 6.633	-	6.633
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	337.981	416.322	78.342
Bilanzsumme	211.896	898.513	686.617

POSITIONEN DER KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

In Tsd. Euro

	Anpassung IFRS 15	2018 angep.	2018
Umsatzerlöse	- 115.829	245.008	360.836
Bestandsveränderungen der Erzeugnisse	116.037	173.063	57.026
Materialaufwand	14.605	- 305.748	- 320.353
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 8.731	- 36.658	- 27.926
Ertragsteuern	19.475	- 1.072	- 20.547
Konzernergebnis vor Steuern (EBT)	6.082	35.662	29.580
Konzernergebnis nach Steuern (EAT)	25.557	34.591	9.033

Die nachfolgenden Standards, die ab dem Geschäftsjahr 2018 neu anzuwenden waren, hatten – bis auf gegebenenfalls ergänzende Angaben im Anhang – keine Auswirkungen auf den vorliegenden Konzernabschluss:

- Änderungen zu IAS 40
„Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“
- Änderungen zu IFRS 2
„Anteilsbasierte Vergütung“
- Änderungen zu IFRS 4
„Versicherungsverträge“
- IFRIC Interpretation 22
„Fremdwährungstransaktionen und im Voraus erbrachte oder erhaltene Gegenleistungen“
- Jährliche Verbesserungen der IFRS. Zyklus 2014 – 2016:

Bereits veröffentlichte, aber noch nicht umgesetzte Rechnungslegungsstandards und Interpretationen

Neben den vorstehend genannten, verpflichtend anzuwendenden IFRS hat das IASB weitere geänderte IAS sowie IFRS veröffentlicht, die aber erst zu einem späteren Zeitpunkt verpflichtend anzuwenden sind. Verschiedene dieser Standards sind bereits in EU-Recht überführt worden (Endorsement). Eine freiwillige vorzeitige Anwendung dieser Standards wird ausdrücklich zugelassen bzw. empfohlen. Instone Real Estate macht von diesem Wahlrecht keinen Gebrauch. Diese Standards werden zum Zeitpunkt der verpflichtenden Anwendung im Konzernabschluss umgesetzt.

Bereits in EU-Recht übernommen (verpflichtender Erstanwendungszeitpunkt jeweils in Klammern):

- Änderungen zu IFRS 9 (1. Januar 2019)
„Finanzinstrumente“
- IFRS 16 (1. Januar 2019)
„Leasingverhältnisse“
- IFRIC 23 (1. Januar 2019)
„Unsicherheiten bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung“
- Änderungen an IAS 28 (1. Januar 2019)
„Langfristige Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures“

Noch nicht in EU-Recht übernommen (Erstanwendungszeitpunkt jeweils in Klammern):

- IAS 1/IAS 8 (1. Januar 2020)
- Änderungen an IAS 19 (1. Januar 2019)
„Leistungen an Arbeitnehmer“
- IFRS 3 (1. Januar 2020)
- IFRS 17 (1. Januar 2021)
- Jährliche Verbesserungen der IFRS. Zyklus 2015 – 2017 (1. Januar 2019):
Änderungen zu IAS 12
„Ertragsteuern“
Änderungen zu IAS 23
„Fremdkapitalkosten“
Änderungen zu IFRS 3
„Unternehmenszusammenschlüsse“
Änderungen zu IFRS 11
„Gemeinsame Verlautbarungen“

Nachfolgend werden diejenigen Rechnungslegungsvorschriften erläutert, die für Instone Real Estate von Bedeutung sind. Für die übrigen neuen und geänderten Standards wird mit Ausnahme neuer beziehungsweise modifizierter Anhangsangaben mit keiner wesentlichen Auswirkung auf den Konzernabschluss gerechnet.

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 freiwillige vorzeitige Anwendung ist gestattet, jedoch nur, wenn zu diesem Zeitpunkt IFRS 15 „Erlöse aus Verträgen mit Kunden“ angewendet wird. Die wesentlichen Neuerungen durch IFRS 16 betreffen die Bilanzierung bei Leasingnehmern.

Die Unterscheidung in Operate Lease und Finance Lease beim Leasingnehmer entfällt. So hat beim Leasingnehmer für alle Leasingverhältnisse der Bilanzansatz von Vermögenswerten für die erlangten Nutzungsrechte (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, wird sich auf den Konzernabschluss auswirken. Insbesondere werden für gemietete Fahrzeuge oder Immobilien Nutzungsrechte

aktiviert. Darüber hinaus wird sich die Art der Aufwendungen, die mit diesen Leasingverhältnissen verbunden sind, ändern, da IFRS 16 die linearen Aufwendungen für Operating-Leasingverhältnisse durch einen Abschreibungsaufwand für Nutzungsrechte (Right of Use Assets) und Zinsaufwendungen für Schulden aus dem Leasingverhältnis ersetzt.

Der Instone-Konzern hat eine Beurteilung der möglichen Auswirkungen auf seinen Konzernabschluss vorgenommen und dabei die Abhängigkeit von dem ab 1. Januar 2019 verwendeten Zinssatz, der Zusammensetzung des Leasingportfolios oder der Einschätzung über die Ausübung von Verlängerungsoptionen bewertet. Durch die Erstanwendung zum 1. Januar 2019 erwartet der Instone-Konzern eine Auswirkung auf das Konzerneigenkapital von unter 0,1 Mio. Euro. Die Auswirkungen auf die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung sowie die Steuerungskennzahlen werden als nicht wesentlich erwartet.

Konsolidierungskreis

Die Beteiligungen der Instone Real Estate Group AG umfassen Tochterunternehmen, Gemeinschaftsunternehmen und Finanzbeteiligungen.

In den Konzernabschluss von Instone Real Estate werden neben der Instone Real Estate Group AG alle wesentlichen Tochterunternehmen, die die Instone Real Estate Group AG beherrscht, nach der Erwerbsmethode einbezogen. Ein Beherrschungsverhältnis liegt vor, wenn Instone Real Estate als Anleger die fortlaufende Möglichkeit hat, die maßgeblichen Tätigkeiten der Tochtergesellschaft zu bestimmen. Maßgebliche Tätigkeiten sind Tätigkeiten, die die Rendite bedeutend beeinflussen. Darüber hinaus muss die Instone Real Estate Group AG an diesen Renditen in Form schwankender Renditen beteiligt und in der Lage sein, diese mit den ihr zur Verfügung stehenden Möglichkeiten und Rechten zu ihren Gunsten zu beeinflussen. In der Regel liegt ein Beherrschungsverhältnis dann vor, wenn direkt oder indirekt die Mehrheit der Stimmrechte gehalten wird. In Konzerngesellschaften kann ein Beherrschungsverhältnis auch durch vertragliche Vereinbarung entstehen.

Wesentliche Anteile an assoziierten Gesellschaften werden unter Verwendung der Equity-Methode erfasst. Eine Gesellschaft gilt als assoziiertes Unternehmen, wenn Instone Real Estate maßgeblichen Einfluss auf der Grundlage eines Anteils an den Stimmrechten in Höhe von mindestens 20 % und höchstens 50 % hat oder eine entsprechende vertragliche Vereinbarung vorliegt.

Zum 31. Dezember 2018 sind neben der Instone Real Estate Group AG insgesamt zehn (Vorjahr: 15) inländische und zwei (Vorjahr: zwei) europäische Auslandsgesellschaften Bestandteil des vorliegenden Konzernabschlusses und voll konsolidiert.

Am 31. Dezember 2018 wurden unverändert zum Vorjahr assoziierte Unternehmen nach der Equity-Methode bewertet. Für die Bewertung nach der Equity-Methode wurde jeweils der letzte verfügbare Jahresabschluss zugrunde gelegt.

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

Aufgrund ihrer insgesamt geringen Bedeutung wurden drei (Vorjahr: drei) Gesellschaften nicht auf Basis der Equity-Methode in den Konzernabschluss aufgenommen. Diese Gesellschaften sind sowohl einzeln als auch insgesamt für die Darstellung der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage von Instone Real Estate von untergeordneter Bedeutung.

Eine detaillierte Übersicht über alle von der Instone Real Estate Group AG direkt oder indirekt gehaltenen Anteile ist in der Anteilsbesitzliste (Seite 142) aufgeführt.

Unternehmenszusammenschlüsse

Unternehmenszusammenschlüsse werden zum Anschaffungswert bilanziert, sobald die Beherrschung auf den Konzern übergeht.

Die für den Erwerb gezahlte Gegenleistung wird in der Regel zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Gleiches gilt für die erworbenen identifizierbaren Nettovermögenswerte. Entstandener Goodwill wird jährlich einer Prüfung auf Wertminderung unterzogen. Sämtliche Gewinne aus Erwerben zu Preisen, die unter dem Marktwert liegen, werden unmittelbar aufwandswirksam verbucht. Transaktionskosten werden verbucht, wenn sie entstehen, soweit es sich nicht um die Begebung von Schuldverschreibungen oder Aktienpapieren handelt.

Die gezahlte Gegenleistung enthält nicht die Beträge, die für die Begleichung von Forderungen aus Beziehungen aus der Vergangenheit erforderlich sind. Diese Beträge werden grundsätzlich in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen. Bedingte Gegenleistungen werden zu ihrem beizulegenden Zeitwert im Erwerbszeitpunkt erfasst. Wenn eine Verpflichtung zur Entrichtung einer bedingten Gegenleistung, die die Voraussetzungen der Definition eines Finanzinstruments erfüllt, als Eigenkapital klassifiziert wird, wird sie sodann nicht neu bewertet und bei Erfüllung im Eigenkapital erfasst. In sonstiger Hinsicht wird eine bedingte Gegenleistung zum beizulegenden Zeitwert zum jeweiligen Bilanzstichtag bewertet. Nachfolgende Änderungen des beizulegenden Zeitwerts der bedingten Gegenleistung werden aufwandswirksam verbucht.

Erwerb nicht beherrschender Anteile

Nicht beherrschende Anteile werden auf der Grundlage ihres Anteils gemessen, den sie zum Zeitpunkt des Erwerbs an den identifizierbaren Nettovermögenswerten des Erwerbers ausmachen. Änderungen an Beteiligungen des Konzerns an einer Tochtergesellschaft, die nicht zu einem Verlust der Beherrschung führen, werden als Eigenkapitaltransaktionen behandelt.

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.

Konsolidierungsgrundsätze

Die Abschlüsse der Gesellschaften, die dem Konsolidierungskreis angehören, werden unter Verwendung einheitlicher Rechnungslegungsgrundsätze erstellt. Konzerninterne Salden, Geschäftsvorfälle, Erträge und Aufwendungen sowie Gewinn und Verluste aus konzerninternen Geschäftsvorfällen werden in voller Höhe eliminiert. Auf temporäre Differenzen aus Konsolidierungsmaßnahmen werden latente Steuern abgegrenzt. Für Wertminderungsaufwand, der für Konzerngesellschaften in deren Einzelabschlüssen erfasst ist, erfolgt eine Wertaufholung.

Die gleichen Konsolidierungsgrundsätze gelten auch für Anteile an nach der Equity-Methode erfassten Beteiligungsgesellschaften. Hierzu gehören sowohl assoziierte Unternehmen als auch Joint-Ventures des Konzerns.

Die Abschlüsse aller nach der Equity-Methode erfassten Beteiligungsgesellschaften werden gemäß einheitlichen Konzern-Rechnungslegungsgrundsätzen erstellt.

Fremdwährungsumrechnung

Alle vollständig konsolidierten Unternehmen und nach der Equity-Methode erfassten Beteiligungsgesellschaften erstellen ihre Einzelabschlüsse in Euro.

Unterjährige Umrechnungsdifferenzen werden ergebniswirksam in den Sonstigen Erträgen beziehungsweise Aufwendungen oder im Finanzergebnis erfasst.

Rechnungslegungsgrundsätze

Der Ansatz der Vermögenswerte und Schulden erfolgt nach dem Anschaffungskostenprinzip. Davon ausgenommen sind derivative Finanzinstrumente, Wertpapiere und Anteile an Beteiligungsunternehmen, die zum beizulegenden Zeitwert angesetzt sind.

Goodwill aus dem Erwerb von Tochtergesellschaften wird zu Anschaffungskosten abzüglich der kumulierten Wertminderungsverluste angesetzt.

Immaterielle Vermögenswerte sind zu Anschaffungskosten erfasst. Hierbei handelt es sich ausschließlich um Software für kommerzielle und technische Anwendungen. Immaterielle Vermögenswerte werden grundsätzlich linear über einen Zeitraum von drei bis fünf Jahren abgeschrieben. Die Nutzungsdauer und die Abschreibungsmethoden werden jedes Jahr überprüft.

Sachanlagen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten ausgewiesen. In diesen Kosten sind nur die Kosten enthalten, die direkt einem Posten in den Sachanlagen zurechenbar sind. Sachanlagen werden grundsätzlich linear über einen Zeitraum von drei bis acht Jahren abgeschrieben. Die Nutzungsdauer und die Abschreibungsmethoden werden jedes Jahr überprüft.

Verluste aus Wertminderung werden für materielle und immaterielle Vermögenswerte angesetzt, wenn ihr erzielbarer Betrag unter ihren Buchwert fällt. Wenn der Grund für einen zu einem früheren Zeitpunkt entstandenen Wertminderungsverlust nicht mehr besteht, erfolgt eine Wertaufholung zu fortgeführten Anschaffungskosten.

Nach der **Equity-Methode erfasste Anteile** werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet und in den Folgezeiträumen anteilig zu den Nettovermögenswerten erfasst. Der volle Buchwert wird jährlich auf Wertminderung getestet, Entnahmen und sonstige Änderungen im Eigenkapital werden erhöht oder verringert. Nach der Equity-Methode erfasste Anteile unterliegen

dann einer Wertminderung, wenn ihr erzielbarer Betrag unter ihren Buchwert fällt.

Übrige Finanzanlagen enthalten Beteiligungen und Wertpapiere, die ausschließlich in die Bewertungskategorie „Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert“ fallen. Sie werden zu ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet, soweit dieser Wert zuverlässig festgestellt werden kann. Aufgrund des Fehlens beobachtbarer Markttransaktionen wird der beizulegende Zeitwert auf der Grundlage der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) ermittelt.

Sonstige finanzielle Vermögenswerte enthalten Finanzforderungen, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Forderungen und werden zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Verwendung der Effektivzinsmethode bewertet (unter Berücksichtigung von Faktoren wie Aufschlägen und Rabatten) bewertet. Wertminderungsverluste werden erfasst, wenn mit Verlusten auf Basis des Kreditrisikos zu rechnen ist (expected-loss). Instone Real Estate wendet das vereinfachte Wertminderungsmodell des IFRS 9 auf alle Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerte an und erfasst somit die über die Gesamtlaufzeit erwarteten Verluste.

Wertminderungsverluste werden erfasst, wenn mit Verlusten auf Basis des Kreditrisikos zu rechnen ist (expected-loss).

Langfristige Darlehen, die in den Finanzverbindlichkeiten erfasst sind, werden zu fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt. Zinstragende Darlehen zu normalen Marktsätzen sind mit ihrem Nennwert ausgewiesen.

Forderungen und Verbindlichkeiten aus individuell verhandelten Kundenverträgen sind unter **Vertragsvermögenswerten** und **Vertragsverbindlichkeiten** aufgeführt. Grundsätzlich werden diese Forderungen und Verbindlichkeiten nach dem Standard IFRS 15 „Erlöse aus Verträgen mit Kunden“ bilanziert und bewertet.

Die Kundenverträge der Gesellschaft erfüllen in der Regel die Kriterien zur Identifizierung eines Vertrags nach IFRS 15. Zur

Bewertung werden die jeweiligen möglicherweise trennbaren Leistungsverpflichtungen aus den jeweiligen Verträgen zu einer Leistungsverpflichtung zusammengefasst, da ein einzelner Nutzen getrennter Leistungsverpflichtungen für den Kunden nicht besteht und die Verträge auch die Übergabe getrennter Leistungsverpflichtungen nicht vorsehen. Auch nachträglich vereinbarte Sonderwünsche des Kunden werden mit zu der einen Leistungsverpflichtung hinzugerechnet.

Die Verträge werden grundsätzlich als Verträge mit Festpreis angesehen. Nachträgliche Sonderwünsche werden auf den Festpreis aufgeschlagen. Sollte im Strukturvertrieb der Verkauf mehrerer Wohneinheiten in einem Vertrag zusammengefasst werden, wird im Vertrag für jede Wohneinheit ein getrennter Festpreis vereinbart. Im Investorenvertrieb werden grundsätzlich auch immer Verträge mit getrennt aufgeführten Festpreisen geschlossen, sollte es sich bei der Leistungsverpflichtung des Vertrags um mehrere Gebäude mit getrennten Bauabschnitten handeln. Die Verträge zur Veräußerung von Wohnimmobilien werden grundsätzlich nach einer zeitraumbezogenen Erlösrealisierung bewertet. Bei Verträgen im Einzelvertrieb liegt meist ein Rücktrittsrecht bis zu einer Vermarktungsquote von 30 % der Wohneinheiten eines Bauabschnitts vor, sodass erst nach Erreichung dieser Quote die zeitraumbezogene Erlösrealisierung begonnen wird. Ansonsten wird bei Verträgen im Strukturvertrieb oder im Investorenvertrieb die zeitraumbezogene Erlösrealisierung direkt mit Wirksamkeit des Vertrags begonnen. Die Bestimmung des Leistungsfortschritts erfolgt nach der input-orientierten Cost-to-Cost-Methode auf Basis des Leistungsstands der Erfüllungskosten. Für die Ermittlung der Kosten wird für jeden Bauabschnitt ein eigenes Projektkonto geführt, auf dem die erbrachten Kosten erfasst und den geplanten Kosten gegenübergestellt werden. Bei Verträgen im Einzel- und Strukturvertrieb wird zusätzlich zum Leistungsfortschritt auch die Vermarktungsquote des Bauabschnitts in die Bewertung einbezogen. Der unverkaufte Teil des Bauabschnitts wird nach IAS 2 als Vorratsvermögen bewertet.

In den Vertragsvermögenswerte und Vertragsverbindlichkeiten werden die erhaltenen Anzahlungen der Kunden auf die geschlossenen Verträge saldiert mit den Forderungen aus der Erfüllung des

Vertrags ausgewiesen. Grundsätzlich übersteigen die Forderungen aus der Erfüllung die erhaltenen Anzahlungen zum Vertrag, und der saldierte Wert wird als Vertragsvermögenswert ausgewiesen. In Einzelfällen können die erhaltenen Anzahlungen die Forderungen aus der Erfüllung übersteigen, sodass der saldierte Wert als Vertragsverbindlichkeit ausgewiesen wird.

Die angefallenen zusätzlichen Vertragsanbahnungskosten werden ebenfalls in der Bilanz in der Position „Vertragsvermögenswerte“ aktiviert. Ab dem Beginn der Erlösrealisierung werden die bisher angefallenen und aktivierten Vertriebsprovisionen über die GuV-Position „Materialaufwand“ abgeschrieben. Die Abschreibung wird dabei am Erfüllungsstand bemessen, sodass Vertragsanbahnungskosten auf den noch nicht erfüllten Teil aktiviert bleiben.

Forderungen und Verbindlichkeiten aus Kundenverträgen werden in einem einzigen Geschäftszyklus von Instone Real Estate realisiert. Folglich werden sie auch dann als kurzfristige Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten eingestuft, wenn die Realisierung des gesamten Bauvertrags mehr als ein Jahr in Anspruch nimmt.

Latente Steuern entstehen aufgrund von temporären Differenzen zwischen der IFRS- und der Steuerbilanz der verschiedenen Unternehmen sowie als Folge der Konsolidierung.

Latente Steueransprüche werden auch bei Steuerrückerstattungsansprüchen angesetzt, die aus der erwarteten Inanspruchnahme bestehender steuerlicher Verlustvorträge in darauffolgenden Jahren entstehen. Latente Steuern müssen aktiviert werden, wenn mit ausreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass die damit verbundenen wirtschaftlichen Vorteile in Anspruch genommen werden können. Ihre Höhe wird ausgehend von den Steuersätzen berechnet, die im Zeitpunkt der Realisierung in den verschiedenen Ländern zur Anwendung gelangen oder voraussichtlich zur Anwendung gelangen werden. Konzernintern werden die für die verschiedenen Unternehmen anwendbaren Gewerbesteuersätze als Grundlage genommen. Für alle sonstigen Zwecke werden latente Steuern auf der Grundlage der Steuervorschriften bewertet, die zum Zeitpunkt der Berichterstattung in Kraft sind beziehungsweise

erlassen wurden. Latente Steueransprüche und -verbindlichkeiten werden pro Unternehmen beziehungsweise Organschaft miteinander verrechnet.

Vorräte sind Vermögenswerte, die sich in der Fertigung befinden (unfertige Erzeugnisse) und für die noch kein Verkaufsvertrag geschlossen wurde. Sie werden zu Anschaffungskosten bewertet. Die Anschaffungskosten enthalten die vollständigen produktionsbezogenen Kosten. Fremdkapitalkosten für Vorräte, die zu den qualifizierten Vermögenswerten gehören, werden als Kostenbestandteile aktiviert. Wenn der erzielbare Betrag unter den zu einem bestimmten Bilanzstichtag aktivierten Kosten liegt, wird der geringere erzielbare Betrag in Ansatz gebracht. Wenn sich der erzielbare Betrag von Vorräten in der Folge erhöht, muss der sich daraus ergebende Gewinn angesetzt werden. Dies erfolgt durch eine Verringerung des Materialaufwands. Zum Zwecke der kommerziellen Darstellung sind die Vorräte aus den einzelnen größeren Projektentwicklungsmaßnahmen in mehrere Teilprojektentwicklungsmaßnahmen aufgesplittet. Diese Aufsplittung hat keine Auswirkungen auf die Bewertung. Konzernintern wird das jeweilige Gesamtprojekt als Sondermaßnahme in den kurzfristigen Vermögenswerten erfasst. Die sich aus individuellen Teilprojektmaßnahmen ergebenden Risiken können durch Chancen aus anderen Teilprojekten kompensiert werden. Ein über den Buchwert hinausgehender Wertminderungsbedarf wird durch den Ansatz einer Rückstellung für Drohverluste Rechnung getragen.

Flüssige Mittel (Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente) gibt es in der Form von Barmitteln und Bankguthaben.

Rückstellungen werden für sämtliche rechtlichen und faktischen Verbindlichkeiten gegenüber Dritten gebildet, die zum Stichtag des Abschlusses aus in der Vergangenheit getätigten Transaktionen bestehen, von denen es wahrscheinlich ist, dass sie zu einem Abgang von Ressourcen führen, deren Höhe zuverlässig geschätzt werden kann.

Die Rückstellungen werden zu ihrem erwarteten Erfüllungswert angesetzt und nicht mit Erstattungsansprüchen verrechnet. Sämtliche langfristigen Rückstellungen werden zu ihrem erwarteten

Erfüllungswert verbucht und auf den Stichtag des Jahresabschlusses abgezinst. Weiterhin werden sämtliche Kostensteigerungen, mit denen zum Erfüllungsdatum gerechnet wird, bei der Berechnung dieses Betrags berücksichtigt.

Grundsätzlich werden Rückstellungen gegen den Aufwandsposten aufgelöst, für den sie gebildet wurden.

Für leistungsorientierte Pläne werden Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen angesetzt. Diese enthalten Verpflichtungen des Unternehmens im Hinblick auf derzeitige und zukünftige Leistungen für berechnete aktive und ehemalige Arbeitnehmer und ihre Hinterbliebenen. Diese Verpflichtungen betreffen größtenteils Pensionsleistungen. Die individuellen Zusagen werden auf der Grundlage der Dienstzeit und der Gehälter der Arbeitnehmer ermittelt. Zur Bewertung der Rückstellungen für leistungsorientierte Pläne wird der versicherungsmathematische Barwert der jeweiligen Verpflichtung zugrunde gelegt. Dieser wird unter Verwendung des Verfahrens laufender Einmalprämien (Projected Unit Credit Method) ermittelt. Dieses Verfahren laufender Einmalprämien enthält nicht nur die Pensionen und aufgelaufenen Leistungen, die zum Stichtag bekannt waren, sondern auch Lohnsteigerungen und Pensionssteigerungen, mit denen in der Zukunft gerechnet wird. Die Berechnung basiert auf aktuarischen Gutachten auf der Grundlage biometrischer Berechnungsmethoden (in erster Linie die „Richttafeln 2018 G“ von Klaus Heubeck).

Die Rückstellung ergibt sich aus dem aktuarischen Barwert der Verpflichtung und dem beizulegenden Zeitwert des Planvermögens, das für die Erfüllung der Pensionsverpflichtung erforderlich ist. Der Dienstzeitaufwand ist im Personalaufwand enthalten. Der Nettoszins ertrag ist Bestandteil der Finanzerträge. Gewinne und Verluste aus der Neubewertung von Nettoverbindlichkeiten beziehungsweise Nettovermögenswerten werden vollständig in der Periode angesetzt, in der sie entstehen. Sie werden im Eigenkapital ausgewiesen, sind nicht ergebniswirksam und werden nicht in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen. Auch in Folgejahren werden sie nicht in den Gewinnen und Verlusten ausgewiesen.

Für beitragsorientierte Versorgungspläne geht Instone Real Estate keine weiteren Verpflichtungen ein, die die Beitragszahlungen für Sonderfonds überschreiten würden. Die Beitragszahlungen sind als Personalaufwand erfasst.

Alle **sonstigen Rückstellungen** tragen sämtlichen erkennbaren Risiken angemessen Rechnung. Sie werden mit dem Betrag angesetzt, der aufgrund einer vorsichtigen kaufmännischen Einschätzung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen des Konzerns zu erfüllen. In diesem Zusammenhang wird der Betrag angesetzt, der unter Berücksichtigung des Einzelfalls als am wahrscheinlichsten erscheint.

Langfristige Rückstellungen werden, sofern sie nicht nur von untergeordneter Wichtigkeit sind, zu ihrem Erfüllungswert verbucht und auf den Stichtag des Jahresabschlusses abgezinst. Der Erfüllungswert berücksichtigt auch Kostensteigerungen, die zum Datum der Erstellung des Abschlusses erfasst werden müssen.

Nicht derivative Finanzverbindlichkeiten (einschließlich Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen) werden gemäß IFRS 9 zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Verwendung der Effektivzinsmethode angesetzt. Die erstmalige Bewertung erfolgt zum beizulegenden Zeitwert einschließlich der Transaktionskosten. Bei der Folgebewertung werden bei der Ermittlung des Restwerts die Aufschläge hinzugerechnet bzw. die Abschläge abgezogen, die bis zur Fälligkeit verbleiben. Der Auf- bzw. Abschlag wird über die Laufzeit hinweg im Finanzergebnis erfasst.

Eventualverbindlichkeiten sind mögliche Verpflichtungen gegenüber Dritten aus bereits stattgefundenen Ereignissen, die von dem Unternehmen nicht vollständig beherrscht werden können beziehungsweise bestehende Verpflichtungen gegenüber Dritten, die höchstwahrscheinlich nicht zu einem Abfluss von Ressourcen führen werden beziehungsweise deren Höhe nicht hinreichend zuverlässig geschätzt werden kann. Grundsätzlich werden Eventualverbindlichkeiten nicht in der Bilanz ausgewiesen.

Ertragsteuerverbindlichkeiten umfassen Verpflichtungen zur Zahlung von tatsächlichen Ertragsteuern. Ertragsteuerverbindlichkeiten werden mit den entsprechenden Steuerrückerstattungsansprüchen verrechnet, sofern sie im selben Rechtsraum bestehen und im Hinblick auf Art und Fälligkeit identisch sind.

Schätzungen und Annahmen

Die Erstellung des Konzernabschlusses erfordert Schätzungen und Annahmen, welche die Anwendung der Rechnungslegungsgrundsätze des Konzerns sowie die Erfassung und Bewertung beeinflussen können. Die Schätzungen basieren auf Erfahrungswerten aus der Vergangenheit und sonstigem Wissen, das im Hinblick auf die zu verbuchenden Transaktionen besteht. Die faktischen Beträge können von diesen Schätzungen abweichen.

Schätzungen sind insbesondere erforderlich für die Bewertung von Vorräten und Vertragsvermögenswerten, die Zuweisung von Kaufpreisen, den Ansatz und die Bewertung von latenten Steuerforderungen, den Ansatz von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsverbindlichkeiten, den Ansatz von Rückstellungen für Pensionen sowie für sonstige Rückstellungen.

Änderung der Gliederung von Posten in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Im Geschäftsjahr hat der Instone-Konzern die Gliederung von Aufwandspositionen in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung im Vergleich zum Vorjahr geändert. Ziel dieser Änderung war es, die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung klarer und eindeutiger darzustellen, sodass die externen Aufwendungen für das Projektgeschäft des Instone-Konzerns im Materialaufwand zusammengefasst werden. Durch diese klare und eindeutige Abbildung des Materialaufwandes ist es zukünftig besser möglich, die Ergebnisse aus dem Projektgeschäft aus der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung abzuleiten.

Durch die Änderung der Gliederung von Posten in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung konnte nun erreicht werden, dass sich die Aufwandspositionen, die dem Materialaufwand zugeordnet sind, ausschließlich auf die externen Aufwendungen für die Projektentwicklungen des Instone-Konzerns beziehen und Aufwandspositionen der sonstigen betrieblichen Aufwendungen nur noch nicht dem Projektgeschäft von Instone Real Estate zuzuordnende Aufwendungen enthalten.

Die Umgliederungen von externen Aufwendungen für die Projektentwicklungen in den Materialaufwand betrafen im Einzelnen folgende Positionen:

UMGLIEDERUNG IN DEN MATERIALAUFWAND

In Tsd. Euro

	2017
Mieten- und Instandhaltungsaufwendungen für Projektentwicklungen	1.132
Versicherungsaufwendungen für Projektentwicklungen	385
Aufwendungen für Baugenehmigungen und andere Behördengebühren für Projektentwicklungen	1.922
Sonstige Aufwendungen für Projektentwicklungen	2.596
Grundsteueraufwendungen für Projektentwicklungen	586
	6.621

Die Umgliederungen von nicht projektbezogenen Aufwendungen in die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betrafen im Einzelnen folgende Positionen:

UMGLIEDERUNG IN DIE SONSTIGEN BETRIEBLICHEN AUFWENDUNGEN

In Tsd. Euro

	2017
Aufwendungen für Geschäftsausstattungen	28
Aufwendungen für IT-Systeme inklusive Software- und Hardwarekosten	1.467
Nicht aktivierungsfähige Gewährleistungsaufwendungen	1.894
Nicht abzugsfähige Vorsteuer	2.557
Sonstige nicht aktivierungsfähige Aufwendungen für abgerechnete Projektentwicklungen	2.846
	8.792

Die Auswirkungen auf die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung des Vorjahres ist nachfolgend dargestellt:

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

In Tsd. Euro

	2017 angepasst	Anpassung	2017 berichtet
Umsatzerlöse	199.700		199.700
Bestandsveränderungen der Erzeugnisse	120.207		120.207
	319.907		319.907
Sonstige betriebliche Erträge	5.381		5.381
Materialaufwand	- 242.647	2.171	- 244.819
Personalaufwand	- 49.531		- 49.531
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 43.644	- 2.171	- 41.473
Abschreibungen	- 437		- 437
Konzernergebnis der operativen Tätigkeit	- 10.971		- 10.971
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen	235		235
Übriges Beteiligungsergebnis	- 61		- 61
Finanzertrag	595		595
Finanzaufwand	- 20.966		- 20.966
Abschreibungen auf Wertpapiere des Finanzanlagevermögens	18		18
Konzernergebnis vor Steuern (EBT)	- 31.150		- 31.150
Ertragsteuern	190		190
Konzernergebnis nach Steuern (EAT)	- 30.960		- 30.960

ANHANG ZUR KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1 Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse verteilen sich auf die folgenden Regionen:

UMSATZERLÖSE NACH REGION

In Tsd. Euro

	2018	2017
Deutschland	358.379	196.723
Übriges Europa	2.457	2.977
	360.836	199.700

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

UMSATZERLÖSE NACH ERLÖSART

In Tsd. Euro

	2018	2017
Erlöse aus Bauaufträgen		
zeitpunktbezogene Erlösrealisierung	25.932	196.778
zeitraumbezogene Erlösrealisierung	328.167	
	354.099	196.778
Sonstige Leistungen	6.737	2.922
	360.836	199.700

Im Zuge der Anwendung von IFRS 15 werden Umsatzerlöse, die bisher in den „Erlösen aus Bauaufträgen mit zeitpunktbezogener Erlösrealisierung“ ausgewiesen wurden, nun unter „Erlösen aus Bauaufträgen mit zeitraumbezogener Erlösrealisierung“ ausgewiesen.

Die Gesamthöhe der zum Bilanzstichtag nicht oder teilweise nicht erfüllten Leistungsverpflichtungen beträgt 417.063 Tsd. Euro.

Der Zyklus der Vertragsvermögenswerte und Vertragsverbindlichkeiten beträgt – analog zur Projektlaufzeit – durchschnittlich drei Jahre.

2 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge stellen sich wie folgt dar:

SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

In Tsd. Euro

	2018	2017
Erträge aus Herabsetzung von pauschalierten Einzelwertberichtigungen	672	894
Versicherungserstattungen	519	–
Erträge aus der Beilegung von Rechtsstreitigkeiten	216	–
Kostenerstattungen	152	–
Erträge aus freigewordenen Verbindlichkeiten	112	–
Erträge aus dem Abgang von Sachanlagevermögen	20	–
Mieteinnahmen	17	–
Forderung aus Verkauf Stimmrechte TG Potsdam	–	1.700
Bonuszahlung Hofgut Obermühle	–	1.045
Sonstige Erträge	967	1.742
	2.675	5.381

Die sonstigen Erträge umfassen überwiegend Weiterberechnungen von Kosten sowie Positionen, die nicht an anderer Stelle ausgewiesen werden.

3 Materialaufwand

MATERIALAUFWAND

In Tsd. Euro

	2018	2017
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	– 94.437	– 116.607
Aufwendungen für bezogene Leistungen	– 225.916	– 126.040
	– 320.353	– 242.647

4 Personalaufwand

PERSONALAUFWAND

In Tsd. Euro

	2018	2017
Löhne und Gehälter	– 29.740	– 23.683
Langfristige Anreize	–	– 22.414
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	– 3.823	– 3.434
	– 33.563	– 49.531

Die vom Arbeitgeber im Geschäftsjahr an die staatliche Rentenversicherung abgeführten Beiträge beliefen sich auf 1.709 Tsd. Euro (Vorjahr: 1.399 Tsd. Euro).

Die Aufwendungen für Altersversorgung betragen 411 Tsd. Euro (Vorjahr: 425 Tsd. Euro). Sie betreffen die im Geschäftsjahr erdienten Versorgungsansprüche aus leistungsorientierten Pensionsplänen und die Zahlungen an beitragsorientierte Versorgungssysteme.

Die durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter lässt sich folgendermaßen aufschlüsseln:

MITARBEITER

Mitarbeiter (Durchschnitt)	2018	2017
Berlin	29	23
Essen	65	62
Frankfurt a.M.	41	38
Hamburg	27	25
Köln	42	39
Leipzig	52	56
München	18	16
Stuttgart	27	25
Deutschland	301	284
Übriges Europa	2	3
	303	287

5 Sonstige betriebliche Aufwendungen**SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN**

In Tsd. Euro

	2018	2017
Technische und kaufmännische Beratung	- 5.734	- 2.219
Nicht abzugsfähige Vorsteuer	- 3.284	- 2.574
Mieten, Pachten und Leasinggebühren	- 3.033	- 3.483
Veränderung Rückstellungen Gewährleistungs- und Prozessrisiken	- 2.481	- 1.900
Gerichts-, Anwalts- und Notarkosten	- 2.387	- 2.062
Provisionen und sonstige Vertriebskosten	- 1.870	- 18.410
Struktur- und Anpassungsmaßnahmen	- 1.787	- 690
Betriebskosten	- 1.503	- 1.467
Nachträgliche AHK auf Kaufpreis von Unternehmensanteilen	- 661	-
Kfz-Kosten	- 583	- 561
Reisespesen, Fahrgelder	- 529	- 410
Werbemaßnahmen	- 512	- 484
Versicherungen	- 511	- 401
Jahresabschlusskosten	- 323	- 1.635
Kosten des Post- und Zahlungsverkehrs	-	- 883
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	- 2.728	- 6.465
	- 27.926	- 43.644

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind in erster Linie Kosten für technische und kaufmännische Beratungen, nicht abzugsfähige Vorsteuer, Kosten für Mieten, Pachten und Leasinggegenstände sowie Rückstellungszuführungen für Gewährleistungs- und Prozessrisiken enthalten.

Die übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen, die nicht an anderer Stelle erfasst werden, beinhalten überwiegend Kosten im Verwaltungsbereich sowie kalkulatorische Kosten.

6 Abschreibung und Wertminderung**ABSCHREIBUNGEN**

In Tsd. Euro

	2018	2017
Sachanlagen	- 560	- 437
Immaterielle Vermögenswerte	- 27	-
	- 587	- 437

Wie im Vorjahr erfolgte keine Wertminderung auf immaterielle Vermögenswerte oder Sachanlagen.

7 Beteiligungsergebnis

Die Erträge aus at Equity bewerteten Beteiligungen lassen sich wie folgt aufschlüsseln:

BETEILIGUNGSERGEBNIS		
In Tsd. Euro		
	2018	2017
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen		
Projektentwicklungsgesellschaft Holbeinviertel mbH & Co. KG	- 283	- 991
Wohnpark Gießener Straße GmbH & Co. KG	123	- 2
TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft mbH	-	- 250
Wohnentwicklung Theresienstraße GmbH & Co. KG	-	0
	- 160	- 1.243
Handelsrechtliche Gewinnentnahmen aus at Equity bilanzierten Beteiligungen		
Projektentwicklungsgesellschaft Holbeinviertel mbH & Co. KG	462	1.478
	462	1.478
	302	235

Das übrige Beteiligungsergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

ÜBRIGES BETEILIGUNGSERGEBNIS

In Tsd. Euro

	2018	2017
Ergebnis aus dem Abgang von Beteiligungen		
formart Immobilien GmbH	24	15
ArtOffice GmbH	-	7
formart Beteiligungsverwaltungsgesellschaft mbH	-	- 1
Wohnentwicklung Theresienstraße GmbH & Co. KG	-	- 10
Warenhaus Flensburg Verwaltungsgesellschaft mbH	-	- 165
Uferpalais Projektgesellschaft mbH & Co. KG	- 38	-
	- 14	- 154
Ergebnis aus nicht konsolidierten Tochterunternehmen und sonstigen Beteiligungen		
Domaine Etoile S. C. I.	-	93
	-	93
	- 14	- 61

8 Finanzergebnis

FINANZERGEBNIS

In Tsd. Euro

	2018	2017
Zinsen und ähnliche Erträge	516	595
Finanzertrag	516	595
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 8.933	- 20.487
Zinsen auf die Verkaufsoption	-	- 129
Zinsbestandteile der Erhöhung der Rückstellungen	- 13	- 321
davon Nettozinsaufwendungen auf Pensionsverpflichtungen	- 106	- 29
Finanzaufwendungen	- 8.946	- 20.966
	- 8.430	- 20.371
Aufwand aus langfristigen Wertpapieren (Vorjahr: Ertrag)	- 386	18
Finanzergebnis	- 8.816	- 20.353

Der Finanzertrag setzt sich im Wesentlichen aus Zinserträgen für Geldanlagen und Darlehen zusammen. Die Finanzaufwendungen bestehen hauptsächlich aus Zinsaufwand für Geldanlagen, verzinslichen Wertpapieren und sonstigen Darlehen.

Im Geschäftsjahr wurden Zinserträge in Höhe von 516 Tsd. Euro für Finanzinstrumente angesetzt, die nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert ausgewiesen wurden (Vorjahr: 595 Tsd. Euro); der Zinsaufwand für diese Finanzinstrumente belief sich auf -8.933 Tsd. Euro (Vorjahr: -20.616 Tsd. Euro).

Der Nettozinsaufwand aus Pensionsverpflichtungen in Höhe von -106 Tsd. Euro (Vorjahr: -29 Tsd. Euro) beinhaltet die jährlich auf den Nettobarwert der Pensionsverpflichtungen zu zahlenden Zinsen in Höhe von -188 Tsd. Euro (Vorjahr: -165 Tsd. Euro). Diese Beträge werden mit den Zinserträgen aus dem Planvermögen in Höhe von 294 Tsd. Euro (Vorjahr: -136 Tsd. Euro) verrechnet.

9 Ertragsteuern

ERTRAGSTEUERN

In Tsd. Euro

	2018	2017
Ertragsteuern		
Körperschaftsteuer (In- und Ausland)	- 8.676	- 7.411
Gewerbesteuer	- 8.732	- 7.654
Tatsächliche Ertragsteuern	- 17.408	- 15.065
Latente Steuern	- 3.139	15.255
	- 20.547	190

Auf temporäre Unterschiede in Höhe von 4.688 Tsd. Euro zwischen dem im Konzernabschluss angesetzten Nettovermögen von Konzerngesellschaften und der steuerlichen Basis der Anteile an diesen Konzerngesellschaften („Outside Basis Differences“) wurden keine latenten Steuern gebildet, da die Veräußerung von Beteiligungen auf unbestimmte Zeit nicht vorgesehen ist.

Die Überleitung der theoretischen Ertragsteuern auf die angesetzten Ertragsteuern stellt sich folgendermaßen dar:

ERTRAGSTEUERN

In Tsd. Euro

	2018	2017
Ergebnis vor Steuern	29.580	- 31.150
Theoretischer Steueraufwand (Vorjahr: Ertrag)	9.650	- 7.787
Unterschiede zu ausländischen Steuersätzen	- 18	-
Unterschiede zu inländischen Steuersätzen	- 580	- 1.752
Laufende und latente Steuern Vorjahre	- 2.375	- 9.754
Steuerlich nicht abzugsfähige Aufwendungen	93	7.555
Nicht steuerbare Aufwendungen § 8b KStG	338	6.130
At Equity-Bewertung von assoziierten Unternehmen	-	2.067
Folgebewertung von latenten Steuern und nicht aktivierte latente Steuern auf Verlustvorträge	12.444	3.659
Steuerlich abweichende Ergebnisuweise (KG-Beteiligung)	340	- 1.031
Transaktionsbedingter Sondereffekt	206	940
Sonstige	448	- 217
Tatsächliche Ertragsteuern	20.547	- 190

Die Überleitung wird ausgehend von den Steuersätzen berechnet, die im Zeitpunkt der Realisierung in den verschiedenen Ländern und bei den verschiedenen Gesellschaften zur Anwendung gelangen oder voraussichtlich zur Anwendung gelangen werden. Für den Instone-Konzern wurde ein Steuersatz von 32,625 % (Vorjahr: 25,0 %) als erwarteter Steuersatz angesetzt.

10 Ergebnis je Aktie

Das unverwässerte und verwässerte Ergebnis je Aktie wird berechnet, indem der Anteil des Nettokonzernergebnisses, der auf die Instone-Aktionäre entfällt, durch den gewichteten Durchschnitt an in Umlauf befindlichen Aktien geteilt wird. Eigene Aktien werden bei dieser Berechnung nicht berücksichtigt.

ERGEBNIS JE AKTIE

	2018	2017
Nettoergebnis für die Aktionäre der Instone Real Estate Group AG (In Tsd. Euro)	6.500	- 31.088
Zahl der im Umlauf befindlichen Aktien (In Tsd. Stück)	36.988	36.988
Unverwässertes und verwässertes Ergebnis je Aktie (In Euro)	0,18	- 0,84

ANHANG ZUR KONZERNBILANZ

Nicht beherrschende Anteile

Die nicht beherrschenden Anteile in Höhe von 5.206 Tsd. Euro (Vorjahr: 1.510 Tsd. Euro) beziehen sich auf die Projekt Wilhelmstraße Wiesbaden GmbH & Co. KG, Instone Real Estate Leipzig GmbH und GRK Beteiligung GmbH. Im Vorjahr waren zusätzlich nicht beherrschende Anteile bei den Gesellschaften west.side gmbH und GRK REVION Hamburg GmbH.

Im Geschäftsjahr wurde keine Dividende (Vorjahr: 650 Tsd. Euro) an die nicht beherrschenden Anteile ausgeschüttet. Das auf die nicht beherrschenden Anteile entfallende Ergebnis nach Steuern beläuft sich auf 2.496 Tsd. Euro (Vorjahr: - 129 Tsd. Euro).

11 Immaterielle Vermögenswerte

IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

In Tsd. Euro

	2018	2017
Anschaffungskosten		
Stand 1. Januar	18	18
Zugänge	182	-
Stand 31. Dezember	200	18
Kumulierte Abschreibungen		
Stand 1. Januar	18	18
Zugänge	27	-
Stand 31. Dezember	45	18
Buchwerte 31. Dezember	155	-

12 Sachanlagen

SACHANLAGEN

In Tsd. Euro

	2018	2017
Anschaffungskosten		
Stand 1. Januar	2.342	1.851
Zugänge	1.114	492
Abgänge	- 842	- 1
Stand 31. Dezember	2.614	2.342
Kumulierte Abschreibungen		
Stand 1. Januar	744	307
Zugänge	560	438
Abgänge	- 685	- 1
Stand 31. Dezember	619	744
Buchwerte 31. Dezember	1.995	1.598

13 Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen

Zum 31. Dezember 2018 wurden nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen mit einem Buchwert von 237 Tsd. Euro (Vorjahr: 396 Tsd. Euro) gehalten. Nachfolgend sind die zusammengefassten Finanzinformationen zu Gemeinschaftsunternehmen dargestellt.

GEMEINSCHAFTSUNTERNEHMEN

In Tsd. Euro

	31.12.2018	31.12.2017
Vermögenswerte	2.215	3.805
Verbindlichkeiten	- 1.561	- 2.759
Nettovermögen	654	1.046
Umsatzerlöse	6	1.088
Jahresergebnis	604	918

14 Übrige Finanzanlagen

Die übrigen Finanzanlagen von 421 Tsd. Euro setzen sich wie unten dargestellt zusammen:

ÜBRIGE FINANZANLAGEN

In Tsd. Euro

	31.12.2018	31.12.2017
Anteile an verbundenen Unternehmen, nicht in den Konzernabschluss einbezogen		
Westville 1 GmbH	137	–
Immobilien-gesellschaft C. S. C. S. à r. l.	31	31
Uferpalais Verwaltungs-gesellschaft mbH	22	22
Wiesbaden Verwaltungs GmbH	18	18
GRK Golf Masters GmbH	–	25
Instone Real Estate Assets GmbH	–	25
	208	121
Beteiligungen		
Parkhausfonds Objekt Flensburg GmbH & Co. KG	149	149
CONTUR Wohnbauentwicklung GmbH	26	26
Projektverwaltungsgesellschaft SEVERINS WOHNEN mbH	25	25
formart Wilma Verwaltungsgesellschaft mbH	13	12
	213	212
	421	333

15 Vorräte

Unter den Vorräten sind gemäß IAS 2 diejenigen Vermögenswerte ausgewiesen, die zum Verkauf im normalen Geschäftsgang vorgesehen sind (fertige Erzeugnisse), beziehungsweise die sich in der Herstellung für den Verkauf befinden (unfertige Erzeugnisse).

VORRÄTE

In Tsd. Euro

	31.12.2018	31.12.2017
Unfertige Erzeugnisse	392.074	659.388
Fertige Erzeugnisse	12.326	56
	404.400	659.444

Die unfertigen Erzeugnisse unterliegen Verfügungsbeschränkungen aufgrund der Projektfinanzierung durch Banken in Höhe von 339.462 Tsd. Euro (Vorjahr: 358.923 Tsd. Euro).

Fremdkapitalkosten in Höhe von 3.494 Tsd. Euro (Vorjahr: 6.959 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.

Es wird damit gerechnet, dass Vorräte in Höhe von 317.733 Tsd. Euro (Vorjahr: 419.297 Tsd. Euro) erst nach mehr als zwölf Monaten realisiert werden können.

Das Vorratsvermögen unterliegt wie im Vorjahr keinen Wertminderungen. Wertaufholungen lagen im Geschäftsjahr wie im Vorjahr nicht vor.

16 Finanzforderungen

FINANZFORDERUNGEN

In Tsd. Euro

	31.12.2018	31.12.2017
Sonstige Ausleihungen	–	683
langfristig	–	683
Finanzforderungen assoz. Unternehmen/ Übrige Beteiligungen	65	–
Sonstige Finanzforderungen	–	32.360
kurzfristig	65	32.360
	65	33.043

17 Vertragsvermögenswerte

Die Struktur der Vertragsvermögenswerte setzt sich wie nachfolgend dargestellt zusammen:

VERTRAGSVERMÖGENSWERTE		
In Tsd. Euro		
	31.12.2018	31.12.2017
Vertragsvermögenswerte	466.858	–
Erhaltene Anzahlungen	– 318.081	–
	148.777	–
Forderungen aus Vertragsanbahnungskosten	9.712	–
	158.489	–

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

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

Die Amortisation der Vertragsanbahnungskosten in Höhe von 6.990 Tsd. Euro (Vorjahr: 0 Tsd. Euro) erfolgt gegenläufig zur Erfüllung der zugrunde liegenden Verträge mit Kunden.

18 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

In Tsd. Euro

	31.12.2018	31.12.2017
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	13.127	4.217
	13.127	4.217

19 Sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Die nachfolgende Tabelle enthält die kurz- und langfristigen sonstigen Forderungen und sonstigen Vermögenswerte.

SONSTIGE FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSWERTE

In Tsd. Euro

	31.12.2018	31.12.2017
Anzahlungen auf Grundstücke	10.582	2.251
Steuerforderungen ohne Ertragsteuern	3.213	3.155
Forderung Steuerfreistellung Hochtief Solutions AG	2.758	2.758
Kredite und Forderungen	905	2.468
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	696	587
Gegebene Kauttionen	497	–
Forderungen Sozialkassen	111	–
Aktiviere Transaktionskosten	–	2.533
Verkauf Stimmrechte TG Potsdam	–	1.700
Übrige	4	1.022
	18.766	16.474

Es wird damit gerechnet, dass außer den Kauttionen in Höhe von 497 Tsd. Euro keine sonstigen Forderungen und sonstigen Vermögenswerte nach mehr als zwölf Monaten realisiert werden können.

20 Ertragsteueransprüche

ERTRAGSTEUERANSPRÜCHE

In Tsd. Euro

	31.12.2018	31.12.2017
Forderungen gegen inländische und ausländische Finanzbehörden im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftsentwicklung	997	–
	997	–

21 Flüssige Mittel

FLÜSSIGE MITTEL

In Tsd. Euro

	31.12.2018	31.12.2017
Flüssige Mittel	87.965	73.624
davon verfügungsbeschränkt	6.320	14.903
Kreditlinie – nicht genutzter Betrag	345.344	457.453
	433.309	531.077

22 Eigenkapital

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt zum 31. Dezember 2018 36.988 Tsd. Euro (Vorjahr: 8 Tsd. Euro) und ist voll eingezahlt. Es ist in 36.988.336 Stückaktien ohne Nennbetrag eingeteilt.

Die Hauptversammlung hat am 29. Juni 2018 beschlossen, ein genehmigtes Kapital zu schaffen. Der Vorstand ist ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 28. Juni 2023 durch die Ausgabe von bis zu 18.450.000 neuen Stückaktien um bis zu 18.450 Tsd. Euro zu erhöhen.

Das genehmigte Kapital ist mit der Eintragung der Gesellschaft in das Handelsregister des Amtsgerichts Essen im Zuge des grenzüberschreitenden Formwechsels am 28. August 2018 wirksam geworden.

Der Anstieg der Kapitalrücklage um 113.520 Tsd. Euro auf 198.899 Tsd. Euro (Vorjahr: 85.379 Tsd. Euro) ist im Wesentlichen durch den am 15. Februar 2018 erfolgten Börsengang geprägt.

Die Gewinnrücklagen/Verlustvorträge, die im Rahmen des Konzern-Eigenkapitals gebildet wurden, bestehen aus den von den Gesellschaften erwirtschafteten Erträgen, die in den Konzernabschluss einfließen.

Im Gegensatz zu diesen positiven Effekten wurde das Eigenkapital durch die neutrale Verrechnung der Kosten in Höhe von 9.252 Tsd. Euro im Zusammenhang mit dem Börsengang belastet.

Das kumulierte sonstige Gesamtergebnis aus dem Eigenkapital der Gesellschaft gibt die Eigenkapitalveränderungen der versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste aus leistungsorientierten Versorgungsplänen in Höhe von -702 Tsd. Euro (Vorjahr: 904 Tsd. Euro) wieder.

Die direkt im Eigenkapital erfassten Ertragsteuereffekte können wie folgt aufgeschlüsselt werden:

EIGENKAPITAL

In Tsd. Euro

	31.12.2018	31.12.2017
Betrag vor Ertragsteuern	-1.042	1.318
Ertragsteuern	340	-414
Betrag nach Ertragsteuern	-702	904

23 Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Die bei Instone Real Estate vorhandenen Pensionspläne bestehen sowohl aus leistungsorientierten als auch aus beitragsorientierten Versorgungsplänen. Bei beitragsorientierten Plänen leistet das Unternehmen entweder auf gesetzlicher beziehungsweise vertraglicher oder auf freiwilliger Basis Zahlungen an eine staatliche oder private Rentenversicherungsanstalt. Das Unternehmen ist insoweit nicht gesetzlich zur Leistung weitergehender Zahlungen verpflichtet. Bei den leistungsorientierten Versorgungsplänen ist das Unternehmen verpflichtet, die zugesagten Leistungen an bestehende und ehemalige Mitarbeiter zu zahlen; hierbei wird zwischen rückstellungsfinanzierten und durch externe Finanzierungsquellen finanzierten Plänen unterschieden.

Die bei Instone Real Estate vorhandene Altersvorsorge besteht aus einer von den Konzerngesellschaften finanzierten Basisrente in Form eines modularen beitragsorientierten Versorgungsplans sowie aus einem zusätzlichen Pensionsbestandteil, der an den wirtschaftlichen Erfolg der Gesellschaft gekoppelt ist. Gemäß IAS 19 werden die entsprechenden Zusagen als Verbindlichkeiten aus leistungsorientierten Plänen erfasst.

Die Verbindlichkeiten aus leistungsorientierten Plänen von Instone Real Estate stellen sich wie folgt dar:

VERBINDLICHKEITEN LEISTUNGSORIENTIERTE PLÄNE

In Tsd. Euro

	31.12.2018	31.12.2017
Aktive Mitarbeiter	5.966	6.277
davon nicht entgeltabhängig	5.966	6.277
Unverfallbare Ansprüche	4.473	2.871
Laufende Pensionen	819	610
	11.258	9.758

Die durchschnittliche Dauer der Restdienstzeit der anspruchsberechtigten aktiven Mitarbeiter beträgt zum Bilanzstichtag 12,4 Jahre (Vorjahr: 12,3 Jahre).

ZUSAMMENSETZUNG PLANVERMÖGEN

In Tsd. Euro

	31.12.2018	31.12.2017
Notierung an einem aktiven Markt:		
CTA-Vermögen ¹	6.753	5.013
DC-Vermögen ²	538	564
Laufende Euro-Guthaben	0	0
	7.291	5.577

¹ CTA = Contractual Trust Arrangement.

² DC = Deferred Compensation.

Die Pensionsverpflichtungen im Rahmen von Mitarbeiterbeteiligungsprogrammen werden durch den Ankauf von Anteilen an Publikumsfonds finanziert. Die über den Helaba Pension Trust e. V. finanzierten Verpflichtungen machen circa 60,0 % (Vorjahr: 51,3 %) der gesamten Versicherungsdeckung aus; insgesamt beträgt die Deckung 64,8 % (Vorjahr: 57,1 %). Die Absicherung der leistungsorientierten Verpflichtungen durch Planvermögen ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

DECKUNG DES ANWARTSCHAFTSBARWERTS DURCH PLANVERMÖGEN

In Tsd. Euro

	31.12.2018	31.12.2017
Pensionsverpflichtungen fondsgedeckt	10.434	8.943
Deferred Compensation fondsgedeckt	824	815
	11.258	9.758
Zeitwert des Fondsvermögens	-7.291	-5.577
	3.967	4.181

Die Höhe der Pensionsrückstellungen richtet sich nach den versicherungsmathematischen Grundannahmen, die auch Schätzungen umfassen. Die der Berechnung zugrunde liegenden versicherungsmathematischen Annahmen sind nachfolgend dargestellt.

Die Abzinsungsfaktoren sind vom sogenannten Mercer Pension Discount Yield Curve (MPDYC)-Ansatz abgeleitet, der die für die Gesellschaft einschlägige Dauer der Pensionsverpflichtungen berücksichtigt. Die zugrunde gelegten Sterblichkeitsdaten wurden den für das jeweilige Land veröffentlichten Statistiken und Erfahrungswerten entnommen. Hierbei wurden die „Richttafeln 2018 G“ von Klaus Heubeck verwendet.

VERSICHERUNGSMATHEMATISCHE ANNAHMEN

In %

	31.12.2018	31.12.2017
Abzinsungsfaktor	2,02	1,93
Gehaltssteigerungsrate	2,70	2,50
Rentensteigerungsrate	2,00	1,30

Der Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung und der beizulegende Zeitwert des Planvermögens weisen die nachfolgend dargestellten Änderungen auf:

RÜCKSTELLUNGEN PENSIONEN UND ÄHNLICHE VERPFLICHTUNGEN

In Tsd. Euro

	2018	2017
Anwartschaftsbarwert am 1. Januar	9.758	9.589
Laufender Dienstzeitaufwand	435	434
Zinsaufwendungen	188	165
Versicherungsmathematische Gewinne (-)/Verluste (+) aufgrund der Veränderung von demografischen Annahmen	536	-529
Versicherungsmathematische Gewinne (-)/Verluste (+) aufgrund der Veränderung von finanziellen Annahmen	376	114
Rentenzahlungen	-35	-15
Anwartschaftsbarwert am 31. Dezember	11.258	9.758

VERÄNDERUNG PLANVERMÖGEN

In Tsd. Euro

	2018	2017
Planvermögen am 1. Januar	5.577	5.441
Zuführungen	2.008	0
Zinserträge aus Planvermögen	-293	136
Erträge aus Planvermögen, die nicht im Zinsergebnis enthalten sind	-1	0
Planvermögen am 31. Dezember	7.291	5.577

Sensitivitätsanalyse

Die Pensionsverpflichtungen von Instone Real Estate unterliegen verschiedenen Risiken. Die Hauptrisiken sind durch allgemeine Änderungen der Zinssätze und Inflationsraten bedingt; den Pensionsverpflichtungen wohnen keine unüblichen Risiken inne.

Zinsrisiko: Die (rechnerischen) Beiträge werden in Leistungen im Rahmen eines beitragsorientierten Pensionsplans umgerechnet, wobei eine Tabelle mit Festzinssätzen zur Anwendung gelangt, welche nicht von tatsächlichen Marktzinssätzen abhängig sind. Instone Real Estate trägt also im Hinblick auf die Leistungsermittlung das Risiko aus den allgemeinen Kapitalmarktzinssätzen. Die Pensionsverpflichtungen haben sich in den letzten Jahren aufgrund des allgemein niedrigen Zinsniveaus am Kapitalmarkt wesentlich erhöht. Der vergleichsweise starke Effekt ergibt sich aus der relativ langen Laufzeit der Verpflichtungen.

Inflationsrisiko: Laut Gesetz müssen die Leistungen der betrieblichen Altersvorsorge in Deutschland alle drei Jahre an die Inflationsentwicklung angepasst werden. Die in Deutschland im Rahmen der betrieblichen Altersvorsorge bestehenden Verpflichtungen aus dem 2000+-Pensionsplan erhöhen sich jedes Jahr um 1 %, daher besteht nur ein geringes Inflationsrisiko während der Rentenphase im Hinblick auf langfristige Pensionszusagen.

Langlebigkeitsrisiko: Da die Altersvorsorge ein Leben lang gewährt wird, besteht das Risiko, dass die Leistungsempfänger länger leben als dies ursprünglich prognostiziert wurde, sodass das entsprechende Risiko von Instone Real Estate zu tragen ist. In der Regel gleicht sich dieses Risiko über sämtliche Anspruchsberechtigte hinweg wieder aus und hat nur dann eine Auswirkung, wenn die allgemeine Lebensdauer länger ist als ursprünglich angenommen.

Welche möglichen Auswirkungen die genannten Risiken bei einer Veränderung der versicherungsmathematischen Annahmen auf die Verpflichtungen unter einem leistungsorientierten Versorgungsplan haben, zeigt die nachfolgende Sensitivitätsanalyse:

SENSITIVITÄTSANALYSE

In Tsd. Euro

	31.12.2018		31.12.2017	
	Anstieg	Abnahme	Anstieg	Abnahme
Abzinsungsfaktor + 0,50 %/ - 0,50 %	- 1.278	1.506	- 1.121	1.324
Gehaltssteigerungsrate + 0,50 %/ - 0,50 %	-	-	30	- 29
Rentensteigerungsrate + 0,25 %/ - 0,25 %	220	- 209	168	- 160
Lebenserwartung + 1,00 Jahr	372	-	286	-

Die Aufwendungen im Zusammenhang mit den Verpflichtungen für den leistungsorientierten Plan setzen sich wie folgt zusammen:

VERPFLICHTUNGEN LEISTUNGSORIENTIERTER PLAN

In Tsd. Euro

	31.12.2018	31.12.2017
Laufender Dienstzeitaufwand	435	434
Zinsaufwand für bereits erworbene Versorgungsansprüche	- 188	165
Zinserträge aus Planvermögen	294	- 136
Nettozinsaufwand/-ertrag	106	29
Summe der erfolgswirksam erfassten Beträge	541	463

Der laufende Dienstzeitaufwand für das folgende Geschäftsjahr wird auf 455 Tsd. Euro (Vorjahr: 435 Tsd. Euro) geschätzt.

Die Beiträge zu beitragsorientierten Plänen werden im Geschäftsjahr 2019 voraussichtlich um das gleiche Verhältnis wie im Geschäftsjahr 2018 steigen.

24 Sonstige Rückstellungen**SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN**

In Tsd. Euro

	31.12.2018	31.12.2017
Langfristig		
Personalarückstellungen	3.986	727
Sonstige Rückstellungen	562	603
	4.548	1.330
Kurzfristig		
Personalarückstellungen	32	34.115
Gewährleistungsverpflichtungen	6.818	6.765
Steuerrückstellung	2.758	2.758
Prozessrisiken	3.573	3.181
Rückstellungen für noch auszuführende Arbeiten	2.258	-
Sonstige Rückstellungen	2.287	2.340
	17.726	49.159
	22.274	50.489

Die kurz- und langfristigen Rückstellungen im Zusammenhang mit Arbeitnehmern beziehen sich in erster Linie auf Rückstellungen, die für Sonderleistungen auf Basis eines langfristigen Anreizsystems, für Vorruhestandsleistungen sowie für Jubiläumsszusagen gebildet werden.

Sonstige kurzfristige Rückstellungen werden unter anderem - ohne darauf beschränkt zu sein - gebildet für Investitionsrisiken, Fälle von Schadersatz und sonstige Eventualverbindlichkeiten.

Die Entwicklung der sonstigen Rückstellungen lässt sich der nachfolgenden Tabelle entnehmen:

ENTWICKLUNG SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

In Tsd. Euro

	31.12.2018	01.01.2018	Zuführung	Auflösung	Umbuchung	Verbrauch
Personalarückstellungen	4.018	34.842	3.338	- 563	-	- 33.600
Gewährleistungsverpflichtungen	6.818	6.765	671	- 552	-	- 66
Steuerrückstellungen	2.758	2.758	-	-	-	-
Prozessrisiken	3.573	3.181	1.164	- 329	-	- 444
Rückstellungen für noch auszuführende Arbeiten	2.258	-	13.958	- 11.700	-	-
Sonstige Rückstellungen	2.849	2.943	850	- 143	- 110	- 690
	22.274	50.489	19.981	- 13.287	- 110	- 34.800

Die Personalarückstellungen umfassen Zusagen gegenüber Arbeitnehmern im Zusammenhang mit langfristigen Anreizplänen. Für diese langfristigen Anreizpläne wurden Rückstellungen in Höhe von 3.114 Tsd. Euro (Vorjahr: 34.092 Tsd. Euro) angesetzt.

25 Finanzverbindlichkeiten

FINANZVERBINDLICHKEITEN

In Tsd. Euro

	31.12.2018	31.12.2017
Langfristig		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	177.744	183.203
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	-	57.804
	177.744	241.007
Kurzfristig		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	87.495	134.205
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	327	447
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	-	20
	87.822	134.672
	265.566	375.679

FINANZVERBINDLICHKEITEN 2018

In Tsd. Euro

	31.12.2018	01.01.2018	Cashflows aus Finanztätigkeit	Zahlungsunwirksame Veränderungen	
				Aktivierte Zinsen	Amortisation aus Bewertung der Effektivzinsmethode
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	265.239	317.407	- 51.477	- 1.489	798
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	-	57.824	- 57.824	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	327	448	- 121	-	-
	265.566	375.679	- 109.422	- 1.489	798

FINANZVERBINDLICHKEITEN 2017

In Tsd. Euro

	31.12.2017	01.01.2017	Cashflows aus Finanztätigkeit	Gesellschaftereinlage	Zahlungsunwirksame Veränderungen	
					Aktivierte Zinsen	Amortisation aus Bewertung der Effektivzinsmethode
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	317.407	197.162	121.877	-	867	- 2.499
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	57.824	96.591	-	- 47.959	9.192	-
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	448	88.752	- 88.304	-	-	-
	375.679	382.505	33.573	- 47.959	10.059	- 2.499

Die kurz- und langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bestanden aus Krediten mit festen und variablen Zinssätzen, die von verschiedenen Banken ausgereicht wurden. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben eine Laufzeit zwischen ein und vier Jahren (Vorjahr: zwischen ein und fünf Jahren). Die Zinssätze liegen zwischen 1,50 % und 4,24 % (Vorjahr: 0,87 % und 4,24 %).

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

26 Latente Steuern

Latente Steuern werden ausgehend von den Steuersätzen berechnet, die zum Zeitpunkt der Realisierung in den verschiedenen Ländern und bei den verschiedenen Gesellschaften zur Anwendung gelangen oder voraussichtlich zur Anwendung gelangen werden. Latente Steueransprüche und -verbindlichkeiten werden pro Unternehmen beziehungsweise Organschaft miteinander verrechnet. In sonstiger Hinsicht werden für die Ermittlung der latenten Steuern die steuerrechtlichen Vorschriften angewendet, die zum Datum der Erstellung dieses Abschlusses gültig oder verabschiedet waren.

Latente Steueransprüche, die bei Steuerrückerstattungsansprüchen angesetzt werden, welche aus der erwarteten Inanspruchnahme

bestehender steuerlicher Verlustvorräte in darauffolgenden Jahren entstehen und deren Realisierung hinreichend sicher erscheint, belaufen sich auf 4.898 Tsd. Euro (Vorjahr: 8.660 Tsd. Euro).

Es gibt steuerliche Verlustvorräte unserer Unternehmen, die sich nicht auf latente Steueransprüche beziehen: in Deutschland in Höhe von 55.339 Tsd. Euro (Vorjahr: 8.298 Tsd. Euro), in Luxemburg in Höhe von 20.469 Tsd. Euro (Vorjahr: 21.802 Tsd. Euro) und in Österreich in Höhe von 30.802 Tsd. Euro (Vorjahr: 31.087 Tsd. Euro).

Grundsätzlich können diese Verlustvorräte innerhalb der einzelnen Länder mit Gewinnen in Folgejahren verrechnet werden. Laut unserer aktuellen Bewertung gehen wir nicht davon aus, dass diese Verlustvorräte in Anspruch genommen werden.

Die latenten Steueransprüche und -verbindlichkeiten haben sich wie folgt verändert:

LATENTE STEUERN

In Tsd. Euro

	31.12.2018	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2017
	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern
Langfristige Vermögenswerte	149	964	77	1.042
Kurzfristige Vermögenswerte	97.235	132.676	5.199	22.985
Langfristige Schulden	1.932	914	1.689	4.462
Finanzverbindlichkeiten	-	-	-	3.508
Pensionsrückstellungen	1.700	-	1.496	-
Sonstige Rückstellungen	232	-	193	21
Übrige langfristige Schulden	-	914	-	933
Kurzfristige Schulden	5.147	3.483	14.322	2.831
Sonstige Rückstellungen	532	2.516	11.336	2.629
Übrige kurzfristige Schulden	4.615	967	2.986	202
	104.464	138.037	21.287	31.320
Verlustvorträge	1.389	-	2.364	-
Bruttobetrag	105.853	138.037	23.651	31.320
Saldierung	- 105.853	- 105.853	- 23.651	- 23.651
Bilanzausweis	-	32.184	-	7.669

27 Vertragsverbindlichkeiten

VERTRAGSV ERBINDLICHKEITEN

In Tsd. Euro

	31.12.2018	31.12.2017
Vertragsvermögenswerte	- 13.267	-
Erhaltene Anzahlungen	19.900	-
Vertragsverbindlichkeiten	6.633	-

Die Vertragsverbindlichkeiten sind im Geschäftsjahr von 18.645 Tsd. Euro am 1. Januar 2018 auf 6.633 Tsd. Euro zum 31. Dezember 2018 gesunken. Diese Minderung ist auf die im Geschäftsjahr gestiegene Vertragserfüllung zurückzuführen.

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

Auf die Vertragsverbindlichkeiten in Höhe von 18.645 Tsd. Euro zum 1. Januar 2018 sind im Geschäftsjahr 19.337 Tsd. Euro Umsatzerlöse durch die Vertragserfüllung entstanden.

28 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

In Tsd. Euro

	31.12.2018	31.12.2017
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	78.342	45.340
Erhaltene Anzahlungen	-	230.352
	78.342	275.692

29 Sonstige Verbindlichkeiten

SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

In Tsd. Euro

	31.12.2018	31.12.2017
Kurzfristig		
Verbindlichkeiten aus Steuern (ohne Ertragsteuern)	2.352	1.032
Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern	290	7.977
Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit	7	11
Übrige Sonstige Verbindlichkeiten	10.040	386
	12.689	9.406

30 Ertragsteuerverbindlichkeiten

ERTRAGSTEUERVERBINDLICHKEITEN

In Tsd. Euro

	31.12.2018	31.12.2017
Verbindlichkeiten gegenüber inländischen und ausländischen Finanzbehörden im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftsentwicklung	18.094	13.793
	18.094	13.793

ANHANG ZUR KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

Die Konzernkapitalflussrechnung unterscheidet zwischen Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit, Investitionstätigkeit und Finanzierungstätigkeit. Sämtliche unbaren Erträge und Aufwendungen sowie sämtliche Erträge aus der Veräußerung von Vermögenswerten werden im Rahmen des Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit eliminiert.

Zum 31. Dezember 2018 bestanden die flüssigen Mittel ausschließlich aus Zahlungsmitteln in Höhe von 87.965 Tsd. Euro (Vorjahr: 73.624 Tsd. Euro), wovon 6.320 Tsd. Euro (Vorjahr: 14.903 Tsd. Euro) Verfügungsbeschränkungen unterlagen.

SONSTIGE ANGABEN

Angaben zu nahestehenden Personen und Unternehmen

Zu den wichtigen nahestehenden Personen und Unternehmen gehören die wesentlichen at Equity bewerteten Unternehmen und Gesellschafter. Es sind keine wesentliche Transaktionen mit wichtigen nahestehenden Personen und Unternehmen erfolgt, die Auswirkungen auf die folgenden Abschlussposten hatten:

Beziehungen zu Gesellschaftern

BEZIEHUNGEN ZU GESELLSCHAFTERN

In Tsd. Euro

	31.12.2018	31.12.2017
Finanzforderungen		
Coöperative Activum SG Fund III Investments U. A.	-	19.233
Coöperative Activum SG Fund V Investments U. A.	-	2.273
Coöperative Formart Investments U. A.	-	10.751
	-	32.257
Finanzverbindlichkeiten		
Coöperative Activum SG Fund III Investments U. A.	-	38.631
Coöperative Formart Investments U. A.	-	19.193
	-	57.824
Sonstige betriebliche Aufwendungen		
Coöperative Activum SG Fund III Investments U. A.	-	697
	-	697
Zinsen		
Coöperative Activum SG Fund III Investments U. A.	-	3.788
Coöperative Activum SG Fund V Investments U. A.	-	674
Coöperative Formart Investments U. A.	-	1.885
Stefan Göpel	-	222
	-	6.569

Von den durch den Börsengang entstandenen Transaktionskosten in Höhe von 14.314 Tsd. Euro wurden 5.062 Tsd. Euro von den ehemaligen Gesellschaftern im Geschäftsjahr erstattet.

Beziehungen zu assoziierten Unternehmen

FORDERUNGEN GEGEN ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN

In Tsd. Euro

	31.12.2018	31.12.2017
Uferpalais Verwaltungsgesellschaft mbH	65	65
Projektverwaltungsgesellschaft Mönchengladbach – Area of Sports mbH	-	38
	65	103

VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN

In Tsd. Euro

	31.12.2018	31.12.2017
Projektentwicklungsgesellschaft Holbeinviertel mbH & Co. KG	178	450
Wohnpark Gießener Straße GmbH & Co. KG	150	-
	328	450

Die Finanzforderungen haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Die Finanzverbindlichkeiten gegenüber der Projektentwicklungsgesellschaft Holbeinviertel mbH & Co. KG beinhalten ein zinsloses Darlehen in Höhe von 150 Tsd. Euro und 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 Vorstandes und des Aufsichtsrates sind keine Interessenkonflikte entstanden.

Vergütung des Vorstands

Die Vergütung der Mitglieder des Vorstands im Jahr 2018 setzte sich aus folgenden Bestandteilen zusammen:

Feste Vergütung

- Die feste Vergütung wird in gleich großen Monatsraten ausbezahlt.

Nebenleistungen

- Die Nebenleistungen bestehen aus steuerpflichtigen geldwerten Vorteilen wie der Privatnutzung von Dienstwagen oder sonstigen Sachleistungen.

Komponente im Rahmen eines langfristigen Incentiveplans, die aus zwei Bestandteilen besteht:

Einjährige variable Vergütung (Short Term Incentive (STI))

- Die einjährige variable Vergütung in Form des STI-Plans knüpft an das wirtschaftliche Ergebnis beziehungsweise die Produktivität des Instone-Konzerns im zugrunde liegenden Geschäftsjahr und die für die einzelnen Mitglieder des Vorstands festgelegten persönlichen Ziele an. Für eine ausführliche Beschreibung verweisen wir auf die Ausführung im Vergütungsbericht auf Seite 89.

Mehrfährige variable Vergütung (Long Term Incentive – LTI)

- Als weiterer Bestandteil der variablen Vergütung ist den Mitgliedern des Vorstands zudem eine mehrjährige variable Vergütung in Form eines LTI-Bonus zugesagt. Für eine ausführliche Beschreibung verweisen wir auf die Ausführungen im Vergütungsbericht auf Seite 89.

Pensionsplan

- Einige Mitglieder des Vorstands verfügen über eine betriebliche Altersvorsorge in Form von individuellen, vertraglich vereinbarten Pensionsvereinbarungen, die nach Erreichen des Rentenmindestalters von 65 Jahren greifen. Für eine ausführliche Beschreibung verweisen wir auf die Ausführungen im Vergütungsbericht auf Seite 89.

Die den Mitgliedern des Vorstands gewährte Gesamtvergütung belief sich für das Geschäftsjahr 2018 auf insgesamt 5,1 Mio. Euro (Min.: 3,8 Mio. Euro, Max.: 6,7 Mio. Euro) (Vorjahr: 10,8 Mio. Euro). Davon entfielen 1,2 Mio. Euro (Vorjahr: 1,1 Mio. Euro) auf fixe, erfolgsunabhängige, 1,3 Mio. Euro (Min.: 0 Mio. Euro, Max.: 2,9 Mio. Euro) (Vorjahr: 9,9 Mio. Euro) auf variable, ein- und mehrjährig erfolgsbezogene Vergütungskomponenten, 0,7 Mio. Euro (Vorjahr: 0,2 Mio. Euro) auf erfolgsunabhängige Sachbezüge und sonstige Leistungen, 1,5 Mio. Euro (Vorjahr: 0 Mio. Euro) auf Abfindungszahlungen sowie 0,4 Mio. Euro (Vorjahr: –0,4 Mio. Euro) auf den Versorgungsaufwand nach IFRS. Die Bewertung der Nebenleistungen erfolgte zu dem für steuerliche Zwecke ermittelten Wert.

Die den Mitgliedern des Vorstands zugeflossene/erdiene Gesamtvergütung belief sich für das Geschäftsjahr 2018 auf insgesamt 25,1 Mio. Euro (Vorjahr: 1,3 Mio. Euro). Davon entfielen 1,2 Mio. Euro (Vorjahr: 1,1 Mio. Euro) auf fixe, erfolgsunabhängige, 21,3 Mio. Euro (Vorjahr: 0,4 Mio. Euro) auf variable, ein- und mehrjährig erfolgsbezogene Vergütungskomponenten, 0,7 Mio. Euro (Vorjahr: 0,2 Mio. Euro) auf erfolgsunabhängige Sachbezüge und sonstige Leistungen, 1,5 Mio. Euro (Vorjahr: 0 Mio. Euro) auf Abfindungszahlungen sowie 0,4 Mio. Euro (Vorjahr: –0,4 Mio. Euro) auf den Versorgungsaufwand nach IFRS. Die Bewertung der Nebenleistungen erfolgte zu dem für steuerliche Zwecke ermittelten Wert.

Im Geschäftsjahr wurden keine Vorschüsse an Mitglieder des Vorstands gezahlt und es bestanden keine Kredite.

Vergütung des Aufsichtsrats

Die Gesamtvergütung des Aufsichtsrats lag im Geschäftsjahr 2018 bei 406 Tsd. Euro. Davon entfielen 343 Tsd. Euro auf Vergütungen für die Tätigkeit im Gesamtgremium. Die Vergütungen für die Tätigkeit in Ausschüssen beliefen sich auf 63 Tsd. Euro.

Im Geschäftsjahr 2018 wurden von den Gesellschaften des Instone-Konzerns keine Vergütungen oder sonstigen Vorteile an Mitglieder des Aufsichtsrats für persönlich erbrachte Leistungen, insbesondere Beratungs- und Vermittlungsleistungen, gezahlt beziehungsweise gewährt. Ebenso wenig wurden Mitgliedern des Aufsichtsrats Vorschüsse oder Kredite gewährt.

Transaktionen mit Mitgliedern des Aufsichtsrats

Am 24. Oktober 2018 haben Instone Real Estate und Herr Stefan Mohr (Mitglied des Aufsichtsrats vom 13. Februar 2018 bis 31. Dezember 2018) einen Bauträgerkaufvertrag zur Errichtung und dem Verkauf von Wohnungs- und Teileigentum einer Eigentumswohnung im Instone Real Estate-Projekt „Marie“ in Frankfurt a.M. in Höhe von 860 Tsd. Euro geschlossen. Dieser Vertrag wurde zu marktüblichen Bedingungen geschlossen.

Mitglieder des Vorstands

Der Vorstand besteht aus den folgenden vier Mitgliedern:

Kruno Crepulja

- Vorsitzender des Vorstands
- CEO der Instone Real Estate Group AG
- CEO der Instone Real Estate Development GmbH

Dr. Foruhar Madjlessi

- Mitglied des Vorstands
- CFO der Instone Real Estate Group AG seit dem 1. Januar 2019
- CFO der Instone Real Estate Development GmbH

Andreas Gräf

- Mitglied des Vorstands
- COO der Instone Real Estate Group AG
- COO der Instone Real Estate Development GmbH für die Niederlassungen Nordrhein-Westfalen und Rhein-Main

Torsten Kracht

- Mitglied des Vorstands
- CSO der Instone Real Estate Group AG
- Geschäftsführer der Instone Real Estate Leipzig GmbH
- COO der Instone Real Estate Development GmbH für Sachsen

Zum 31. Dezember 2018 ausgeschiedene Mitglieder des Vorstands:

Oliver Schmitt

- Mitglied des Vorstands
- CFO der Instone Real Estate Group AG
- CFO der Instone Real Estate Development GmbH bis zum 31. Dezember 2018

Mitglieder des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat bestand vom 13. Februar 2018 bis 31. Dezember 2018 aus fünf Mitgliedern. Mit Wirkung zum 31. Dezember 2018 sind zwei Mitglieder aus dem Aufsichtsrat ausgetreten, sodass der Aufsichtsrat nun noch aus den folgenden drei Mitgliedern besteht.

Stefan Brendgen, geb. 1964 in Mönchengladbach, fungiert als Aufsichtsratsvorsitzender und ist Vorsitzender des Nominierungsausschusses.

Neben seiner Funktion als Mitglied des Aufsichtsrats der Gesellschaft ist Herr Brendgen Mitglied von Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorganen und/oder Gesellschafter in den folgenden Gesellschaften, die nicht zu Instone Real Estate gehören:

- aamundo asset Management GmbH & Co. KGaA (Vorsitzender des Aufsichtsrats)
- Climeon AB (Mitglied des Aufsichtsrats)
- HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG (Mitglied des Aufsichtsrats)

Dr. Jochen Scharpe, geb. 1959 in Werdohl, ist stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender und Vorsitzender des Prüfungsausschusses.

Neben seiner Funktion als Mitglied des Aufsichtsrats der Gesellschaft ist Dr. Scharpe Mitglied von Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorganen und/oder Gesellschafter in den folgenden Gesellschaften, die nicht zu Instone Real Estate gehören:

- AMCi GmbH (Geschäftsführer)
- FFIRE AG (Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats)
- LEG Immobilien AG (Mitglied des Aufsichtsrats)
- ReTurn Immobilien GmbH (Geschäftsführer)

Marija Korsch, geb. 1948 in Zadar/Kroatien, ist Mitglied des Aufsichtsrats und Vorsitzende des Vergütungsausschusses.

Neben ihrer Funktion als Mitglied des Aufsichtsrats der Gesellschaft ist Frau Korsch Mitglied von Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorganen und/oder Gesellschafterin in den folgenden Gesellschaften, die nicht zu Instone Real Estate gehören:

- Aareal Bank AG (Vorsitzende des Aufsichtsrats)
- FAZIT Stiftung Gemeinnützige Verlagsgesellschaft mbH (Kuratoriumsmitglied)
- Just Software AG (Mitglied des Aufsichtsrats)

Zum 31. Dezember 2018 ausgeschiedene Mitglieder des Aufsichtsrats

Stefan Mohr, geb. 1967 in Frankfurt am Main, war stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender (ausgeschieden zum 31. Dezember 2018).

→ Leiter Corporate Real Estate bei Activum SG Advisory GmbH

Richard Wartenberg, geb. 1968 in Stuttgart, fungierte als Mitglied des Aufsichtsrats und war Vorsitzender des Vergütungsausschusses (ausgeschieden zum 31. Dezember 2018).

→ Geschäftsführer der Activum SG Advisory GmbH

An den Abschlussprüfer zu zahlendes Honorar

Das gesamte Honorar, das von der Deloitte GmbH, München, Deutschland, Niederlassung Düsseldorf, für die erbrachten Leistungen in Rechnung gestellt wurde, wurde als Aufwand folgendermaßen verbucht:

WIRTSCHAFTSPRÜFERHONORAR

In Tsd. Euro

	31.12.2018	31.12.2017
Abschlussprüfungsleistungen	505	758
Andere Bestätigungsleistungen	145	362
Sonstige Leistungen	7	52
	657	1.172

Vom Abschlussprüfer wurden für den Instone-Konzern andere Bestätigungsleistungen erbracht, diese sind Sachgründungsprüfungen, Prüfungen nach § 16 MaBV, Untersuchungshandlungen nach ISRS 4400 sowie Prüfungen nach IDW PS 981. Die sonstigen Leistungen enthalten im Wesentlichen prüfungsnahe Beratungsleistungen.

Verzicht auf die Offenlegung von Angaben und die Aufstellung des Lageberichts gemäß § 264 Absatz 3 HGB

Die Instone Real Estate Development GmbH mit Sitz in Essen, Deutschland, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Essen unter HRB 28401 erfüllt die in § 264 Absatz 3 HGB genannten Voraussetzungen und ist daher von der Offenlegung von Angaben in ihrem Jahresabschluss und der Aufstellung eines Lageberichts befreit.

Berichterstattung zu Finanzinstrumenten

Finanzinstrumente umfassen finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie vertraglich verbriefte Ansprüche und Pflichten betreffend den Austausch und die Übertragung von finanziellen Vermögenswerten. Es sind keine derivativen Finanzinstrumente vorhanden.

Finanzielle Vermögenswerte umfassen hauptsächlich die flüssigen Mittel, Forderungen sowie sonstige Finanzanlagen. Bei den finanziellen Verbindlichkeiten handelt es sich meistens um kurzfristige Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden.

Die vorhandenen Finanzinstrumente sind in der Bilanz dargestellt. Das maximale Verlust- oder Ausfallrisiko ist gleich der Summe der finanziellen Vermögenswerte. Jedes Risiko, das im Hinblick auf finanzielle Vermögenswerte identifiziert wird, wird mit seinem Wertminderungsaufwand erfasst.

Risikomanagement

Sämtliche Finanzaktivitäten von Instone Real Estate werden auf der Grundlage einer konzernweiten Finanzrichtlinie durchgeführt. Zusätzlich gibt es funktionspezifische betriebliche Arbeitsanweisungen zu Themen wie zum Beispiel den Umgang mit Sicherheiten.

Diese Richtlinien enthalten die Grundsätze, die zur Adressierung der verschiedenen Arten von Finanzrisiken angewendet werden.

Handel, Steuerung und Abrechnung werden getrennt von Front Office und Back Office wahrgenommen. Dies stellt ein effektives Risikomanagement sicher. Das Monitoring und die Abrechnung der externen Handelsaktivitäten des Front Office wird von einem separaten und unabhängigen Back Office wahrgenommen. Weiterhin muss das Vier-Augen-Prinzip zumindest bei allen externen Handelsaktivitäten gewahrt bleiben. Interne Vollmachten zur Erteilung von Weisungen sind zahlenmäßig und betragsmäßig begrenzt, werden regelmäßig überprüft (mindestens einmal pro Jahr) und bei Bedarf angepasst.

Der Instone-Konzern berücksichtigt im Finanzmanagement die Interessen von Aktionären, Schuldscheininvestoren und finanzierenden Banken. Aus den Vertragsbedingungen des Schuldscheindarlebens ergeben sich finanzielle und nicht-finanzielle Kreditvereinbarungsklauseln (sog. Covenants). Zu den Finanzrelationen zählen die Einhaltung des Zinsdeckungsgrades, der bereinigten Eigenmittel, der Eigenkapitalquote und des Loan-to-Value. Die aus dem Schuldscheinbedingungen resultierenden potentiellen finanziellen Risiken werden zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2018 als nicht wesentlich eingeschätzt. Das Darlehen ist nicht besichert und die Konzerngesellschaft Instone Real Estate Development GmbH hat im Geschäftsjahr wie auch schon im Vorjahr sämtliche diesbezügliche Verpflichtungen eingehalten. Für die Folgeperioden überwacht der Instone-Konzern die zukünftige Entwicklung im Rahmen des konzernweiten Finanzrisikomanagements und geht auch weiterhin von der Einhaltung der Vertragsbedingungen aus.

Steuerung des Liquiditätsrisikos

Instone Real Estate nutzt weitgehend zentralisierte Strukturen zum Pooling der flüssigen Mittel auf Konzernebene, um dadurch unter anderem Engpässe beim Cashflow auf Ebene der einzelnen Konzerngesellschaften zu vermeiden. Die zentrale Liquiditätsposition wird monatlich ermittelt und in einem Bottom-Up-Verfahren über einen rollierenden Zwölfmonatszeitraum errechnet. Die Liquiditätsplanung wird durch monatliche Stresstests ergänzt.

Die nachfolgenden Tabellen zeigen die vertraglich vereinbarte Restlaufzeit der nicht derivativen finanziellen Verbindlichkeiten mit vereinbarten Rückzahlungszeiträumen, die für den Konzern gelten. Die Tabellen sind auf der Grundlage der nicht abgezinsten Cashflows der finanziellen Verbindlichkeiten mit dem Datum erfasst, in dem der Konzern zur Rückzahlung aufgefordert werden kann. Die Tabellen enthalten den Cashflow aus Zinsen und Hauptforderung.

Zinszahlungen für Posten mit variablen Kursen werden einheitlich unter Anwendung des letzten Zinssatzes umgerechnet, der vor dem Stichtag gültig war.

In der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2018 ist das im Geschäftsjahr 2017 begebene Schuldscheindarlehen der Konzerngesellschaft Instone Real Estate Development GmbH über einen Nominalwert von 66.900 Tsd. Euro enthalten. Die Finanzverbindlichkeit wird unter Anwendung der Effektivzinismethode zu ihren fortgeführten

Anschaffungskosten bilanziert. Durch die aufwandswirksame Amortisation erfolgt die Allokation von Zinserträgen und Zinsaufwendungen sowie von direkt zurechenbaren Transaktionskosten auf die jeweiligen Folgeperioden.

Die in den nachfolgenden Tabellen aufgeführten Höchstzahlungen werden durch vertraglich festgelegte Einnahmen im gleichen Zeitraum kompensiert, welche hier nicht ausgewiesen sind (zum Beispiel aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen). Dadurch werden die erfassten Cashflows zu einem beträchtlichen Teil abgedeckt.

Fälligkeitsanalyse der Finanzverbindlichkeiten

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

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

Die nachfolgende Tabelle zeigt die wichtigsten Liquiditätsinstrumente:

LIQUIDITÄTSINSTRUMENTE

In Tsd. Euro

	31.12.2018	31.12.2017
Flüssige Mittel	87.965	73.624
davon verfügbarsbeschränkt	6.320	14.903
Kreditlinie – nicht genutzter Betrag	345.344	457.453
	433.309	531.076

BUCHWERTE 2018

In Tsd. Euro

	Buchwerte	Mittelabflüsse		
	31.12.2018	2019	2020–2022	>2022
Nicht derivative Finanzverbindlichkeiten				
Finanzverbindlichkeiten	265.566	87.822	177.744	–
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	78.342	78.342	–	–
	343.908	166.164	177.744	–

BUCHWERTE 2017

In Tsd. Euro

	Buchwerte	Mittelabflüsse		
	31.12.2017	2018	2019–2021	>2021
Nicht derivative Finanzverbindlichkeiten				
Finanzverbindlichkeiten	375.679	201.049	170.641	20.159
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	275.692	275.692	–	–
	651.371	476.741	170.641	20.159

Steuerung von Ausfallrisiken

Instone Real Estate unterliegt aufgrund seiner betrieblichen Tätigkeit sowie bestimmter Finanzierungsaktivitäten gewissen Ausfallrisiken.

Die Steuerung der betrieblichen Risiken erfolgt bei Instone Real Estate durch die kontinuierliche Nachverfolgung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen auf der Ebene der Zweigniederlassungen. Instone Real Estate wendet das vereinfachte Wertminderungsmodell des IFRS 9 auf alle Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerte an und erfasst somit die über die Gesamtlaufzeit erwarteten Verluste.

Das maximale Ausfallrisiko aus finanziellen Vermögenswerten entspricht ihren jeweiligen Buchwerten, die in der Bilanz angegeben sind. Jedoch ist das faktische Ausfallrisiko geringer, weil zugunsten von Instone Real Estate Sicherheiten gestellt wurden. Das maximale Risiko aus finanziellen Garantien ist gleich dem maximalen Betrag, den Instone Real Estate zahlen müsste. Das maximale Ausfallrisiko aus Kreditzusagen ist gleich der Höhe der Zusage. Ein Rückgriff auf diese finanziellen Garantien und Kreditzusagen ist im Zeitpunkt der Berichterstattung sehr unwahrscheinlich.

Instone Real Estate akzeptiert Sicherheiten zur Besicherung der Vertragserfüllung durch Nachunternehmer, der Gewährleistungsverpflichtungen der Nachunternehmer sowie von Honorarforderungen. Zu diesen Sicherheiten gehören ohne Einschränkung auch Gewährleistungsbürgschaften, Vertragserfüllungsbürgschaften, Vorauszahlungen und Zahlungsgarantien. Für die Annahme von Sicherheiten gibt es eine entsprechende Richtlinie von Instone Real Estate. Diese enthält unter anderem auch Regelungen zur Vertragsgestaltung, Vertragsumsetzung und Vertragsverwaltung für sämtliche Verträge. Die genauen Vorgaben sind unterschiedlich und hängen zum Beispiel vom Land, der Jurisdiktion und der aktuellen Rechtsprechung ab. Im Hinblick auf Ausfallrisiken prüft Instone Real Estate bei allen angenommenen Garantien die Bonität der die Sicherheit stellenden Partei. Instone Real Estate beauftragt weitestmöglich externe Fachleute (wie zum Beispiel Ratingagenturen) mit der Bewertung der Kreditwürdigkeit. Der beizulegende Zeitwert

von angenommenen Sicherheiten wird nicht offengelegt, da dieser in der Regel nicht zuverlässig bestimmt werden kann.

Die Altersstruktur der überfälligen finanziellen Vermögenswerte ist branchentypisch. Der Eingang einer Zahlung hängt ab von der Auftragsannahme und Rechnungsprüfung, die häufig relativ viel Zeit in Anspruch nehmen.

Die Mehrzahl dieser überfälligen nicht wertgeminderten finanziellen Vermögenswerte betrifft Forderungen gegen öffentliche Auftraggeber mit hervorragendem Kreditrating.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die überfälligen und nicht überfälligen wertgeminderten finanziellen Vermögenswerte:

WERTGEMINDERTE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

In Tsd. Euro

	Bruttobuchwert	Wertberichtigungsmatrix				
		nicht überfällig	bis 30 Tage überfällig	31 bis 60 Tage überfällig	61 bis 90 Tage überfällig	über 90 Tage überfällig
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (Bruttobuchwert)	14.987	8.227	4.154	24	69	2.513
Wertberichtigungen	- 1.860	- 82	- 42	-	- 1	- 1.735
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (Nettobuchwert)	13.127	8.145	4.112	24	68	778

Die laufenden Veränderungen im Geschäftsjahr 2018 ermitteln sich aus Zuführungen, Auflösungen sowie Inanspruchnahmen und betragen 1.758 Tsd. Euro (Vorjahr: 2.712 Tsd. Euro), sodass zum 31. Dezember 2018 ein Wertberichtigungsvolumen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen von 1.860 Tsd. Euro besteht.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die überfälligen nicht wertgeminderten finanziellen Vermögenswerte zum 31. Dezember 2017:

ÜBERFÄLLIGE NICHT WERTGEMINDERTE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

In Tsd. Euro

	31.12.2017			
	Bis 30 Tage	31 bis 60 Tage	61 bis 90 Tage	Über 90 Tage
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.588	42	22	459
	3.588	42	22	459

Steuerung von Zinsrisiken

Das Zinsrisiko von Instone Real Estate besteht hauptsächlich im Hinblick auf kurz- und langfristige zinstragende finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten aufgrund von Schwankungen bei den Marktzinssätzen. Je nach Situation am Markt wird diesem Risiko mit einem Mix aus Finanzinstrumenten mit Festzinsen und variablen Zinsen begegnet. Das Risiko wird nicht separat gesteuert, da aufgenommene Fremdmittel in der Regel zeitnah mithilfe der durch die Erwerber erfolgten Zahlungen zurückgeführt werden.

Änderungen der Marktzinssätze für nicht derivative Finanzinstrumente mit festem Zinssatz sind nur dann ergebniswirksam, wenn sie zu ihrem beizulegenden Zeitwert erfasst werden. Aus diesem Grund gilt für alle zu fortgeführten Anschaffungskosten erfassten Finanzinstrumente, dass sie keinen Zinsrisiken im Sinne von IFRS 9 unterliegen.

Im Rahmen einer Sensitivitätsanalyse haben wir die Auswirkungen von Änderungen der Marktzinssätze auf das Konzernergebnis nach Steuern über eine Bandbreite von 100 Basispunkten untersucht. Im Geschäftsjahr würde eine hypothetische Zunahme oder Abnahme der Marktzinssätze um 100 Basispunkte (soweit die anderen Variablen konstant bleiben) zu einem höheren oder niedrigeren Konzernergebnis nach Steuern von – 1.408 Tsd. Euro oder 0 Tsd. Euro (Vorjahr: – 1.812 Tsd. Euro oder +1.812 Tsd. Euro) führen.

Steuerung des Kapitalrisikos

Instone Real Estate verwaltet sein Kapital mit dem Ziel, sicherzustellen, dass alle Konzerngesellschaften auch weiterhin auf der Grundlage der Annahme der Unternehmensfortführung (Going Concern) weiterbetrieben werden können. Der Konzern hält die Kapitalkosten so niedrig wie möglich. Dies erfolgt durch Optimierung des Verhältnisses zwischen Eigen- und Fremdkapital auf Bedarfsbasis.

Die Kapitalstruktur des Konzerns besteht aus den kurz- und langfristigen Verbindlichkeiten abzüglich der in der Bilanz und im Eigenkapital ausgewiesenen flüssigen Mittel. Die Kapitalstruktur des Konzerns wird regelmäßig überprüft. Dabei werden auch die risikoangepassten Kapitalkosten berücksichtigt.

Die Gesamtstrategie zur Steuerung des Kapitalrisikos hat sich im Geschäftsjahr im Vergleich zum Vorjahr nicht geändert.

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 2018

In Tsd. Euro

	Kategorien nach IFRS 9					Beizulegender Zeitwert 31.12.2018
	Buchwert 31.12.2018	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	zu fortgeführten Anschaffungskosten	zu fortgeführten Anschaffungskosten	nicht im Anwendungsgebiet IFRS 9	
Aktiva						
Finanzielle Vermögenswerte	267.555	421	108.645	–	158.489	267.555
Übrige Finanzanlagen	421	421	–	–	–	421
Finanzforderungen	65	–	65	–	–	65
Langfristig	–	–	–	–	–	–
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
Passiva						
Finanzielle Verbindlichkeiten	363.230	–	–	356.597	6.633	363.230
Finanzverbindlichkeiten	265.566	–	–	265.566	–	265.566
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

BUCHWERTE UND BEIZULEGENDE ZEITWERTE DER FINANZINSTRUMENTE 2017

In Tsd. Euro

	Kategorien nach IAS 39				Beizulegender Zeitwert 31.12.2017
	Buchwert 31.12.2017	Zur Veräußerung verfügbar	Kredite und Forderungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	
Aktiva					
Finanzielle Vermögenswerte	122.320	333	121.987	–	122.320
Übrige Finanzanlagen	333	333	–	–	333
Finanzforderungen	33.043	–	33.043	–	33.043
Langfristig	683	–	683	–	683
Kurzfristig	32.360	–	32.360	–	32.360
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.217	–	4.217	–	4.217
Sonstige Forderungen	11.103	–	11.103	–	11.103
Langfristig	1.022	–	1.022	–	1.022
Kurzfristig	10.081	–	10.081	–	10.081
Flüssige Mittel	73.624	–	73.624	–	73.624
Passiva					
Finanzielle Verbindlichkeiten	651.371	–	–	651.371	651.371
Finanzverbindlichkeiten	375.679	–	–	375.679	375.679
langfristig	241.007	–	–	241.007	241.007
kurzfristig	134.672	–	–	134.672	134.672
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	275.692	–	–	275.692	275.692

Aus Finanzinstrumenten erzielter Nettoergebnis

Die nachfolgende Tabelle zeigt das aus Finanzinstrumenten erzielte Nettoergebnis gemäß den Kategorien aus IFRS 9:

AUS FINANZINSTRUMENTEN ERZIELTES NETTOERGNIS

In Tsd. Euro

	31.12.2018	31.12.2017
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (Vorjahr: Zur Veräußerung verfügbar)	228	400
Zu fortgeführten Anschaffungskosten (Vorjahr: Kredite und Forderungen)	- 429	571
Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten	- 9.332	- 20.408
	- 9.533	- 19.437

Die Berechnung des Nettogewinns aus den Finanzinstrumenten umfasst Zinserträge und -aufwand, Wertminderungen und Wertaufholungen, Erträge und Aufwendungen aus Währungsumrechnungen, Dividendeneinnahmen, Veräußerungsgewinne und -verluste sowie sonstige Veränderungen des beizulegenden Zeitwerts von Finanzinstrumenten, die ergebniswirksam verbucht werden.

Die Veränderungen aufgrund von Wertminderung bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beliefen sich im Geschäftsjahr auf - 1.768 Tsd. Euro (Vorjahr: - 2.712 Tsd. Euro).

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die in der Zukunft anfallenden Mindest-Leasingzahlungen sehen wie folgt aus:

SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

In Tsd. Euro

	31.12.2018	31.12.2017
Fällig bis ein Jahr	2.647	2.749
Fällig ein bis fünf Jahre	4.726	5.323
Fällig über fünf Jahre	836	1.406
	8.209	9.478

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

Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex

Vorstand und Aufsichtsrat der Instone Real Estate Group AG haben im Dezember 2018 die Entsprechenserklärung für das Geschäftsjahr gemäß § 161 AktG abgegeben.

Die Erklärung ist auf der Website der Gesellschaft unter [Instone Entsprechungserklärung](#) veröffentlicht.

Angabe zur Aufstellung und Freigabe

Der Vorstand der Instone Real Estate Group AG hat den Konzernabschluss am 22. März 2019 aufgestellt und zur Weitergabe an den Aufsichtsrat freigegeben. Der Aufsichtsrat hat die Aufgabe den Konzernabschluss zu prüfen und die Billigung zu beschließen.

Essen, den 22. März 2019

Der Vorstand



Kruno Crepulja



Dr. Foruhar Madjlessi



Andreas Gräf



Torsten Kracht

EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Berichtspflichtige Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag am 31. Dezember 2018 liegen nicht vor.

ANTEILSBESITZLISTE

TOCHTERGESELLSCHAFTEN, ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN
UND SONSTIGE BETEILIGUNGEN ZUM 31.12.2018

	Anteil am Kapital In %	Eigenkapital In Tsd. Euro	Ergebnis des Jahres In Tsd. Euro
I. Verbundene Unternehmen, die in den Konzernabschluss einbezogen sind			
Instone Real Estate Development GmbH, Essen, Deutschland	100,0	178.571	7.909
Durst-Bau GmbH, Wien, Österreich	100,0	845	284
formart Immobilien GmbH, Essen, Deutschland ¹	100,0	701	23
formart Luxembourg S.à r.l., Luxemburg, Luxemburg	100,0	1.976	1.262
Projekt Wilhelmstraße Wiesbaden GmbH & Co. KG, Frankfurt a. M., Deutschland	70,0	13.935	9.192
west.side gmbh, Köln, Deutschland	100,0	8.009	7.509
Instone Real Estate Leipzig GmbH, Leipzig, Deutschland	94,0	26.328	- 2.129
GRK Beteiligung GmbH, Leipzig, Deutschland	98,0	- 468	- 148
Parkresidenz Leipzig GmbH, Leipzig, Deutschland	100,0	11.549	2.887
OPUS Beteiligung GmbH, Leipzig, Deutschland	100,0	- 24	- 12
Gartenhöfe GmbH, Leipzig, Deutschland	100,0	5.848	363
Instone Real Estate Landmark GmbH, Leipzig, Deutschland	100,0	513	640

TOCHTERGESELLSCHAFTEN, ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN
UND SONSTIGE BETEILIGUNGEN ZUM 31.12.2018

	Anteil am Kapital In %	Eigenkapital In Tsd. Euro	Ergebnis des Jahres In Tsd. Euro
II. At Equity bewertete Finanzanlagen			
Projektentwicklungsgesellschaft Holbeinviertel mbH & Co. KG, Frankfurt a. M., Deutschland	50,0	383	358
Wohnpark Gießener Straße GmbH & Co. KG, Frankfurt a. M., Deutschland	50,0	271	246
III. Übrige Beteiligungen			
CONTUR Wohnbauentwicklung GmbH, Köln, Deutschland ²	50,0	46	- 72
formart Wilma Verwaltungsgesellschaft mbH, Kriftel, Deutschland	50,0	42	2
Immobilien-gesellschaft CSC Kirchberg S.à r.l., Luxemburg, Luxemburg	100,0	32	- 6
Parkhausfonds Objekt Flensburg GmbH & Co. KG, Stuttgart, Deutschland ²	6,0	3.459	140
Projekt Wilhelmstraße Wiesbaden Verwaltung GmbH, Köln, Deutschland	70,0	16	- 8
Projektverwaltungsgesellschaft SEVERINS WOHNEN mbH, Köln, Deutschland ²	50,0	48	- 7
Uferpalais Verwaltungsgesellschaft mbH, Essen, Deutschland	70,0	- 31	- 2
Westville 1 GmbH, Frankfurt a. M., Deutschland	100,0	25	-

¹ Ergebnisabführungsvertrag.² Stand: 31. Dezember 2017

**TOCHTERGESELLSCHAFTEN, ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN
UND SONSTIGE BETEILIGUNGEN ZUM 31.12.2017**

	Anteil am Kapital In %	Eigenkapital In Tsd. Euro	Ergebnis des Jahres In Tsd. Euro
I. Verbundene Unternehmen, die in den Konzernabschluss einbezogen sind			
Instone Real Estate Development GmbH, Essen, Deutschland	100,0	142.260	18.556
Durst-Bau GmbH, Wien, Österreich	100,0	561	- 895
formart Immobilien GmbH, Essen, Deutschland ¹⁾	100,0	701	0
formart Luxembourg S.à.r.l., Luxemburg, Luxemburg	100,0	2.866	2.161
Projekt Wilhelmstraße Wiesbaden GmbH & Co. KG, Frankfurt a.M., Deutschland	70,0	875	- 282
west.side gmbh, Köln, Deutschland	94,9	501	138
Instone Real Estate Leipzig GmbH, Leipzig, Deutschland	94,0	24.971	2.098
GRK Elsterlofts GmbH & Co. KG, Leipzig, Deutschland	100,0	63	76
GRK Beteiligung GmbH, Leipzig, Deutschland	98,0	499	- 100
GRK Revion Hamburg GmbH, Leipzig, Deutschland	98,0	60	428
Instone Real Estate Capital GmbH & CO. KG, Leipzig, Deutschland	100,0	13.102	5.905
Instone Real Estate Verwaltungs GmbH, Leipzig, Deutschland	100,0	45	- 0
Instone Real Estate Wohnbau GmbH, Leipzig, Deutschland	100,0	2.833	1.920
OPUS Wohnbau GmbH, Leipzig, Deutschland	94,0	566	- 61
Parkresidenz Leipzig GmbH, Leipzig, Deutschland	100,0	8.750	- 92
OPUS Beteiligung GmbH, Leipzig, Deutschland	100,0	- 11	- 9
Gartenhöfe GmbH, Leipzig, Deutschland	100,0	4.631	4.500
Instone Real Estate Landmark GmbH, Leipzig, Deutschland	100,0	- 1.620	- 192

**TOCHTERGESELLSCHAFTEN, ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN
UND SONSTIGE BETEILIGUNGEN ZUM 31.12.2017**

	Anteil am Kapital In %	Eigenkapital In Tsd. Euro	Ergebnis des Jahres In Tsd. Euro
II. At Equity bewertete Finanzanlagen			
Projektentwicklungsgesellschaft Holbeinviertel mbH & Co. KG, Frankfurt a.M., Deutschland	50,0	948	922
Wohnpark Gießener Straße GmbH & Co. KG, Frankfurt a.M., Deutschland	50,0	33	- 4
III. Übrige Beteiligungen			
CONTUR Wohnbauentwicklung GmbH, Köln, Deutschland	50,0	46	- 22
formart Wilma Verwaltungsgesellschaft mbH, Kriftel, Deutschland	50,0	40	2
Immobilien-gesellschaft CSC Kirchberg S.à.r.l., Luxemburg, Luxemburg	99,9	39	- 7
Parkhausfonds Objekt Flensburg GmbH & Co. KG, Stuttgart, Deutschland	6,0	3.459	140
Projekt Wilhelmstraße Wiesbaden Verwaltung GmbH, Köln, Deutschland	70,0	24	0
Projektverwaltungsgesellschaft SEVERINS WOHNEN mbH, Köln, Deutschland	50,0	48	- 7
Uferpalais Verwaltungsgesellschaft mbH, Essen, Deutschland	70,0	- 39	- 9
Instone Real Estate Assets GmbH, Essen, Deutschland	100,0	25	1
GRK Golf Masters, Leipzig, Deutschland	100,0	34	- 22

¹⁾ Ergebnisabführungsvertrag.

SONSTIGE INFORMATIONEN

- 146 Sonstige Informationen**
- 147 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
- 151 Versicherung der gesetzlichen Vertreter
- 152 Kontakt/Impressum/Finanzkalender

- 153 Glossar**

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Instone Real Estate Group AG, Essen

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES KONZERN-ABSCHLUSSES UND DES ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der Instone Real Estate Group AG, Essen, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2018, der Konzern-Gesamtergebnisrechnung, der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzern-Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den mit dem Lagebericht des Mutterunternehmens zusammengefassten Konzernlagebericht der Instone Real Estate Group AG, Essen, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 geprüft. Die im zusammengefassten Lagebericht in Abschnitt „Erklärung zur Unternehmensführung und Corporate-Governance-Bericht“ enthaltene Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f und § 315d HGB haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

→ entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage

des Konzerns zum 31. Dezember 2018 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 und

→ vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum zusammengefassten Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der oben genannten Erklärung zur Unternehmensführung.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anfor-

derungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Konzernabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Nachfolgend stellen wir mit der zeitraumbezogenen Erlösrealisierung und der Bewertung der Vertragsvermögenswerte bzw. der Vorräte den aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalt dar.

Unsere Darstellung dieses besonders wichtigen Prüfungssachverhaltes haben wir wie folgt strukturiert:

- a. Sachverhaltsbeschreibung (einschließlich Verweis auf zugehörige Angaben im Konzernabschluss)
- b. Prüferisches Vorgehen

Zeitraumbezogene Erlösrealisierung einschließlich der Bewertung der Vertragsvermögenswerte bzw. der Vorräte

- a. Im Konzernabschluss der Instone Real Estate Group AG, Essen, zum 31. Dezember 2018 werden Vertragsvermögenswerte in Höhe von TEUR 158.489, Vorräte in Höhe von TEUR 404.400 und Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 354.099 aus der Entwicklung von Wohn- und Mehrfamilienhäusern, der Konzeption von Stadtquartieren, der Sanierung denkmalgeschützter Objekte sowie dem öffentlich geförderten Wohnungsbau (Bauträgertätigkeit) in Deutschland ausgewiesen. Unter erstmaliger Anwendung der Regelungen des IFRS 15 zur Umsatzrealisierung erfolgt bei sämtlichen verkauften Einheiten eine zeitraumbezogene Erlösrealisierung. Hierbei wird die erbrachte Leistung einschließlich des anteiligen Ergebnisses entsprechend dem Fertigstellungsgrad in den Umsatzerlösen ausgewiesen. Umsatzerlöse werden für diese Sachverhalte, mit Ausnahme von Sanierungsobjekten, grundsätzlich dann ausgewiesen, wenn ein Vermarktungsstand für das jeweilige Projekt von 30% erreicht ist und/oder eine Baugenehmigung vorliegt. Ab diesem Zeitpunkt erlischt das beiden Parteien eingeräumte vertragliche Rücktrittsrecht. Bei Sanierungsobjekten erfolgt der Ausweis der Umsatzerlöse mit Beginn der Bautätigkeit.

Die Höhe des realisierten Umsatzes eines Bauprojekts hängt von folgenden Parametern ab:

- Vermarktungsstand
- Fertigstellungsgrad sowie bis zum Stichtag angefallene Ist-Kosten
- Schätzung der Gesamt-Erlöse und der Gesamt-Kosten

Während der Ausweis des vermarkteten Teils der Bauprojekte unter dem Vertragsvermögenswert nach Saldierung mit erhaltenen Anzahlungen beziehungsweise bei den Vertragsverbind-

lichkeiten erfolgt, werden die nicht vermarkteten Teils der Bauprojekte unter den Vorräten ausgewiesen.

Die Erlösrealisierung sowie die Bewertung der Vertragsvermögenswerte bzw. der Vorräte basiert in besonderem Maße auf Einschätzungen und Annahmen der gesetzlichen Vertreter im Hinblick auf die Höhe der Gesamtkosten, die Kostenabgrenzung zum Bilanzstichtag sowie die Schätzung der Gesamterlöse des jeweiligen Projekts. Die ermessensbehafteten Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter haben eine direkte und zumeist erhebliche Auswirkung auf die Höhe der realisierten Umsatzerlöse in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und die Höhe der Vertragsvermögenswerte bzw. der Vorräte in der Konzernbilanz.

Vor diesem Hintergrund wurde dieser Sachverhalt von uns als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt bestimmt.

Angaben zur Umsatzerlösrealisierung sowie zur Bewertung der Vertragsvermögenswerte und der Vorräte werden von den gesetzlichen Vertretern in Abschnitt „Grundlagen des Konzernabschlusses“ des Konzernanhangs dargestellt.

- b. Bei unserer Prüfung der Umsatzerlöse, der Vertragsvermögenswerte und der Vorräte haben wir die angewendete Bilanzierungsmethode unter Einbeziehung von internen Spezialisten aus dem Bereich IFRS Advisory in Übereinstimmung mit den Regelungen des IFRS 15 beurteilt. Im Rahmen unserer Prüfung haben wir die wesentlichen Prozesse von der Projektannahme (Erwerb des Grundstückes) bis zur Projektentwicklung (Bautätigkeit und Verkauf der einzelnen Wohnungen) sowie das Verfahren zur monatlichen Kostenabgrenzung aufgenommen und relevante Kontrollverfahren auf Angemessenheit geprüft. Auf Basis einer risikoorientierten Stichprobenauswahl haben wir Vor-Ort-Besichtigungen von Projekten vorgenommen und aufgrund derer die von den gesetzlichen Vertretern vorgenommenen Schätzungen und Annahmen zum Bilanzstichtag beurteilt. Auf Basis einer Zufallsstichprobenauswahl haben wir die Kostenabgrenzung anhand geeigneter

Nachweise überprüft. Darüber hinaus haben wir die zum Bilanzstichtag erfolgten Abgrenzungsbuchungen auf Plausibilität untersucht. Die prognostizierten Gesamterlöse und Gesamtkosten haben wir durch Einbeziehung interner Spezialisten aus dem Bereich Real Estate Consulting und deren Fach- und Branchenkenntnisse beurteilt. Die relevanten Angaben im Konzernanhang haben wir hinsichtlich Vollständigkeit und Richtigkeit beurteilt.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen:

- die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB und § 315d HGB, die im Kapitel „Erklärung zur Unternehmensführung und Corporate-Governance-Bericht“ des zusammengefassten Lageberichts enthalten ist,
- den Corporate Governance Bericht nach Nr. 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex,
- die Versicherung nach § 297 Abs. 2 Satz 4 HGB zum Konzernabschluss und die Versicherung nach § 315 Abs. 1 Satz 5 HGB zum zusammengefassten Lagebericht, und
- die übrigen Teile des Geschäftsberichts, mit Ausnahme des geprüften Konzernabschlusses und zusammengefassten Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks.

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Konzernabschlussprüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, zum zusammengefassten Lagebericht oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den zusammengefassten Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht, den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des zusammengefassten Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht

und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im zusammengefassten Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grund-

lage dieses Konzernabschlusses und zusammengefassten Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des zusammengefassten Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignis-

nissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.

→ führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im zusammengefassten Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und die hierzu getroffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Konzernabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 29. Juni 2018 als Konzernabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 20. Dezember 2018 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind seit dem Geschäftsjahr 2018 als Konzernabschlussprüfer der Instone Real Estate Group AG, Essen, tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

VERANTWORTLICHER WIRTSCHAFTSPRÜFER

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist André Mathew.

Düsseldorf, den 22. März 2019

Deloitte GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



(Rolf Künemann)

Wirtschaftsprüfer



(André Mathew)

Wirtschaftsprüfer

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage des Instone-Konzerns vermittelt sowie dass im mit dem Lagebericht der Gesellschaft zusammengefassten Konzernlagebericht 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 beschrieben sind.

Essen, den 22. März 2019

Der Vorstand



Kruno Crepulja



Dr. Foruhar Madjlessi



Andreas Gräf



Torsten Kracht

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

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

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

FINANZKALENDER

28.03.2019	Veröffentlichung Geschäftsbericht 2018
28.05.2019	Veröffentlichung Quartalsmitteilung zum 31. März 2019
13.06.2019	Hauptversammlung
27.08.2019	Veröffentlichung Quartalsbericht zum 30. Juni 2019
26.11.2019	Veröffentlichung Quartalsmitteilung zum 30. September 2019

GLOSSAR

A-Städte:

Bezeichnung für die Metropolen Berlin, Hamburg, München, Köln, Stuttgart, Frankfurt am Main und Düsseldorf, die in der Immobilienbranche als die sieben begehrtesten Standorte Deutschlands gelten. Ergänzend für Instone Real Estate gilt auch Leipzig als A-Stadt.

Antizipative Posten:

Rechnungsabgrenzungsposten in der Bilanz, die abbilden, dass im Geschäftsjahr erfolgte Aufwendungen oder Erträge erst im Folgejahr zu Einnahmen beziehungsweise Ausgaben führen

Arrondierung (Arrondierungsfläche):

Bei einer Arrondierung werden verstreute Grundstücke zu einem größeren Grundstück zusammengefasst oder umliegende Grundstücke einem zentralen Grundstück zugeordnet, um die Nutzbarkeit des Grundstücks zu erhöhen.

Asset Deal:

Bei einem Asset Deal wird das in einer Gesellschaft befindliche Vermögen oder nur ein einzelner Vermögenswert gekauft und die einzelnen Wirtschaftsgüter übertragen.

Contractual Trust Arrangement (CTA):

Pensionstreuhandgesellschaft

Deferred Compensation:

Entgeltumwandlung; Versorgungszusage innerhalb der betrieblichen Altersversorgung – finanziert durch einen Vergütungsverzicht des Arbeitnehmers

Desinvestition:

Freisetzung von gebundenem Kapital in längerfristigen Vermögensgegenständen durch deren Verkauf

Duration:

Bindungsdauer des in festverzinslichen Wertpapieren angelegten Kapitals

EBIT:

Earnings before Interest and Taxes; Ergebnis vor Zinsen und Steuern

EBITDA:

Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization; Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Geschäftswertabschreibungen

Equity-Methode:

Bilanzierungsmethode für langfristige Beteiligungen einer Gesellschaft, die am stimmberechtigten Kapital eines anderen Unternehmens beteiligt ist (der sogenannte Beteiligungsbuchwert wird laufend an die Entwicklung des Eigenkapitals der Gesellschaft, an dem die Beteiligung besteht, angepasst)

Euribor:

Abkürzung für den Referenzzinssatz Euro InterBank Offered Rate

Family Offices:

Gesellschaften oder Abteilungen von Banken, die private Großvermögen verwalten

Geförderter Wohnraum:

Mietwohnungen, die unter Bereitstellung von Fördermitteln aus staatlichen Haushalten oder von Förderbanken geschaffen oder modernisiert worden und deren Belegung und Miethöhe über eine bestimmte Zeit reglementiert sind (Sozialbindung)

Investor Development:

Projektentwicklungen für den Eigenbestand beziehungsweise Entwicklungen auf Risiko und Rechnung Dritter

Kaufkraftkennziffer (Kaufkraftindex):

Regionales Kaufkraftniveau pro Einwohner oder Haushalt im Vergleich zum nationalen Durchschnitt (dieser hat den Normwert 100)

Konversion (Konversionsflächen):

Umnutzung oder Nutzungsänderung

Mezzanine-Finanzierung:

Finanzierung mit sogenanntem Hybridkapital, enthält sowohl Eigenschaften der Eigen- als auch der Fremdkapitalfinanzierung

Prosperierende mittelgroße Städte:

Zu diesen Städten gehören für die Instone Real Estate folgende: Darmstadt, Dresden, Freiburg im Breisgau, Hannover, Heidelberg, Heilbronn, Karlsruhe, Mainz, Mannheim, Potsdam, Ulm, Wiesbaden.

PoC-Methode:

Percentage of Completion Method (Gewinnrealisierung nach Fertigstellungsgrad)

Share Deal:

Beim Share Deal erwerben Käufer die Gesellschaft durch Kauf aller oder fast aller Anteile einer Personen- oder Kapitalgesellschaft.

Tausend-Mann-Quote:

Meldepflichtige Arbeitsunfälle je 1.000 Vollarbeiter

Trading Development:

Der Projektentwicklungsprozess erfolgt dabei auf eigene Rechnung des Projektentwicklers. Das Vermarktungsrisiko wird vom Projektentwickler selbst getragen.

Zielgebiete:

Zu den Zielgebieten von Instone Real Estate gehören neben den A-Städten und prosperierenden mittelgroßen Städten folgende: Aachen, Augsburg, Baden-Baden, Erfurt, Ingolstadt, Halle, Kiel, Nürnberg, Regensburg, Rhein-Main-Gebiet.

Instone Real Estate Group AG

Grugaplatz 2-4
45131 Essen
Deutschland

E-Mail: info@Instone.de