

# 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.

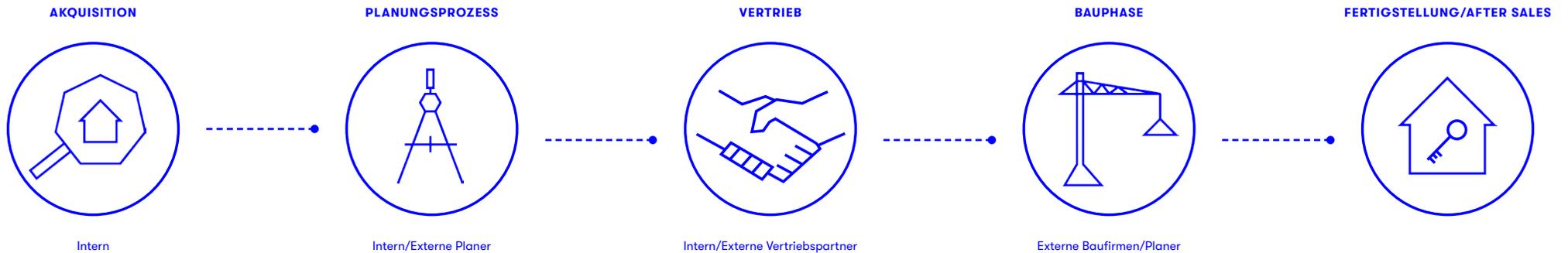
Instone Real Estate verfügt über ein integriertes Risikomanagement und nutzt Berichts- und Planungstools, um Entwicklungsrisiken zu minimieren. Die deutsche Makler- und Bauträgerverordnung („MaBV“) gibt Instone Real Estate die Möglichkeit, bei Wohnein-

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.

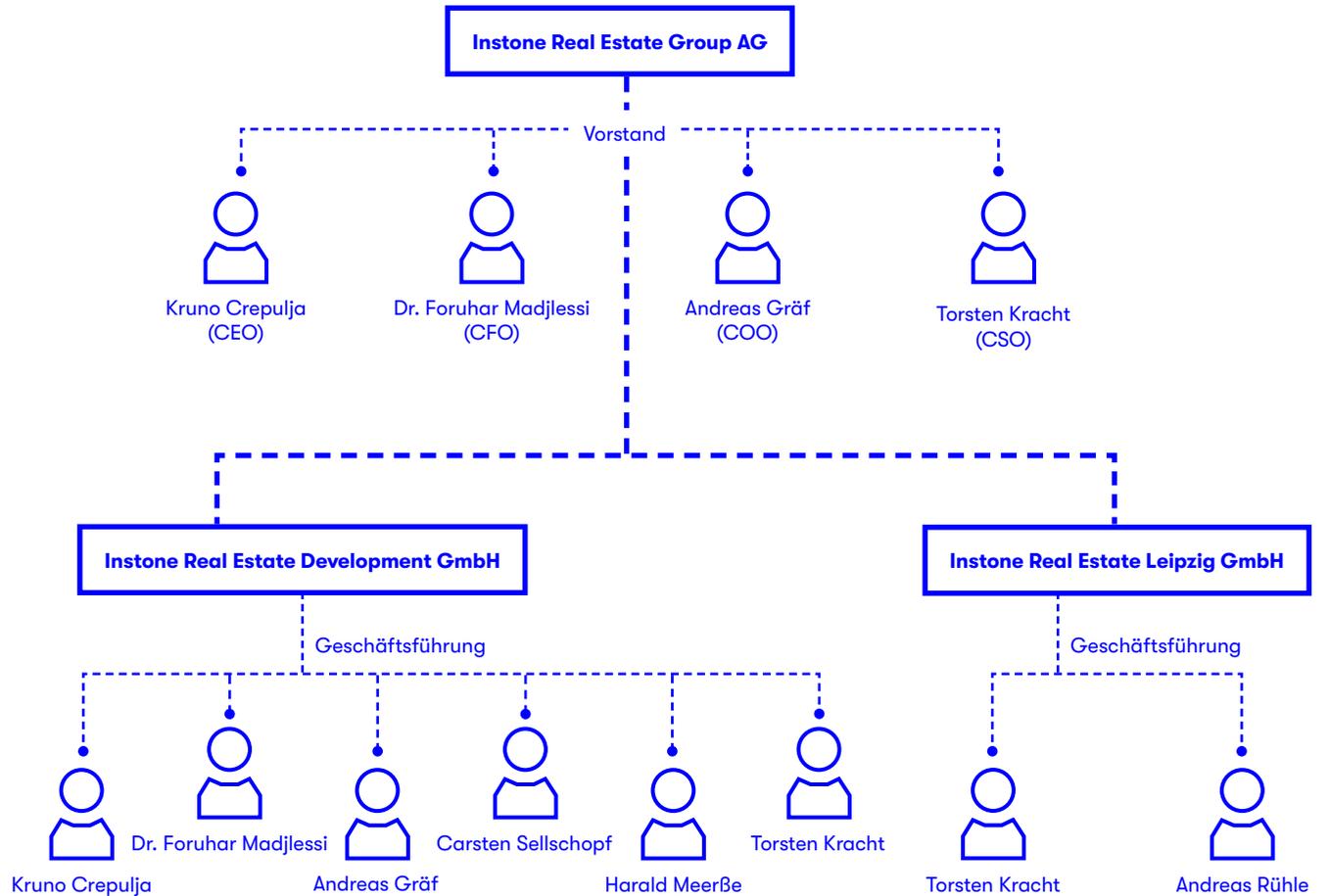
Die Aktivitäten von Instone Real Estate werden durch die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum unterstützt.

## 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 15<sup>1</sup> 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.

<sup>1</sup> 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.“<sup>1</sup>

[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
<b>Gesamtzahl Angestellte (MA)<sup>1</sup></b>	311	299
<b>Gesamtzahl Standorte</b>	8	8
<b>Vielfalt der Angestellten<sup>1</sup></b>		
Geschlecht		
Frauen	131	133
Männer	180	166
Altersgruppen		
< 30 Jahre	59	65
30 – 50 Jahre	163	157
> 50 Jahre	89	77
<b>Bestätigte Korruptionsvorfälle und ergriffene Maßnahmen<sup>2</sup></b>	0	0
<b>Rechtsverfahren aufgrund wettbewerbswidrigen Verhaltens oder Kartell- und Monopolbildung<sup>3</sup></b>	0	0

<sup>1</sup> Angaben Personal Instone Real Estate.

<sup>2</sup> Angaben Compliance Instone Real Estate.

<sup>3</sup> 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%.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> [www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesamtwirtschaftUmwelt/Preise/Verbraucherpreisindizes/Verbraucherpreisindizes.html](http://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%.<sup>2</sup> 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.<sup>2</sup>

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.<sup>2</sup> Dies ist im Vergleich zu den restlichen EU-Ländern (mit ~2,7%)<sup>3</sup> überdurchschnittlich. Aufgrund der wirtschaftlichen Lage wird dieser Trend vermutlich anhalten.<sup>3</sup>

<sup>2</sup> Kennzahlen\_Prognosen\_2023, bulwiengesa AG.  
<sup>3</sup> Eurostat Data Explorer Employees 2008–2018.

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

<sup>4</sup> [www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesamtwirtschaftUmwelt/Arbeitsmarkt/Arbeitsmarkt.html](http://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesamtwirtschaftUmwelt/Arbeitsmarkt/Arbeitsmarkt.html)

<sup>5</sup> <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.<sup>6</sup> 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.<sup>7</sup>

<sup>6</sup> Kennzahlen Core Städte, bulwiengesa AG.

<sup>7</sup> [www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2019/01/PD19\\_018\\_811.html](http://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
<b>Top-Standorte</b>	<b>9.944</b>	<b>10,8</b>	<b>543</b>	<b>54.618</b>	<b>23.530</b>	<b>6,5</b>

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.<sup>8</sup>

➤ <sup>8</sup> Projektentwicklerstudie 2018, bulwiengesa AG.

Aufgrund der Prosperität der deutschen Wirtschaft steigen die Einkommen und damit die Kaufkraft der Haushalte deutlich.<sup>9</sup>

➤ <sup>9</sup> [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.<sup>10</sup> 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.

➤ <sup>10</sup> 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%.<sup>11</sup>

➤ <sup>11</sup> 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.<sup>12</sup>

➤ <sup>12</sup> 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%.<sup>13</sup>

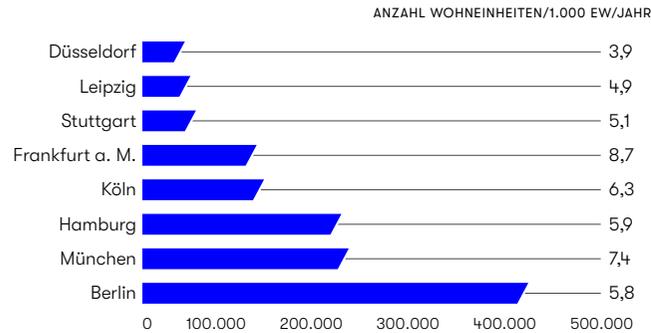
➤ <sup>13</sup> Kennzahlen Core-Städte, bulwiengesa AG.

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.<sup>14</sup> 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.<sup>15</sup>

➤ <sup>14</sup> Seite 29, Potenzialanalyse Deutscher Wohnungsmarkt, bulwiengesa AG.

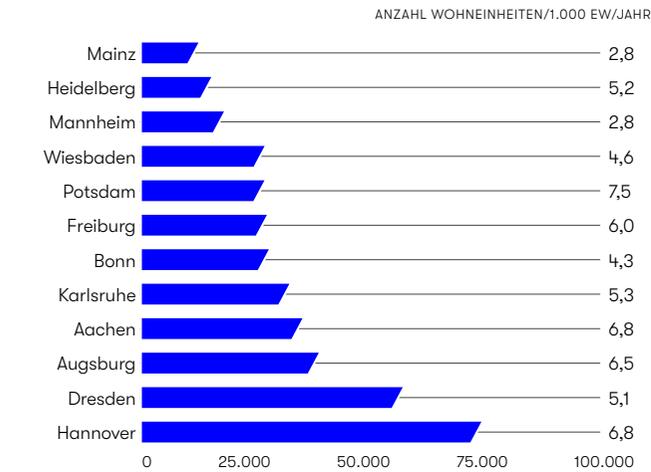
➤ <sup>15</sup> Kennzahlen Core-Städte, bulwiengesa AG.

**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.<sup>16</sup>

<sup>16</sup> 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.m<sup>2</sup> (Trading/Investor Developments).<sup>17</sup> Tendenziell werden in den kleineren Zielstädten anteilig mehr Eigentumswohnungen gebaut.<sup>18</sup>

<sup>17</sup> Tabelle Seite 11 Projektentwicklerstudie 2018, bulwiengesa AG.

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

**Steigende Kauf- und Mietpreise in den Zielstädten**

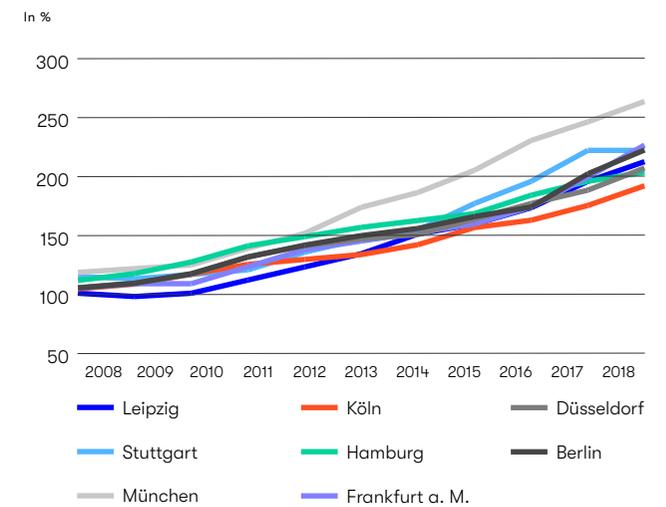
Seit 2008 steigen die Mietpreise in den A-Städten und in den anderen Zielstädten kontinuierlich. Der Mietzuwachs ist mit 50,5% in den A-Städten im Vergleich zu den anderen Städten höher. Die aktuelle durchschnittliche Miete in Deutschland beträgt 11,60 Euro/m<sup>2</sup>.<sup>19</sup>

<sup>19</sup> 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.<sup>20</sup>

<sup>20</sup> Immobilienindex, bulwiengesa AG.

**DURCHSCHNITTliche KAUFPREISE IN DEN ACHT A-STÄDTEN 2008 – 2017<sup>1</sup> (ERSTBEZUG)**



<sup>1</sup> Prognosewert für 2017.

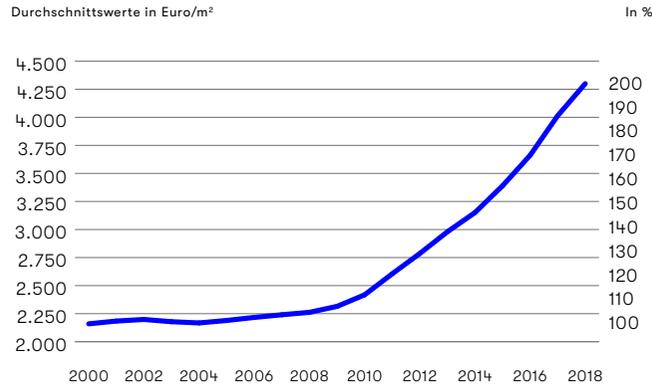
Kaufpreisentwicklung in den A-Städten (Quelle: bulwiengesa AG)

## 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.<sup>21</sup>

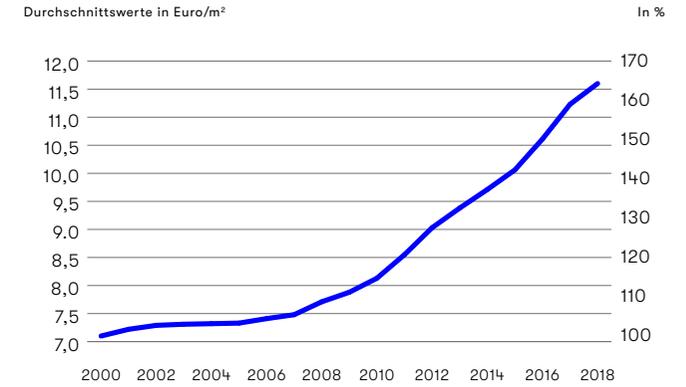
<sup>21</sup> Analyse Ausblick Immobilienmarkt, Savills Dezember 2018.

**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“).

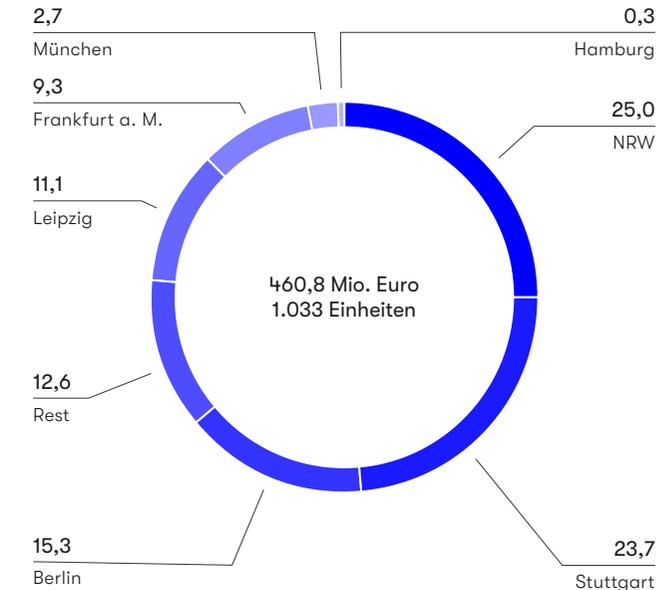
## IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE KENNZAHLEN

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

		<b>Volumen 2018</b>	<b>Einheiten 2018</b>
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

		<b>Volumen am Markt</b>	<b>Einheiten am Markt</b>
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“

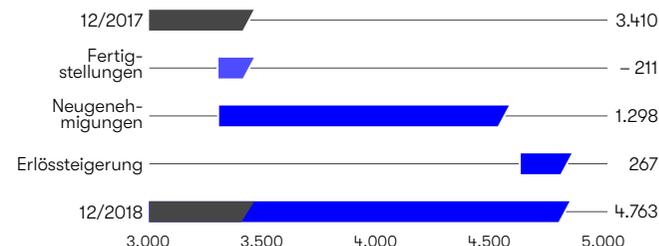
und „T.Kontor“ ebenfalls der Vertrieb der circa 75 Einheiten beziehungsweise 95 Einheiten.

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

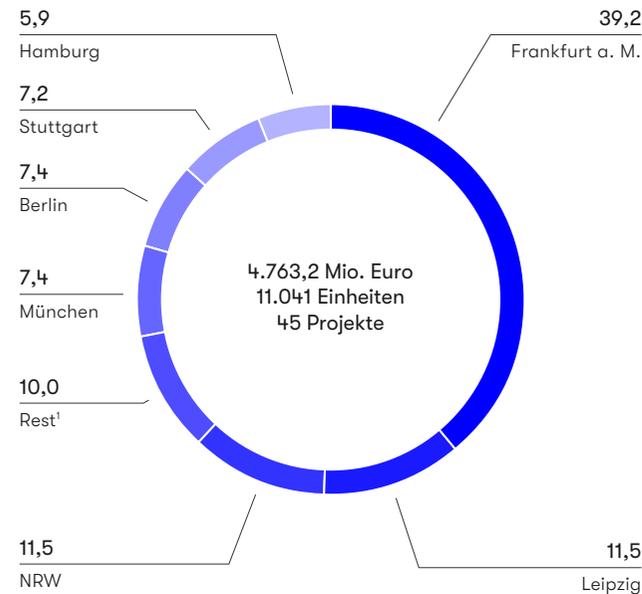
In Mio. Euro

		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 <sup>1</sup>	1.347 Einheiten

<sup>1</sup> Bezogen auf das Investitionsvolumen.

### PROJEKTPORTFOLIO NACH REGIONEN

In %



<sup>1</sup> beinhaltet Wiesbaden, Ulm, Mannheim, Hannover, Potsdam

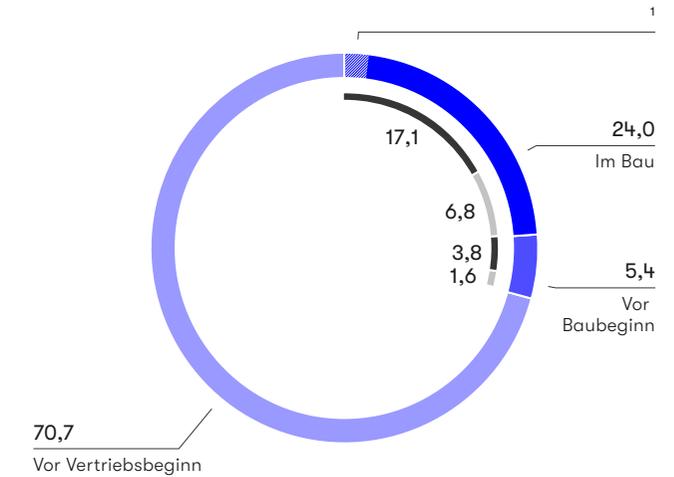
Der wesentliche Anteil – circa 90% – am erwarteten Gesamterlösvolumen des Projektportfolios zum 31. Dezember 2018 befindet sich in den wichtigsten Metropolregionen Deutschlands: Berlin, Bonn, Köln, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Leipzig, München und Stuttgart (inklusive Herrenberg und Rottenburg). 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

<sup>1</sup> 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 %
<b>Rohergebnis</b>	<b>106,4</b>	<b>82,2</b>	<b>29,4 %</b>
Plattformaufwand	- 56,9	- 69,8	- 18,5 %
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>49,6</b>	<b>12,4</b>	<b>&gt; 100 %</b>
Beteiligungs- und Sonstiges Ergebnis	- 0,4	0,2	<- 100 %
Finanzergebnis	- 7,7	- 20,6	- 62,6 %
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>41,5</b>	<b>- 8,1</b>	<b>&gt; 100 %</b>
Ertragsteuern	- 22,4	- 6,8	> 100 %
<b>Ergebnis nach Steuern (EAT)</b>	<b>19,1</b>	<b>- 14,8</b>	<b>&gt; 100 %</b>

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

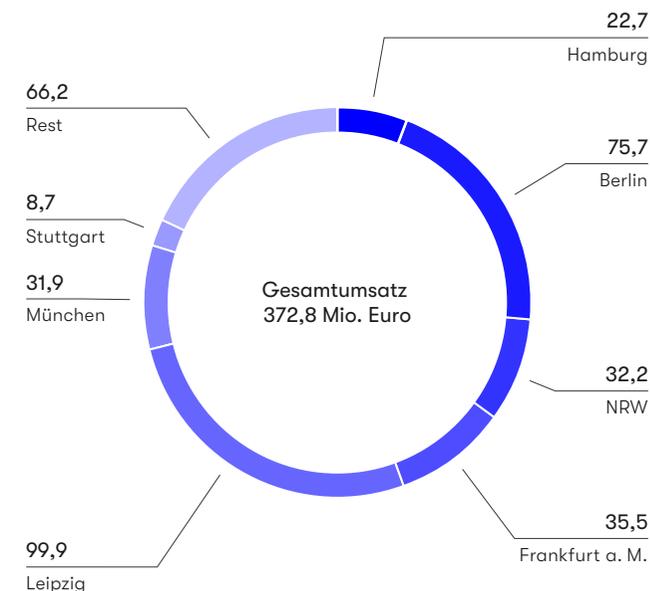
	2018	2017	Veränderung
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>360,8</b>	199,7	80,7 %
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	12,0	1,7	> 100 %
<b>Umsatzerlöse bereinigt</b>	<b>372,8</b>	<b>201,4</b>	<b>85,1 %</b>

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 Kaufpreiszureisungen 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
<b>Projektaufwand</b>	<b>266,3</b>	140,6	89,4 %
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	0,0	- 21,4	- 100,0 %
<b>Projektaufwand bereinigt</b>	<b>266,3</b>	<b>119,2</b>	<b>&gt; 100,0 %</b>

### 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
<b>Rohergebnis</b>	<b>94,4</b>	59,1	59,7 %
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	12,0	23,1	- 48,1 %
<b>Rohergebnis bereinigt</b>	<b>106,4</b>	<b>82,2</b>	<b>29,4 %</b>

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
<b>EBIT</b>	<b>37,6</b>	- 10,7	> 100 %
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	12,0	23,1	- 48,1 %
<b>EBIT bereinigt</b>	<b>49,6</b>	<b>12,4</b>	<b>&gt; 100 %</b>

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.

<b>EBT</b>			
In Mio. Euro			
	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>Veränderung</b>
<b>EBT</b>	<b>29,5</b>	<b>- 31,2</b>	<b>&gt; 100 %</b>
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	12,0	23,1	- 48,1 %
<b>EBT bereinigt</b>	<b>41,5</b>	<b>- 8,1</b>	<b>&gt; 100 %</b>

### 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 %
<b>Aktiva</b>	<b>686,6</b>	<b>789,1</b>	<b>- 13,0 %</b>
Eigenkapital	246,9	52,2	> 100 %
Langfristige Verbindlichkeiten	218,4	254,2	- 14,1 %
Kurzfristige Verbindlichkeiten	221,3	482,7	- 54,2 %
<b>Passiva</b>	<b>686,6</b>	<b>789,1</b>	<b>- 13,0 %</b>

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 %
<b>Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>265,5</b>	<b>375,7</b>	<b>- 29,3 %</b>
- Flüssige Mittel	- 88,0	- 73,6	19,6 %
<b>Nettofinanzschulden (NFS)</b>	<b>177,5</b>	<b>302,1</b>	<b>- 41,2 %</b>
EBIT bereinigt	49,6	12,4	> 100 %
Abschreibungen	0,6	0,4	50,0 %
<b>EBITDA bereinigt</b>	<b>50,2</b>	<b>12,8</b>	<b>&gt; 100 %</b>
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 %
<b>Free Cashflow</b>	<b>- 39,9</b>	<b>- 57,2</b>	<b>30,2 %</b>
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	54,3	18,2	> 100 %
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>14,4</b>	<b>- 39,0</b>	<b>&gt; 100 %</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	73,6	112,5	- 34,5 %
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>88,0</b>	<b>73,6</b>	<b>19,6 %</b>

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
<b>Fällig zum 31.12.2020</b>	<b>47,0</b>
<b>Fällig zum 31.12.2022</b>	<b>19,9</b>

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
<b>Fällig zum 31.12.2019</b>	<b>86,7</b>	<b>134,2</b>
(2017: fällig zum 31.12.2018)		
<b>Fällig zum 31.12.2020</b>	<b>36,4</b>	<b>61,7</b>
(2017: fällig zum 31.12.2019)		
<b>Fällig zum 31.12.2021</b>	<b>64,3</b>	<b>10,3</b>
(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
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>- 40,4</b>	<b>0,0</b>	<b>- 40,4</b>

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 %
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>- 24,4</b>	<b>- 18,7</b>	<b>30,5 %</b>

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 %
<b>Aktiva</b>	<b>286,6</b>	<b>291,7</b>	<b>- 1,7 %</b>
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 %
<b>Passiva</b>	<b>286,6</b>	<b>291,7</b>	<b>- 1,7 %</b>

## 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**

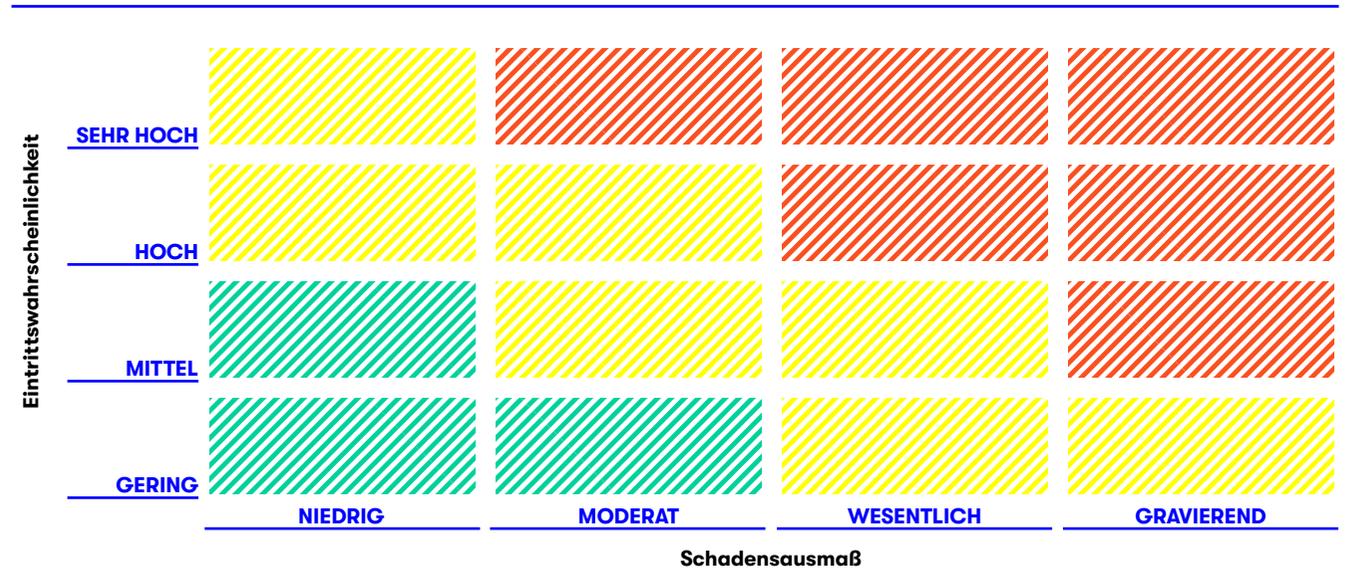
Im Rahmen eines systematischen Prozesses identifizieren beziehungsweise aktualisieren die Risikoverantwortlichen mit ihren Mitarbeitern regelmäßig alle Risiken in ihrem Verantwortungsbereich. Diese werden in die sechs Risikokategorien „Allgemeine Unternehmensrisiken“, „Compliance Risiken“, „Finanzrisiken“, „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 Unsicherheit 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 makro-ökonomischen, 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.

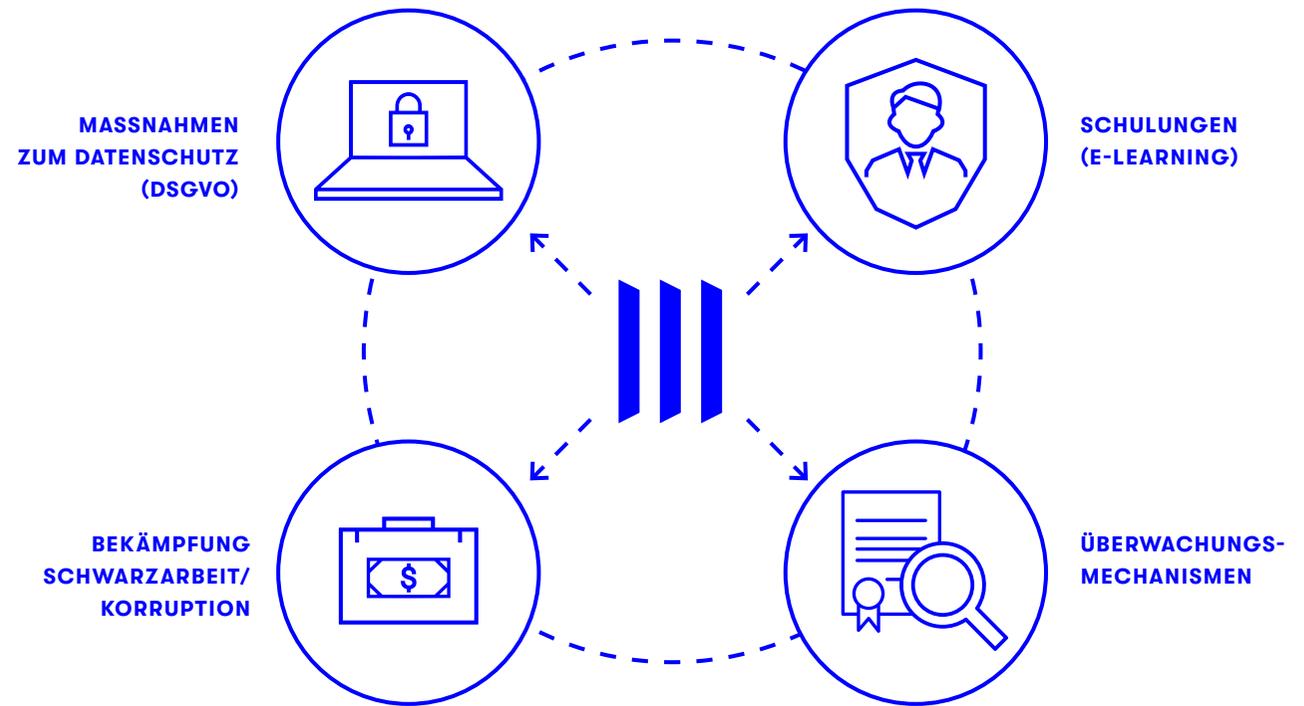
Die Auswirkung aus dem Risiko des zunehmenden Wettbewerbsdrucks wird trotz der erfolgreich umgesetzten Strategie als relevant angesehen.

**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%.<sup>1</sup> 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.<sup>2</sup>

≡ <sup>1</sup> [www.bmwi.de/Redaktion/DE/Dossier/wirtschaftliche-entwicklung.html](http://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Dossier/wirtschaftliche-entwicklung.html)  
 ≡ <sup>2</sup> <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.)<sup>3</sup>

≡ <sup>3</sup> 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.<sup>4</sup>

≡ <sup>4</sup> [www.deutsche-bank.de/pk/lp/jahresausblick-2019/immobilien-deutschland-boomt-weiter.html](http://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



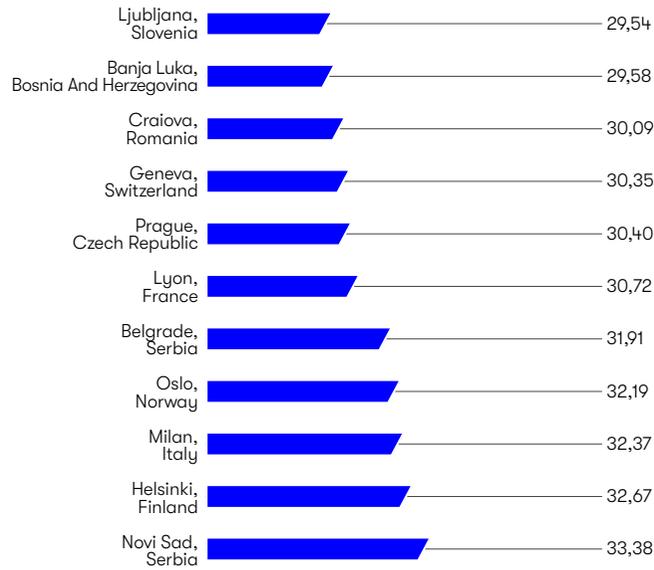
■ Lage ■ Erwartungen ■ Geschäftsklima  
Der IW-ImmobilienScout24-Index wurde gemeinsam von ImmobilienScout24 Gewerbeflächen und dem IW entwickelt.

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 %

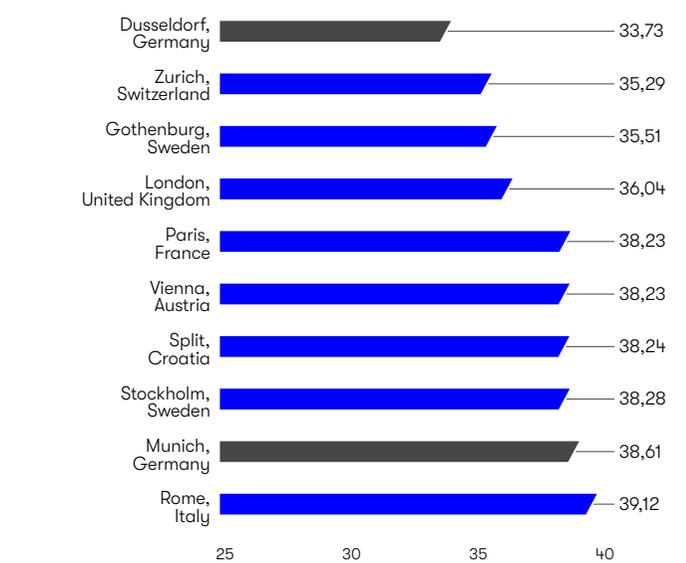


Quelle: numbeo

### 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 DARAUSS 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.

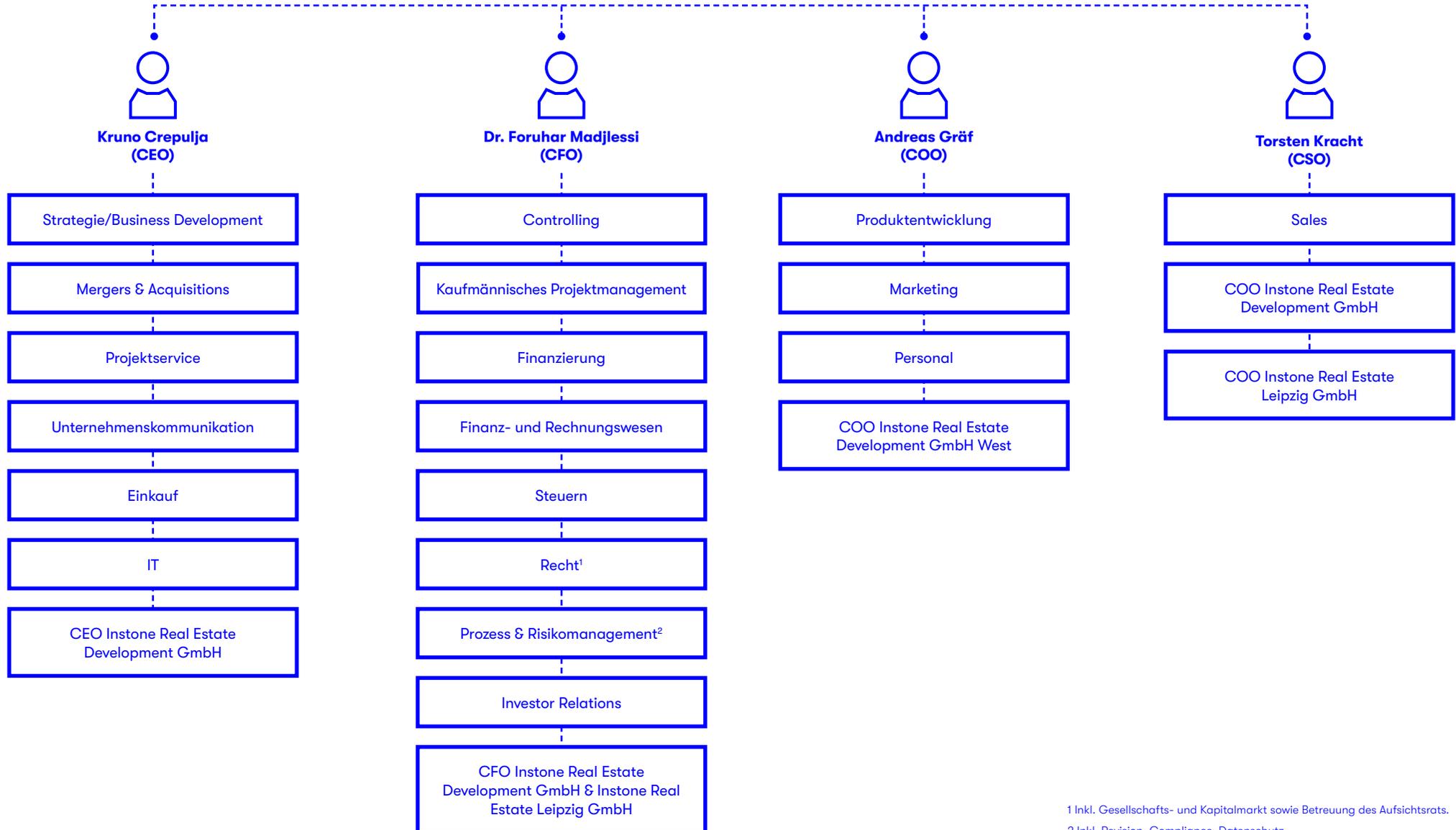
## VORSTAND

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 <sup>1</sup> mit einer Gewichtung von	27,2 %
Persönliche Ziele mit einer Gewichtung von	20,0 %

<sup>1</sup>Bereinigter 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
<b>HGB</b>		<b>1.369</b>	<b>561</b>	<b>808</b>
<b>IFRS</b>		<b>1.798</b>	<b>595</b>	<b>1.203</b>

**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.



**GEWÄHRTE ZUWENDUNGEN IM GESCHÄFTSJAHR (TEIL 2)**

In Tsd. Euro

	Andreas Gräf				Torsten Kracht			
	COO				CSO			
	2018	2018 (Min.)	2018 (Max.)	2017	2018	2018 (Min.)	2018 (Max.)	2017
<b>Erfolgsunabhängige Bezüge</b>								
Feste Bezüge	285	285	285	292	191	191	191	148
Sachbezüge und sonstige Zusatzvergütungen	15	15	15	48	23	23	23	11
Abfindungen	0	0	0	0	0	0	0	0
	<b>300</b>	<b>300</b>	<b>300</b>	<b>340</b>	<b>215</b>	<b>215</b>	<b>215</b>	<b>159</b>
<b>Erfolgsabhängige Bezüge</b>								
<b>Einjährige Bemessungsgrundlage (Short Term Incentive)</b>	260	0	390	118	225	0	338	140
<b>Mehrjährige Bemessungsgrundlage (Long Term Incentive)</b>								
Performance Share Plan (01.01.2018 – 31.12.2021)	180	0	540	2.139	125	0	375	1.306
	<b>440</b>	<b>0</b>	<b>930</b>	<b>2.257</b>	<b>350</b>	<b>0</b>	<b>712</b>	<b>1.446</b>
<b>Bezüge zur Altersvorsorge</b>								
Versorgungsaufwand	34	34	34	- 53	0	0	0	0
<b>Gesamtbezüge</b>	<b>774</b>	<b>334</b>	<b>1.264</b>	<b>2.544</b>	<b>565</b>	<b>215</b>	<b>927</b>	<b>1.606</b>
<b>Überleitung zur Gesamtvergütung i. S. d. §§ 285 Nr. 9a, 314 (1) Nr. 6a HGB in Verbindung mit DRS 17</b>								
Abzüglich Versorgungsaufwand	- 34			53	0			0
Zuzüglich Verpflichtungswert Altersvorsorge	55			19	0			0
<b>Gesamtvergütung i. S. d. §§ 285 Nr. 9a, 314 (1) Nr. 6a HGB in Verbindung mit DRS 17</b>	<b>796</b>			<b>2.617</b>	<b>565</b>			<b>1.606</b>

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) 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.

## Zufluss gemäß DCGK

**ZUFLUSS-ZUWENDUNGEN IM GESCHÄFTSJAHR**

In Tsd. Euro

	<b>Kruno Crepulja</b>		<b>Oliver Schmitt</b>		<b>Andreas Gräf</b>		<b>Torsten Kracht</b>	
	CEO		CFO		COO		CSO	
			Austritt: 31.12.2018					
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
<b>Erfolgsunabhängige Bezüge</b>								
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
	<b>445</b>	<b>417</b>	<b>2.411</b>	<b>366</b>	<b>300</b>	<b>340</b>	<b>215</b>	<b>159</b>
<b>Erfolgsabhängige Bezüge</b>								
<b>Einjährige Bemessungsgrundlage (Short Term Incentive)</b>	175	153	140	122	140	141	140	0
<b>Mehrjährige Bemessungsgrundlage (Long Term Incentive)</b>								
Performance Share Plan (01.01.2015 – 31.12.2018)	8.349	0	5.102	0	5.379	0	1.912	0
	<b>8.524</b>	<b>153</b>	<b>5.242</b>	<b>122</b>	<b>5.519</b>	<b>141</b>	<b>2.052</b>	<b>0</b>
<b>Bezüge zur Altersvorsorge</b>								
Versorgungsaufwand	26	- 40	341	- 277	34	- 53	0	0
<b>Gesamtbezüge</b>	<b>8.995</b>	<b>529</b>	<b>7.994</b>	<b>211</b>	<b>5.854</b>	<b>427</b>	<b>2.266</b>	<b>159</b>

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