

# 2020 Q3

Quartalsmitteilung Q3  
Instone Real Estate Group AG  
30. September 2020

## KENNZAHLENÜBERSICHT

TABELLE 001

In Mio. Euro

	9M 2020	9M 2019	Q3 2020	Q3 2019
<b>Leistungskennzahlen</b>				
Vermarktungsvolumen	218,4	314,9	94,9	183,1
Neugenehmigungsvolumen	296,2	654,9	109,3	384,3
Umsatzerlöse bereinigt	291,3	302,4	111,7	128,2
<b>Ergebniskennzahlen</b>				
Rohergebnis bereinigt	94,1	98,9	36,3	40,4
Rohergebnismarge bereinigt	In % 32,3	32,7	32,5	31,5
EBIT bereinigt	50,0	56,7	21,8	24,8
EBIT-Marge bereinigt	In % 17,1	18,8	19,5	19,3
EBT bereinigt	34,4	46,1	15,7	17,7
EBT-Marge bereinigt	In % 11,8	15,3	14,1	13,8
EAT bereinigt	24,9	43,4	11,2	16,4
EAT-Marge bereinigt	In % 8,5	14,4	10,0	12,8
<b>Liquiditätskennzahlen</b>				
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	26,4	-32,0		
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ohne Neuinvestitionen	98,6	68,8		
Free Cashflow	26,5	-65,7		
Liquide Mittel und Termingeldanlagen <sup>1</sup>	241,5	162,8		

<sup>1</sup>Die Termingeldanlagen umfassen Geldanlagen von mehr als drei Monaten.

## KENNZAHLENÜBERSICHT

TABELLE 001

In Mio. Euro

	30.09.2020	31.12.2019
<b>Leistungskennzahlen</b>		
Projektportfolio	5.937,5	5.845,7
<b>Bilanzkennzahlen</b>		
Bilanzsumme	1.255,1	1.123,4
Eigenkapital	508,4	310,2
Nettofinanzschulden <sup>1</sup>	306,6	478,4
Verschuldungsgrad	2,4	3,6
Loan-to-Cost <sup>2</sup>	In % 32,2	50,3
ROCE <sup>3</sup> bereinigt	In % 15,2	22,8
<b>Mitarbeiter</b>		
Anzahl	408	375
FTE <sup>4</sup>	333,7	307,7

<sup>1</sup>Nettofinanzschulden = Finanzverbindlichkeiten abzgl. Liquide Mittel und Termingeldanlagen.

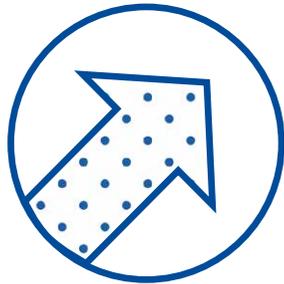
<sup>2</sup>Loan-to-Cost = Nettofinanzschulden / (Vorräte + Vertragsvermögenswerte).

<sup>3</sup>Return on Capital Employed = LZM EBIT bereinigt / (Vier-Quartals-Durchschnitt Eigenkapital + Nettofinanzschulden).

<sup>4</sup>Full Time Employees.

# ÜBERBLICK

## 3. QUARTAL 2020



Verkäufe erholen sich wieder  
auf Vor-Corona-Niveau

**BEREINIGTER UMSATZ (9M)**

von

**291,3 MIO. €**

Vorjahr: 302,4 Mio. €

**PROJEKTPORTFOLIO**

von

**5,9 MRD. €**

**BEREINIGTES  
EBIT (9M)**

liegt bei

**50,0 MIO. €**

Vorjahr: 56,7 Mio. €

**BEREINIGTE  
ROHERGEBNISMARGE (9M)**

von

**32,3 %**

Vorjahr: 32,7 %

**VERSCHULDUNGSGRAD**

liegt bei

**2,4**

Vorjahr: 3,6

## GESCHÄFTSMODELL UND ORGANISATIONSSTRUKTUR

Instone Real Estate ist einer der deutschlandweit führenden Wohnentwickler. Die Aktie ist im SDAX der Frankfurter Wertpapierbörse notiert. Das Unternehmen entwickelt attraktive Wohn- und Mehrfamilienhäuser sowie öffentlich geförderten Wohnungsbau, konzipiert moderne Stadtquartiere und saniert denkmalgeschützte Objekte. Die Vermarktung erfolgt an Eigennutzer, private Kapitalanleger mit Vermietungsabsicht und institutionelle Investoren. In den vergangenen 29 Jahren konnten so über 1 Mio. Quadratmeter realisiert werden. Bundesweit sind 408 Mitarbeiter an neun Standorten tätig. Zum 30. September 2020 umfasste das Projektportfolio von Instone Real Estate 53 Entwicklungsprojekte mit einem erwarteten Gesamtvermarktungsvolumen von etwa 5,9 Mrd. Euro und mehr als 13.374 Einheiten.

Zum 30. September 2020 befanden sich circa 88 % unseres Portfolios (ausgehend vom erwarteten Umsatzvolumen nach Abschluss der Entwicklung) in den wichtigsten Ballungs- und Metropolregionen Deutschlands (Berlin, Bonn, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, Leipzig, München, Nürnberg

und Stuttgart) und rund 12 % in anderen prosperierenden mittelgroßen Städten. Gut angebundene Vororte und Mittelstädte in den Metropolregionen gewinnen immer weiter an Attraktivität und können so dazu beitragen, der generell hohen Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden.

### ABDECKUNG DER GESAMTEN Wertschöpfungskette

Instone Real Estate ist der einzige börsennotierte reine Entwickler von Wohnimmobilien in Deutschland, der zudem die gesamte Wertschöpfungskette abdeckt. Das Unternehmen bietet eine vollintegrierte deutschlandweite Plattform vom Grundstückserwerb und der Grundstücksentwicklung über die Konzeptplanung und Baubetreuung bis hin zu Marketing und Verkauf.



# STEUERUNGSKENNZAHLEN

## FINANZ- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE KENNZAHLEN

### Wichtige Steuerungskennzahlen

Zur Steuerung unseres nachhaltigen wirtschaftlichen Erfolgs nutzen wir die ergebnisbasierten Kennzahlen (Key Performance Indicators, KPIs) bereinigter Umsatz, bereinigte Rohergebnismarge und bereinigtes Ergebnis nach Steuern als finanzielle Leistungsindikatoren sowie die immobilienwirtschaftliche Kennzahl Verkaufsvolumen als nicht finanziellen Leistungsindikator.

Im Vergleich zum 31. Dezember 2019 wurde die Steuerungskennzahl bereinigtes Ergebnis vor Zinsen und Steuern durch das bereinigte Ergebnis nach Steuern ersetzt. Hintergrund ist eine geänderte Steuerungsperspektive des Vorstands, da beabsichtigt ist, künftig Dividenden auszuschütten. Außerdem kann durch Harmonisierung der Ertragssteuereffekte auf Basis der Bildung eines ertragsteuerlichen Organkreises<sup>1</sup> im Jahr 2019 die Steuerquote mit rund 30 % verlässlicher berücksichtigt werden. Vor diesem Hintergrund wird das bereinigte Ergebnis nach Steuern als die geeignetere Steuerungskennzahl angesehen.

<sup>1</sup>Organkreis = Zwei oder mehrere rechtlich selbstständige Unternehmen werden für steuerliche Zwecke zu einer Einheit zusammengefasst.

### Weitere wichtige Kennzahlen

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

Weiterführende Informationen zu den Steuerungskennzahlen, insbesondere zu deren Berechnung, sind auf den Seiten 39–40 im Geschäftsbericht 2019 zu finden.

# ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

## FINANZKENNZAHLEN KUMULIERT

In Mio. Euro

	9M 2020	9M 2019	Veränderung	Q3 2020	Q3 2019	Veränderung
Umsatzerlöse bereinigt <sup>1</sup>	291,3	302,4	- 3,7 %	111,7	128,2	- 12,9 %
Rohergebnis bereinigt	94,1	98,9	- 4,9 %	36,3	40,4	- 10,1 %
Rohergebnismarge bereinigt <sup>1</sup>	32,3 %	32,7 %	0,0 %	32,5 %	31,5 %	0,0 %
EBIT bereinigt	50,0	56,7	- 11,8 %	21,8	24,8	- 12,1 %
EBT bereinigt	34,4	46,1	- 25,4 %	15,7	19,6	- 19,9 %
EAT bereinigt <sup>1</sup>	24,9	43,4	- 42,6 %	11,2	18,3	- 38,8 %

TABELLE 002

<sup>1</sup> Finanzielle Leistungsindikatoren.

## CORONA-PANDEMIE

### Allgemeine wirtschaftliche Situation

Seit Ende Februar 2020 ist es in Deutschland zu einer raschen Ausweitung der Corona-Pandemie gekommen. Ende März 2020 einigten sich Bund und Länder schließlich auf eine umfassende Beschränkung sozialer Kontakte und eine Einschränkung der Geschäftsaktivitäten in vielen Branchen, einschließlich der Schließung von Geschäften. Dies hatte einen starken Einbruch der Wirtschaftsleistung im ersten und vor allem im zweiten Quartal 2020 zur Folge, auch wenn mit der Lockerung der Einschränkungen im Verlauf des zweiten Quartals wieder eine wirtschaftliche Erholung einsetzte.

Im dritten Quartal erholte sich die deutsche Wirtschaft wieder deutlich und das Bruttoinlandsprodukt stieg gegenüber dem zweiten Quartal um 8,2 % an. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum blieb es jedoch noch um 4,3 % zurück. [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/10/PD20\\_432\\_811.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/10/PD20_432_811.html) Die wirtschaftliche Gesamtentwick-

lung für Deutschland wird für das Jahr 2020 mit einem Rückgang im Vergleich zum Vorjahr belastet sein. In Deutschland wird der Rückgang jedoch voraussichtlich geringer ausfallen als in anderen Ländern der Europäischen Union. [https://ec.europa.eu/info/business-economy-euro/economic-performance-and-forecasts/economic-forecasts/summer-2020-economic-forecast-deeper-recession-wider-divergences\\_de](https://ec.europa.eu/info/business-economy-euro/economic-performance-and-forecasts/economic-forecasts/summer-2020-economic-forecast-deeper-recession-wider-divergences_de) In seiner Herbstprognose geht das Institut für Weltwirtschaft (IfW) davon aus, dass das Bruttoinlandsprodukt Deutschlands 2020 um etwas mehr als 5 % zurückgehen werde. Die deutsche Wirtschaft habe sich schneller erholt als erwartet. <https://www.ifw-kiel.de/de/media-pages/news-ext-links/2020/wirtschaftsleistung-noch-gut-4-prozent-unter-vorkrisenniveau/>

### Auswirkungen auf die Lage des Instone-Konzerns

Nach den erheblichen negativen Einflüssen auf die Lage des Instone-Konzerns durch die Corona-Pandemie im zweiten Quartal zeichnete sich auch für unser Unternehmen im dritten Quartal eine Verbesserung des Geschäftsverlaufs ab. Die Verkäufe von Wohnungen an Eigennutzer und private Kapitalanleger konnten gegenüber dem Vorquartal wieder gesteigert werden; Vertriebsstarts von

neuen Projekten wurden im dritten Quartal wieder erfolgreich durchgeführt. Die Verkaufstätigkeiten mit institutionellen Investoren sind nach den teilweise unterbrochenen laufenden Verhandlungen wieder aufgenommen worden. Die positiven Entwicklungen in Bezug auf alle Verkaufsbereiche im dritten Quartal führten zu einer wesentlichen Steigerung des Umsatzes gegenüber dem zweiten Quartal, das Umsatzniveau des Vorjahresquartals konnte jedoch nicht erreicht werden. Diese rückläufige Entwicklung resultiert im Wesentlichen aus Verschiebungen von Verkaufstarts und institutionellen Verkaufsverhandlungen sowie Einschnitten im Einzelvertrieb im ersten Halbjahr, die im dritten Quartal nicht mehr aufgeholt werden konnten. Die Bautätigkeit bei laufenden Projekten konnte wie im ersten Halbjahr auch im dritten Quartal im Wesentlichen unbeeinflusst fortgesetzt werden. Insofern können die geplanten Meilensteine im Projektfortschritt und die Fertigstellung dieser Projekte voraussichtlich im geplanten Zeitrahmen erfolgen.

Trotz der erheblichen Auswirkungen der Corona-Pandemie an den globalen Finanzmärkten konnte Instone Real Estate ihre Finanzierungsstruktur im dritten Quartal deutlich verbessern. Mit dem erstmaligen Abschluss eines Schuldscheindarlehens mit Versorgungswerken gelang die Ablösung eines kurzfristig fälligen, teureren Festdarlehens. Des Weiteren haben wir mit einer erfolgreichen Kapitalerhöhung die Finanzierung nochmals angehobener, ambitionierter Wachstumsziele, vor allem aufbauend auf einer beschleunigten Umsetzung unseres neuen valuehome-Produkts, abgesichert.

## ERTRAGSLAGE

Die Darstellung der Ertragslage im Konzernabschluss der Instone Real Estate Group AG für die ersten neun Monate 2020 spiegelt das wesentlich durch die Projektentwicklungen des Instone-Konzerns beeinflusste Geschäft wider. Die Berechnung der einzelnen bereinigten Positionen ergibt sich aus folgenden Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung:

- Bereinigte Umsatzerlöse sind die Umsatzerlöse bereinigt um die Effekte aus Kaufpreisallokationen und unter Einbezug von Effekten aus Share-Deal-Verträgen.
- Die Position bereinigter Projektaufwand enthält den Materialaufwand reduziert um die Bestandsveränderungen, indirekte Vertriebsaufwendungen und aktivierte Zinsen. Sie bildet damit den externen, den Projektentwicklungen zugeordneten Aufwand exklusive der Projektfinanzierungskosten ab.
- Das bereinigte Rohergebnis ist das Ergebnis aus den bereinigten Umsatzerlösen abzüglich des bereinigten Projektaufwands.
- Der bereinigte Plattformaufwand ist die Summe aus Personalaufwand, sonstigen betrieblichen Erträgen, sonstigen betrieblichen Aufwendungen und Abschreibungen abzüglich der dem Projektaufwand zugeordneten indirekten Vertriebsaufwendungen, bereinigt um Einmal- und Sondereffekte.

### BEREINIGTE ERTRAGSLAGE

TABELLE 003

In Mio. Euro

	9M 2020	9M 2019	Veränderung	Q3 2020	Q3 2019	Veränderung
Umsatzerlöse bereinigt	291,3	302,4	-3,7 %	111,7	128,2	-12,9 %
Projektaufwand bereinigt	-197,2	-203,5	-3,1 %	-75,4	-87,8	-14,1 %
<b>Rohergebnis bereinigt</b>	<b>94,1</b>	<b>98,9</b>	<b>-4,9 %</b>	<b>36,3</b>	<b>40,4</b>	<b>-10,1 %</b>
<b>Rohergebnismarge bereinigt</b>	<b>32,3 %</b>	<b>32,7 %</b>		<b>32,5 %</b>	<b>31,5 %</b>	
Plattformaufwand bereinigt	-44,8	-42,2	6,2 %	-14,9	-16,0	-6,9 %
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen bereinigt	0,7	0,0		0,4	0,4	-0,0
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) bereinigt</b>	<b>50,0</b>	<b>56,7</b>	<b>-11,8 %</b>	<b>21,8</b>	<b>24,8</b>	<b>-12,1 %</b>
<b>EBIT-Marge bereinigt</b>	<b>17,2 %</b>	<b>18,8 %</b>		<b>19,5 %</b>	<b>19,3 %</b>	
Beteiligungsergebnis bereinigt	-1,2	-3,3	63,6 %	-0,6	-0,9	33,3 %
Finanzergebnis bereinigt	-14,3	-7,3	-95,9 %	-5,4	-4,2	-28,6 %
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT) bereinigt</b>	<b>34,4</b>	<b>46,1</b>	<b>-25,4 %</b>	<b>15,7</b>	<b>19,6</b>	<b>-19,9 %</b>
<b>EBT-Marge bereinigt</b>	<b>11,8 %</b>	<b>15,2 %</b>		<b>14,1 %</b>	<b>15,3 %</b>	
Ertragsteuern bereinigt	-9,6	-2,7	k.A.	-4,7	-1,3	k.A.
<b>Ergebnis nach Steuern (EAT) bereinigt</b>	<b>24,9</b>	<b>43,4</b>	<b>-42,6 %</b>	<b>11,2</b>	<b>18,3</b>	<b>-38,8 %</b>
<b>EAT-Marge bereinigt</b>	<b>8,5 %</b>	<b>14,4 %</b>		<b>10,0 %</b>	<b>14,3 %</b>	

- Die Ergebnisse von assoziierten Unternehmen sind die anteiligen Ergebnisbeiträge von Tochtergesellschaften, die nach der At-Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen werden.
- Das bereinigte Ergebnis vor Zinsen und Steuern ist das bereinigte Rohergebnis reduziert um den bereinigten Plattformaufwand und unter Hinzurechnung der Ergebnisse von assoziierten Unternehmen.
- Das bereinigte Beteiligungs- und Finanzergebnis ist die Summe aus dem übrigen Beteiligungsergebnis, dem Finanzertrag, dem Finanzaufwand und den Abschreibungen auf Wertpapiere des Finanzanlagevermögens abzüglich der aktivierten Zinsen.
- Das bereinigte Ergebnis vor Steuern ergibt sich aus dem bereinigten Ergebnis vor Zinsen und Steuern abzüglich des bereinigten Beteiligungs- und Finanzergebnisses.
- Die bereinigten Ertragsteuern entsprechen den Ertragsteuern bereinigt um die Steuereffekte aus Kaufpreisallokationen sowie aus Einmal- und Sondereffekten.
- Das bereinigte Ergebnis nach Steuern ist das bereinigte Ergebnis vor Steuern abzüglich der bereinigten Ertragsteuern.

**Umsatzerlöse**

Der Geschäftsverlauf des Instone-Konzerns verbesserte sich im dritten Quartal 2020 wieder durch die Lockerungen der Corona-Maßnahmen gegenüber dem Vorquartal. Der bereinigte Umsatz stieg zwar im Vergleich zum zweiten Quartal im dritten Quartal auf 111,7 Mio. Euro (3. Quartal 2019: 128,2 Mio. Euro), blieb aber unter dem Niveau des Vorjahreszeitraums. In Summe sank der bereinigte Umsatz in den ersten neun Monaten 2020 leicht um rund 3,7 % auf 291,3 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 302,4 Mio. Euro). Der Umsatzrückgang beruht hauptsächlich auf den geringeren Verkäufen im zweiten Quartal, insbesondere auch aufgrund verschobener Vermarktungsstarts, die nicht wieder aufgeholt werden und damit keinen Beitrag zu weiteren wesentlichen Umsatzsteigerungen leisten konnten.

Aus der Amortisation der Effekte aus Kaufpreisallokationen sind 0,7 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 6,0 Mio. Euro) als Belastung auf die berichteten Umsatzerlöse angefallen. Aus der gesonderten Bewertung der Share Deals (Projekt Westville) wurden die bereinigten Umsatzerlöse um 14,8 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 0,0 Mio. Euro) erhöht.

**UMSATZERLÖSE**

TABELLE 004

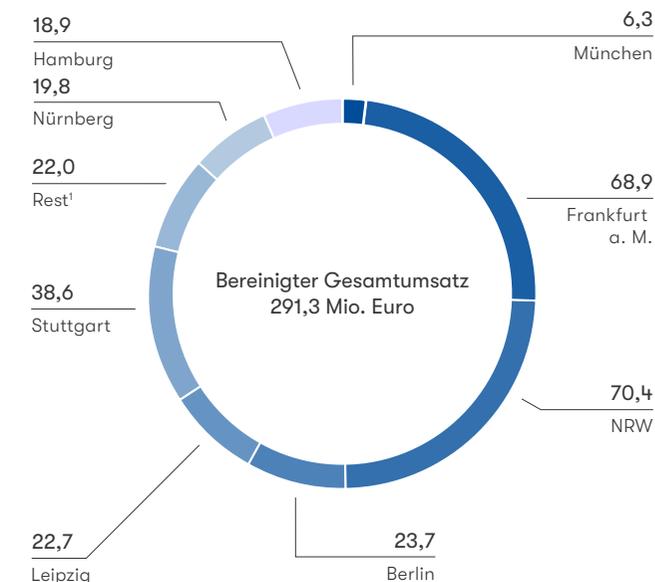
In Mio. Euro

	9M 2020	9M 2019	Veränderung
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>275,9</b>	<b>296,4</b>	<b>- 6,9 %</b>
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	0,7	6,0	- 88,3 %
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	14,8	0,0	0,0 %
<b>Umsatzerlöse bereinigt</b>	<b>291,3</b>	<b>302,4</b>	<b>- 3,7 %</b>

Die bereinigten Umsatzerlöse des Instone-Konzerns werden fast ausschließlich in Deutschland erzielt und verteilen sich auf die Regionen wie folgt:

**BEREINIGTER UMSATZ NACH REGIONEN**

In Mio. Euro



¹ Beinhaltet u.a. Wiesbaden (9,4 Mio. Euro) und Mannheim (12,3 Mio. Euro).

## Projektaufwand

Der bereinigte Projektaufwand, wesentlich beeinflusst vom Materialaufwand und den Bestandsveränderungen, fiel im Neun-Monats-Zeitraum ebenfalls leicht auf 197,2 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 203,5 Mio. Euro). Auch im dritten Quartal lag der bereinigte Projektaufwand mit 75,4 Mio. Euro (3. Quartal 2019: 87,8 Mio. Euro) unter dem Vorjahresquartal.

Die geringeren Ankäufe von Grundstücken und die nur gleichmäßige Fortführung bei den Bautätigkeiten führte zur Verringerung des Materialaufwands auf 251,4 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 286,1 Mio. Euro). Die Bestandsveränderungen sanken im Wesentlichen aus denselben Gründen auf 73,3 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 86,8 Mio. Euro).

Indirekte Vertriebsaufwendungen wurden zum 30. September 2020 in Höhe von 1,8 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 1,8 Mio. Euro) dem Projektaufwand zugeordnet. Die Bereinigung der aktivierten Zinsen in den Bestandsveränderungen in Höhe von 3,8 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 2,8 Mio. Euro) belastete ebenfalls den Projektaufwand. Effekte aus der Amortisation der Kaufpreisallokationen reduzierten den bereinigten Projektaufwand um 0,3 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 0,4 Mio. Euro). Durch die gesonderte Bewertung der Share Deals wurde der Projektaufwand wiederum um 13,9 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 0,0 Mio. Euro) erhöht.

### PROJEKTAUFWAND

TABELLE 005

In Mio. Euro

	9M 2020	9M 2019	Veränderung
<b>Projektaufwand</b>	<b>178,1</b>	<b>199,3</b>	<b>-10,6 %</b>
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	-0,3	-0,5	-40,0 %
+ Effekte aus Umgliederungen	5,6	4,6	21,7 %
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	13,9	0,0	0,0 %
<b>Projektaufwand bereinigt</b>	<b>197,2</b>	<b>203,5</b>	<b>-3,1 %</b>

## Rohergebnis

Das bereinigte Rohergebnis verminderte sich bedingt durch den Umsatzrückgang im dritten Quartal auf 36,3 Mio. Euro (3. Quartal 2019: 40,4 Mio. Euro) und blieb auch im Neun-Monats-Zeitraum mit 94,1 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 98,9 Mio. Euro) hinter dem Vorjahr zurück.

### ROHERGEBNIS

TABELLE 006

In Mio. Euro

	9M 2020	9M 2019	Veränderung
<b>Rohergebnis</b>	<b>97,8</b>	<b>97,1</b>	<b>0,7 %</b>
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	1,0	6,4	-84,4 %
+ Effekte aus Umgliederungen	-5,6	-4,6	21,7 %
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	0,9	0,0	0,0 %
<b>Rohergebnis bereinigt</b>	<b>94,1</b>	<b>98,9</b>	<b>-4,9 %</b>
<b>Rohergebnismarge bereinigt</b>	<b>32,3 %</b>	<b>32,7 %</b>	

Die bereinigte Rohergebnismarge - ermittelt aus dem bereinigten Rohergebnis in Bezug auf die bereinigten Umsatzerlöse - betrug 32,3 % (Vorjahreszeitraum: 32,7 %).

## Plattformaufwand

Der bereinigte Plattformaufwand hat sich in den ersten neun Monaten 2020 auf 44,8 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 42,2 Mio. Euro) erhöht. Darin enthalten ist die Entlastung aus der Umgliederung der indirekten Vertriebskosten in Höhe von 1,8 Mio. Euro in den Projektaufwand.

### PLATTFORMAUFWAND

TABELLE 007

In Mio. Euro

	9M 2020	9M 2019	Veränderung
<b>Plattformaufwand</b>	<b>46,6</b>	<b>47,9</b>	<b>-2,7 %</b>
+ Effekte aus Umgliederungen	-1,8	-1,8	0,0 %
+ Einmal- und Sondereffekte	0,0	-4,0	-100,0 %
<b>Plattformaufwand bereinigt</b>	<b>44,8</b>	<b>42,2</b>	<b>6,2 %</b>

Der Personalaufwand ist mit 30,8 Mio. Euro zum 30. September 2020 (Vorjahreszeitraum: 25,4 Mio. Euro) gegenüber dem Vorjahresniveau angestiegen. Dies ist hauptsächlich auf die höhere Mitarbeiterzahl von 408 Personen (Vorjahreszeitraum: 362 Personen) sowie die korrespondierend gestiegene FTE-Zahl von 333,7 (Vorjahreszeitraum: 293,0) zurückzuführen. Dieser Personalaufbau stellt eine Investition in das zukünftig erwartete Unternehmenswachstum dar. Die sonstigen betrieblichen Erträge wuchsen aufgrund gesteigener erfolgswirksamer Auflösungen von Rückstellungen auf 5,6 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 2,4 Mio. Euro) an. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen fielen im Berichtszeitraum auf 18,4 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 22,0 Mio. Euro), bedingt durch die im Vorjahr erfassten Aufwendungen aus nachträglichen Anschaffungskosten für Unternehmenserwerbe. Dieser Effekt hat sich in der Berichtsperiode nicht wiederholt. Die Abschreibungen lagen mit 3,0 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 3,0 Mio. Euro) auf Vorjahresniveau.

## Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen

Die bereinigten Ergebnisse aus at Equity bilanzierten Beteiligungen in Höhe von 0,7 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 0,0 Mio. Euro) entfallen auf Tochtergesellschaften mit bereits in Vorjahren fertiggestellten Projekten.

## Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)

Das bereinigte Ergebnis vor Zinsen und Steuern ging aufgrund coronabedingt fehlender Umsatzerlöse und bereits erfolgter Investitionen in den weiteren planmäßigen Aufbau der Plattform in den ersten neun Monaten 2020 auf 50,0 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 56,7 Mio. Euro) zurück. Auch im dritten Quartal war ein Rückgang auf 21,8 Mio. Euro (3. Quartal 2019: 24,8 Mio. Euro) zu verzeichnen.

EBIT		TABELLE 008	
In Mio. Euro			
	9M 2020	9M 2019	Veränderung
<b>EBIT</b>	<b>51,8</b>	<b>49,1</b>	<b>5,5 %</b>
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	1,0	6,4	-84,4 %
+ Effekte aus Umgliederungen	-3,8	-2,8	35,7 %
+ Einmal- und Sondereffekte	0,0	4,0	-100,0 %
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	0,9	0,0	0,0 %
<b>EBIT bereinigt</b>	<b>50,0</b>	<b>56,7</b>	<b>-11,8 %</b>
<b>EBIT-Marge bereinigt</b>	<b>17,2 %</b>	<b>18,8 %</b>	

## Beteiligungs- und Finanzergebnis

Das negative bereinigte Ergebnis aus Beteiligungen im Neun-Monats-Zeitraum von 1,2 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 3,3 Mio. Euro) resultiert aus der Veränderung des Minderheitenanteils bei Projekt-Kommanditgesellschaften.

Das Finanzergebnis verringerte sich im Berichtszeitraum auf -18,1 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -10,1 Mio. Euro). Die erwartete Steigerung des Zinsaufwands ist im Wesentlichen auf die seit der zweiten Jahreshälfte des Vorjahres gestiegene Verschuldung zur Finanzierung der Investitionen in Grundstücke zurückzuführen.

Das um die in den Bestandsveränderungen aktivierten Zinsen aus Projektfinanzierungen vor Verkaufsstart in Höhe von 3,8 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 2,8 Mio. Euro) bereinigte Finanzergebnis verminderte sich auf -14,3 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -7,3 Mio. Euro).

## Ergebnis vor Steuern (EBT)

Das bereinigte Ergebnis vor Steuern blieb aufgrund des coronabedingten Nachfragerückgangs und des Anstiegs der Finanzierungsaufwendungen für Neuinvestitionen mit 34,4 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 46,1 Mio. Euro) deutlich hinter dem Vergleichszeitraum zurück. Das bereinigte Ergebnis vor Steuern lag mit 15,7 Mio. Euro (3. Quartal 2019: 19,6 Mio. Euro) ebenfalls unter dem Wert des Vergleichszeitraums.

EBT		TABELLE 009	
In Mio. Euro			
	9M 2020	9M 2019	Veränderung
<b>EBT</b>	<b>32,5</b>	<b>35,7</b>	<b>-9,0 %</b>
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	1,0	6,4	-84,4 %
+ Einmal- und Sondereffekte	0,0	4,0	-100,0 %
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	0,9	0,0	0,0 %
<b>EBT bereinigt</b>	<b>34,4</b>	<b>46,1</b>	<b>-25,4 %</b>
<b>EBT-Marge bereinigt</b>	<b>11,8 %</b>	<b>15,2 %</b>	

## Ertragsteuern

Die Steuerquote in der bereinigten Ertragslage belief sich in den ersten neun Monaten 2020 auf rund 28 % (Vorjahreszeitraum: rund 6 %). Der Steueraufwand konnte durch den Abschluss des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags in der zweiten Jahreshälfte 2019 auf eine Steuerquote von rund 30 % harmonisiert werden. Steuerliche Sondereffekte aus Vorperioden haben zur Reduzierung im Berichtszeitraum geführt. Im Vorjahreszeitraum war die Steuerquote deutlich positiv durch einen Sondereffekt aus der erstmaligen Nutzung von Verlustvorträgen beeinflusst.

Die Ertragsteuern im berichteten Ergebnis betragen aufgrund der vorgenannten Effekte 9,6 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 0,6 Mio. Euro).

## Ergebnis nach Steuern (EAT)

Das bereinigte Ergebnis nach Steuern des Instone-Konzerns belief sich insgesamt auf 24,9 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 43,4 Mio. Euro). Vor Bereinigung um Effekte aus Kaufpreisallokationen sowie Effekte aus Share-Deal-Verträgen betrug das berichtete Ergebnis nach Steuern 23,3 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 35,2 Mio. Euro). Im dritten Quartal belief sich das bereinigte Ergebnis nach Steuern auf 11,2 Mio. Euro (3. Quartal 2019: 18,3 Mio. Euro).

EAT		TABELLE 010	
In Mio. Euro			
	9M 2020	9M 2019	Veränderung
<b>EAT</b>	<b>23,3</b>	<b>35,2</b>	<b>-33,8 %</b>
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	0,7	4,5	-84,4 %
+ Einmal- und Sondereffekte	0,0	3,9	-100,0 %
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	0,9	0,0	0,0 %
<b>EAT bereinigt</b>	<b>24,9</b>	<b>43,4</b>	<b>-42,6 %</b>
<b>EAT-Marge bereinigt</b>	<b>8,5 %</b>	<b>14,4 %</b>	

## Ergebnis nach Steuern und nach Minderheiten

Der Anteil anderer Gesellschafter am Ergebnis nach Steuern beträgt 0,0 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -0,7 Mio. Euro). Der Anteil anderer Gesellschafter am bereinigten Ergebnis nach Steuern beträgt 0,0 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -0,5 Mio. Euro).

**ERGEBNIS NACH STEUERN UND NACH MINDERHEITEN**

In Mio. Euro

TABELLE 011

	9M 2020	9M 2019	Veränderung
<b>EAT nach Minderheiten</b>	<b>23,3</b>	<b>35,9</b>	<b>-35,1 %</b>
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	0,7	4,1	-82,9 %
+ Effekte aus Umgliederungen	0,0	0,0	0,0 %
+ Einmal- und Sondereffekte	0,0	3,9	-100 %
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	0,9	0,0	0,0 %
<b>EAT nach Minderheiten bereinigt</b>	<b>24,9</b>	<b>43,9</b>	<b>-43,3 %</b>

## Ergebnis je Aktie

Das bereinigte Ergebnis je Aktie blieb im ersten Halbjahr 2020 mit 0,63 Euro (Vorjahreszeitraum: 1,12 Euro) deutlich hinter dem Vorjahreszeitraum zurück.

**ERGEBNIS JE AKTIE**

In Mio. Euro

TABELLE 012

	9M 2020	9M 2019	Veränderung
Aktien (in Tsd. Stück) <sup>1</sup>	39.727	39.300	1,1 %
<b>Anteile des Konzerns</b>	<b>23,3</b>	<b>35,9</b>	<b>k.A.</b>
Ergebnis je Aktie (in Euro)	0,59	0,91	k.A.
<b>Anteile des Konzerns bereinigt</b>	<b>24,9</b>	<b>43,9</b>	<b>k.A.</b>
Ergebnis je Aktie bereinigt (in Euro)	0,63	1,12	k.A.

<sup>1</sup> Durchschnittliche gewichtete Aktienanzahl per 30. September 2020, Vorjahr angepasst.

## VERMÖGENSLAGE

**VERKÜRZTE BILANZ**

In Mio. Euro

TABELLE 013

	30.09.2020	31.12.2019	Veränderung
Anlagevermögen	18,9	20,4	-7,4 %
Vorräte	805,4	732,1	10,0 %
Vertragsvermögenswerte	145,8	219,0	-33,4 %
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	43,5	34,7	25,4 %
Liquide Mittel und Termingeldanlagen	241,5	117,1	106,2 %
<b>Aktiva</b>	<b>1.255,1</b>	<b>1.123,4</b>	<b>11,7 %</b>
Eigenkapital	508,4	310,2	63,9 %
Verbindlichkeiten aus Unternehmensfinanzierungen	215,3	180,8	19,1 %
Verbindlichkeiten aus Projektfinanzierungen	332,8	414,7	-19,7 %
Rückstellungen und sonstige Verbindlichkeiten	198,6	217,8	-8,8 %
<b>Passiva</b>	<b>1.255,1</b>	<b>1.123,4</b>	<b>11,7 %</b>

Die Summe der Vermögenswerte des Instone-Konzerns ist zum 30. September 2020 gegenüber dem Vorjahresendwert mit 1.255,1 Mio. Euro (31. Dezember 2019: 1.123,4 Mio. Euro) nahezu unverändert.

Das Vorratsvermögen ist zum 30. September 2020 auf 805,4 Mio. Euro (31. Dezember 2019: 732,1 Mio. Euro) angestiegen. Diese Bestandserhöhung resultiert im Wesentlichen aus den Ankäufen von bereits gesicherten Grundstücken.

**VERTRAGSVERMÖGENSWERTE**

TABELLE 014

In Mio. Euro

	30.09.2020	31.12.2019	Veränderung
Vertragsvermögenswerte (brutto)	488,6	479,4	1,9 %
Erhaltene Anzahlungen	-346,8	-266,9	29,9 %
	<b>141,8</b>	<b>212,5</b>	<b>-33,3 %</b>
Aktiviertete Vertragsanbahnungskosten	4,0	6,5	-38,5 %
Vertragsvermögenswerte (netto)	<b>145,8</b>	<b>219,0</b>	<b>-33,4 %</b>

Die Forderungen an Kunden für bereits verkaufte unfertige Erzeugnisse (Vertragsvermögenswerte), bewertet zum aktuellen Erfüllungsstand der Entwicklung, haben sich zum 30. September 2020 auf 488,6 Mio. Euro (31. Dezember 2019: 479,4 Mio. Euro) erhöht. Dies ist bedingt durch die fortschreitende Baurealisierung der verkauften Wohneinheiten. Die erhaltenen Anzahlungen von Kunden beliefen sich zum 30. September 2020 auf 346,8 Mio. Euro (31. Dezember 2019: 266,9 Mio. Euro). Die aktivierten direkten Vertriebskosten sind auf 4,0 Mio. Euro (31. Dezember 2019: 6,5 Mio. Euro) gesunken. Aus dem Saldo dieser Positionen ergibt sich eine Minderung der Vertragsvermögenswerte auf 145,8 Mio. Euro (31. Dezember 2019: 219,0 Mio. Euro). Dies resultiert aus den im Verhältnis zum Baufortschritt stärker gestiegenen erhaltenen Anzahlungen.

Der Bestand der flüssigen Mittel und Termingeldanlagen in Höhe von 241,5 Mio. Euro (31. Dezember 2019: 117,1 Mio. Euro) erhöhte sich hauptsächlich durch den Mittelzufluss aus der Kapitalerhöhung. Im Berichtszeitraum wurden zudem Finanzierungen zurückgeführt und es erfolgte eine Darlehensausreichung an einen Minderheitsgesellschafter eines Konzernunternehmens. Es wird in diesem Zusammenhang auf die verkürzte Konzernkapitalflussrechnung verwiesen. [Seite 25 f.](#)

Die Termingeldanlagen betragen zum Stichtag insgesamt 100,0 Mio. Euro (31. Dezember 2019: 0,0 Mio. Euro) und haben eine Laufzeit von mehr als drei Monaten.

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten sanken zum 30. September 2020 auf 297,7 Mio. Euro (31. Dezember 2019: 451,6 Mio. Euro). Im selben Zeitraum erhöhten sich die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten auf 250,4 Mio. Euro (31. Dezember 2019: 143,9 Mio. Euro). Zum 30. September 2020 haben wir eine kurzfristige Unternehmensfinanzierung in Höhe von 75,0 Mio. Euro abgelöst und eine neue langfristige Unternehmensfinanzierung über 100 Mio. Euro zu besseren Konditionen aufgenommen. Des Weiteren wurden Projektfinanzierungen, die zum 31. Dezember 2019 in Höhe von 150,0 Mio. Euro als langfristig ausgewiesen waren, zum 30. September 2020 als kurzfristige Finanzverbindlichkeiten umgliedert, da sie mit der planmäßigen Fertigstellung der Projekte innerhalb eines Jahres zurückgeführt werden.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sanken in den ersten neun Monaten 2020 auf 79,0 Mio. Euro (31. Dezember 2019: 87,6 Mio. Euro) und beinhalten im Wesentlichen die erbrachten Leistungen der Auftragnehmer.

Die Eigenkapitalquote lag zum 30. September 2020 bei 40,5 % (31. Dezember 2019: 27,6 %).

Der Verschuldungsgrad ist im Vergleich zum 31. Dezember 2019 gesunken. Die proportional stärker gesunkene Nettoverschuldung durch Einnahmen aus der Kapitalerhöhung und das gesunkene Ergebnis haben den Verschuldungsgrad auf das 2,4-Fache des EBITDA gemindert.

## NETTOFINANZSCHULDEN UND VERSCHULDUNGSGRAD

TABELLE 015

In Mio. Euro

	30.09.2020	31.12.2019	Veränderung
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	297,7	451,6	- 34,1 %
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	250,4	143,9	74,0 %
<b>Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>548,1</b>	<b>595,5</b>	<b>- 8,0 %</b>
- Liquide Mittel und Termingeldanlagen	- 241,5	- 117,1	106,2 %
<b>Nettofinanzschulden (NFS)</b>	<b>306,6</b>	<b>478,4</b>	<b>- 35,9 %</b>
Vorräte und Vertragsvermögenswerte	951,2	951,1	0,0 %
<b>Loan-to-Cost<sup>1</sup></b>	<b>32,2</b>	<b>50,3</b>	
EBIT bereinigt (LZM <sup>2</sup> )	122,9	129,6	- 5,2 %
Abschreibungen (LZM <sup>2</sup> )	4,1	4,1	0,0 %
<b>EBITDA bereinigt (LZM<sup>2</sup>)</b>	<b>127,0</b>	<b>133,7</b>	<b>- 5,0 %</b>
Verschuldungsgrad (NFS/ EBITDA bereinigt (LZM <sup>2</sup> ))	2,4	3,6	-

<sup>1</sup> Loan-to-Cost = Nettofinanzschulden / (Vorräte + Vertragsvermögenswerte).

<sup>2</sup> LZM = letzte zwölf Monate.

## FINANZLAGE

In den ersten neun Monaten 2020 stiegen die Verbindlichkeiten aus Unternehmensfinanzierungen auf 215,3 Mio. Euro (31. Dezember 2019: 180,8 Mio. Euro). Die Projektfinanzierungen reduzierten sich auf 332,8 Mio. Euro (31. Dezember 2019: 414,7 Mio. Euro). Der insgesamt zur Verfügung stehende Finanzierungsrahmen in Höhe von nunmehr 900,9 Mio. Euro (31. Dezember 2019: 994,7 Mio. Euro) konnte im Neun-Monats-Zeitraum durch den Abschluss klassischer Projektfinanzierungen und durch weitere Unternehmensfinanzierungen auf Vorjahresniveau gehalten werden. Zum 30. September 2020 standen Kreditlinien im Umfang von 575,9 Mio. Euro (31. Dezember 2019: 667,2 Mio. Euro) aus Projektfinanzierungen und 325,0 Mio. Euro (31. Dezember 2019: 327,5 Mio. Euro) aus Unternehmensfinanzierungen zur Verfügung. Die Vereinbarungen dieser Unternehmensfinanzierungen enthalten Finanzrelationen, die auf Seite 143 des Geschäftsberichts 2019 beschrieben sind.

Die aus diesen Finanzierungen resultierenden bilanzierten Verbindlichkeiten sanken somit zum Stichtag auf 547,9 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 594,9 Mio. Euro). Zum 30. September 2020 sind 250,4 Mio. Euro als kurzfristige Finanzverbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit unter einem Jahr ausgewiesen. Die darin enthaltenen kurzfristigen Projektfinanzierungen enthalten Optionsvereinbarungen zur Verlängerung.

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

### FINANZVERBINDLICHKEITEN

In Mio. Euro

TABELLE 016

	Fällig bis	Kreditlinie	Ausnutzung 30. September 2020	Konditionen Zins
<b>Unternehmensfinanzierungen</b>				
Schuldscheindarlehen	31.08.2022	78,0	78,0	2,50 % bis 3,10 %
Schuldscheindarlehen	31.08.2024	28,0	28,0	3,00 %
Festdarlehen	31.08.2025	100,0	100,0	4,00 %
Syndizierter Konsortialkredit	31.12.2022	94,0	10,0	2,85 %
Kontokorrentkredite < 1 Jahr	30.09.2021	5,0	0,0	2,00 % bis 2,00 %
Kontokorrentkredite >2 und <3 Jahre	31.03.2023	20,0	0,0	2,85 %
		<b>325,0</b>	<b>216,0</b>	
<b>Projektfinanzierungen</b>				
Laufzeit < 1 Jahr	30.09.2021	301,8	250,9	1,45 % bis 3,00 %
Laufzeit >1 und <2 Jahre	30.09.2022	147,1	61,2	1,75 % bis 2,25 %
Laufzeit >2 und <3 Jahre	30.09.2023	127,0	22,6	1,90 % bis 4,40 %
Laufzeit > 3 Jahre	30.09.2023	0,0	0,0	
		<b>575,9</b>	<b>334,6</b>	

**VERKÜRZTE KAPITALFLUSSRECHNUNG**

TABELLE 017

In Mio. Euro

	9M 2020	9M 2019	Veränderung
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	26,4	-32,0	k.A.
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-111,0	-33,7	229,4 %
<b>Free Cashflow</b>	<b>-84,6</b>	<b>-65,7</b>	<b>-28,8 %</b>
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	109,0	140,5	-22,5 %
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>24,4</b>	<b>74,8</b>	<b>-67,4 %</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	117,1	88,0	33,1 %
Sonstige Änderungen des Finanzmittelfonds	0,0	0,0	0,0 %
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>141,5</b>	<b>162,8</b>	<b>-13,1 %</b>

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit des Instone-Konzerns in Höhe von 26,4 Mio. Euro in den ersten neun Monaten 2020 (Vorjahreszeitraum: -32,0 Mio. Euro) war im Wesentlichen durch die gestiegenen Zahlungszuflüsse aus Kundenzahlungen für laufende Projekte bei gleichzeitigen Kaufpreiszahlungen und Grunderwerbsteuerzahlungen für Grundstücke im Gesamtwert von 72,2 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 100,8 Mio. Euro) bedingt. Dies betraf hauptsächlich die Projekte „Eslarner Straße“, Nürnberg, „Philipp-Reis-Straße“, Heusenstamm, „Aukamm“, Wiesbaden, „Büntekamp“, Hannover, „Neckar.Au Viertel“, Rottenburg, und „Westville“, Frankfurt am Main.

Der operative Cashflow bereinigt um die Auszahlungen für Grundstücke im Berichtszeitraum war mit 98,6 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 68,8 Mio. Euro) deutlich positiv. Dies untermauert die nachhaltig positiven Liquiditätsrückflüsse des Instone-Konzerns aus den laufenden wohnwirtschaftlichen Projektentwicklungen trotz der im zweiten und dritten Quartal 2020 bestehenden Einschränkungen durch die Corona-Krise.

**CASHFLOW AUS LAUFENDER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT**

TABELLE 018

In Mio. Euro

	9M 2020	9M 2019	Veränderung
EBITDA bereinigt	53,0	59,7	-11,2 %
Andere nicht zahlungswirksame Posten	-5,5	-14,0	60,7 %
Gezahlte Steuern	-13,3	-10,2	-30,4 %
Working-Capital-Veränderung	-7,8	-67,5	88,4 %
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>26,4</b>	<b>-32,0</b>	<b>k.A.</b>
Auszahlungen für Grundstücke	72,2	100,8	-28,4 %
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ohne Neuinvestitionen</b>	<b>98,6</b>	<b>68,8</b>	<b>43,3 %</b>

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit war im Berichtszeitraum mit -111,0 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -33,7 Mio. Euro) im Wesentlichen durch die kurzfristigen Finanzanlagen freier Liquidität in Höhe von 100,0 Mio. Euro, die Ausreichung eines Darlehens an den Minderheitsgesellschafter eines Konzernunternehmens in Höhe von 9,9 Mio. Euro und den planmäßigen Ankauf weiterer Anteile an einer Beteiligungsgesellschaft in Höhe von 1,1 Mio. Euro beeinflusst.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit lag zum 30. September 2020 bei 109,0 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 140,5 Mio. Euro). Er war im Wesentlichen geprägt durch den Nettozufluss aus der Kapitalerhöhung von 174,7 Mio. Euro und aus der Rückführung von Darlehen in Höhe von 60,0 Mio. Euro. Darin enthalten sind Zahlungseingänge aus neu aufgenommenen Darlehen in Höhe von 686,2 Mio. Euro sowie Rückzahlungen für beendete Darlehen in Höhe von 746,3 Mio. Euro.

Der Bestand an Finanzmitteln erhöhte sich zum 30. September 2020 auf 141,5 Mio. Euro (31. Dezember 2019: 117,1 Mio. Euro). Darin enthalten sind freie Mittel in Höhe von 132,8 Mio. Euro (31. Dezember 2019: 109,0 Mio. Euro), die nicht zur Sicherung bestehender Projektfinanzierungen dienen.

Neben den Barkrediten von Banken standen dem Instone-Konzern zum 30. September 2020 auch die Avalrahmen der Kreditversicherer mit 254,6 Mio. Euro (31. Dezember 2019: 275,5 Mio. Euro) zur Sicherung der Geschäftstätigkeit zur Verfügung.

# PROJEKTGESCHÄFT IM ÜBERBLICK

## VERMARKTUNGSVOLUMEN

Im dritten Quartal 2020 hat die Vermarktung durch den sehr guten Abverkauf im Einzelvertrieb und zwei vorgesehene Liegenschaftsverkäufe innerhalb von Quartiersentwicklungen einen Schub erhalten. In Summe konnte ein Vermarktungsvolumen von 94,9 Mio. Euro und 128 Wohneinheiten erzielt werden. Die mit Beginn der zweiten Jahreshälfte erwartete vollständige Erholung in der Vertriebsgeschwindigkeit der im Stückvertrieb befindlichen Projekte hat im dritten Quartal 2020 stattgefunden. Bei den neun im Einzelvertrieb befindlichen Projekten sind rund 125 Einheiten mit einem Volumen von circa 74 Mio. Euro verkauft worden. Trotz der positiven Entwicklung liegt das Vermarktungsvolumen der ersten neun Monate mit 218,4 Mio. Euro (Vorjahr: 314,9 Mio. Euro) unter dem Vorjahreswert. Dies ist insbesondere auf die Entwicklung der Vertriebsaktivitäten in der ersten Jahreshälfte zurückzuführen. Die pandemiebedingte Verunsicherung und die Beschränkungen des ersten Lockdowns drosselten temporär die Verkaufsgeschwindigkeit. Zudem ergaben sich aufgrund der eingeschränkten Möglichkeiten in der Marktsprache zeitliche Verschiebungen bei Vertriebsstarts und Investorenverkäufen.

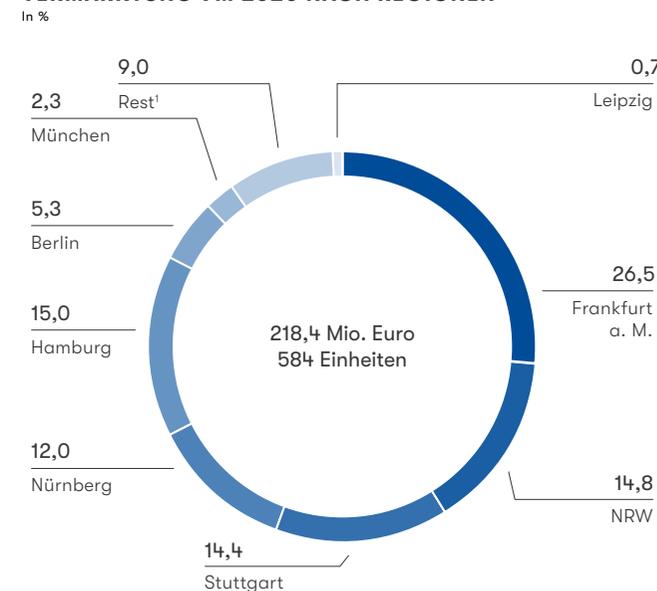
## IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE KENNZAHLEN

TABELLE 019

In Mio. Euro		9M 2020	9M 2019	Q3-2020	Q3-2019
Vermarktungsvolumen		218,4	314,9	94,9	183,1
Vermarktungsvolumen	In Stück	584	670	128	380
Projektportfolio (Bestand)		5.937,5	5.384,1	5.937,5	5.384,1
davon bereits verkauft		2.108,6	1.261,1	2.108,6	1.261,1
Projektportfolio (Bestand)	In Stück	13.374	12.233	13.374	12.233
davon bereits verkauft	In Stück	4.770	2.944	4.770	2.944

Das realisierte Vermarktungsvolumen zum 30. September 2020 konzentriert sich mit circa 91 % nahezu ausschließlich auf die wichtigsten Metropolregionen Deutschlands. Rund 9 % entfallen auf die anderen prosperierenden mittelgroßen Städte. [Grafik](#)

## VERMARKTUNG 9M 2020 NACH REGIONEN



<sup>1</sup> Beinhaltet im Wesentlichen Wiesbaden.

Im Wesentlichen trugen nachstehende Projekte zur erfolgreichen Vermarktung im Berichtszeitraum 2020 bei:

**IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE KENNZAHLEN – VERMARKTUNGSVOLUMEN**

TABELLE 020

In Mio. Euro

		Volumen	Einheiten
St. Marienkrankenhaus	Frankfurt a. M.	32,5	28
Schulterblatt „Amanda“	Hamburg	29,1	41
Westville <sup>1</sup>	Frankfurt a. M.	24,3	303
Schumanns Höhe	Bonn	19,3	50
„Carlina Park“, Schopenhauerstraße	Nürnberg	19,2	39
Schwarzwaldstraße	Herrenberg	16,7	37
Wiesbaden-Delkenheim, Lange Seegewann	Wiesbaden	15,9	2
Neckar.Au Viertel	Rottenburg	14,6	40
„Wohnen im Hochfeld“ Unterbach	Düsseldorf	12,5	18
Quartier Stallschreiberstraße – Luisenpark	Berlin	10,6	12

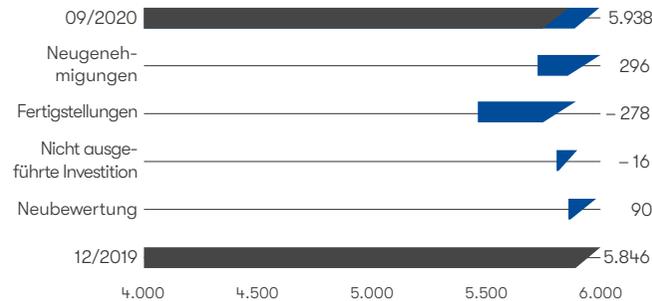
<sup>1</sup> Vertraglich vereinbarte Mehrerlöse aus zusätzlichen Flächen im Zuge der Planungskonkretisierung.

Das aktuelle Verkaufsangebot am Markt lag zum 30. September 2020 bei insgesamt 259 Einheiten mit einem erwarteten Erlösvolumen von rund 202 Mio. Euro. Damit hat sich das Angebot am Markt im Vergleich zum 30. Juni 2020 (279 Mio. Euro und 385 Einheiten) in Summe verringert. Dies ist auf den stetigen Abverkauf auf hohem Niveau bei den im Stückvertrieb befindlichen Projekten zurückzuführen. Gleichzeitig ist im dritten Quartal erwartungsgemäß kein Projekt in den Stückvertrieb gestartet.

Das Projektportfolio von Instone Real Estate umfasste zum 30. September 2020 53 Projekte mit einem derzeit erwarteten Gesamterlösvolumen von 5.937,5 Mio. Euro und liegt damit über dem Wert zum 30. Juni 2020 (5.701,3 Mio. Euro). Die Zunahme ist dabei auf zwei erfolgreiche Akquisitionen im dritten Quartal mit einem erwarteten Erlösvolumen von rund 109 Mio. Euro zurückzuführen. Gleichzeitig ergeben sich aus Planungskonkretisierungen und Änderungen in Vertriebskonzepten perspektivische Erlössteigerungen von circa 130 Mio. Euro. Die erfolgreiche Fertigstellung und Herausnahme des Projekts „Fregestraße“ in Leipzig hat zu einer geringen Reduzierung um circa 3 Mio. Euro geführt. [Vergleiche](#) „Entwicklung Projektportfolio zum 9M 2020“

**ENTWICKLUNG PROJEKTPORTFOLIO ZUM 9M 2020**

In Mio. Euro



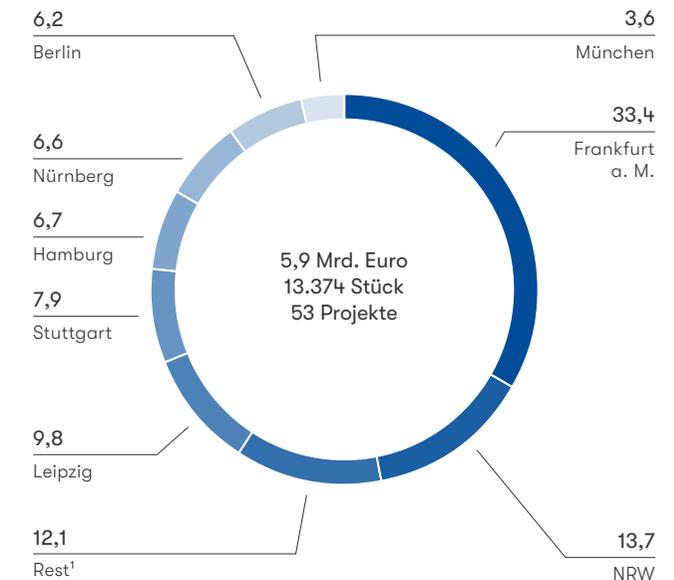
Unter Berücksichtigung einer angenommenen Preisentwicklung bei noch nicht im Vertrieb befindlichen Projekten von erlösseitig 1,5 % pro Jahr und baukostenseitig 3,5 % pro Jahr ergibt sich zum Stichtag eine erwartete Projekt-Rohergebnismarge auf das Projektportfolio exklusive des Großprojekts „Westville“ in Frankfurt von rund von rund 25 %<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Mit Berücksichtigung des Großprojekts „Westville“ liegt die erwartete Projekt-Rohergebnismarge für das Projektportfolio bei rund 24 %.

Der wesentliche Anteil – circa 88 % – am erwarteten Gesamterlösvolumen des Projektportfolios zum 30. September 2020 befindet sich in den wichtigsten Metropolregionen Deutschlands: Berlin, Bonn, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, Leipzig, München, Nürnberg und Stuttgart. Rund 12 % entfallen auf andere prosperierende mittelgroße Städte. [Grafik](#)

**PROJEKTPORTFOLIO NACH REGIONEN; BASIS: ERWARTETE VERKAUFSERLÖSE**

In %

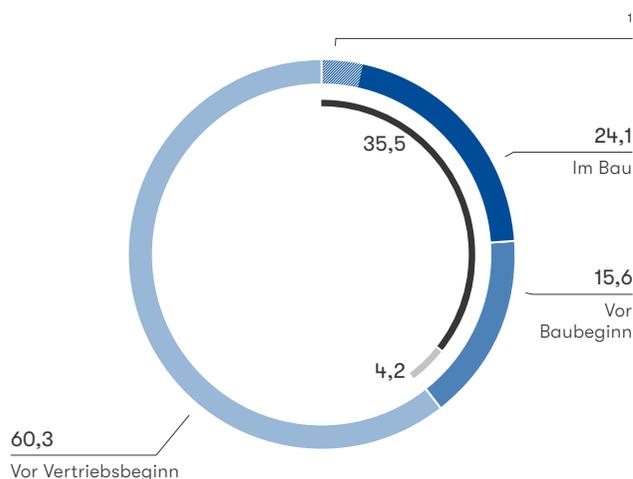


<sup>1</sup> Beinhaltet Wiesbaden, Mannheim, Hannover, Potsdam, Bamberg.

Ausgehend von dem kontinuierlichen Wachstum unseres Projektportfolios in den letzten Jahren befindet sich der Großteil unserer laufenden Projekte im Entwicklungsstadium „vor Vertriebsbeginn“. Im Vergleich zum 30. Juni 2020 spiegelt sich bei den Kategorien „vor Baubeginn“ mit 15,6 % (20,2 %) und „im Bau“ mit 24,1 % (20,6 %) der erfolgreiche Start der Baurealisierung bei vier Projekten wider. Die Kategorie „vor Vertriebsbeginn“ befindet sich mit 60,3 % (59,2 %) auf einem vergleichbaren Niveau.

**PROJEKTPORTFOLIO NACH GRUPPEN;  
BASIS: ERWARTETE VERKAUFSERLÖSE**

In %



Innerer Sektor:  
 ■ Verkauft  
 ■ Unverkauft  
<sup>1</sup> 4,8% des Projektportfolios sind bereits übergeben.

Darüber hinaus zeigt die vorangehende Grafik, dass wir zum 30. September 2020 etwa 36 % des erwarteten Gesamterlösvolumens des Projektportfolios bereits verkauft haben. Bezogen auf das erwartete Erlösvolumen sind circa 89 % der Projekte „im Bau“ und „vor Baubeginn“ zum 30. September 2020 verkauft.

**Bereinigte Umsatzerlöse**

Der bereinigte Umsatz lag zum 30. September 2020 bei 291,3 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 302,4 Mio. Euro). Zu den bereinigten Umsatzerlösen im Berichtszeitraum haben insbesondere die nachfolgend aufgeführten Projekte beigetragen:

**WESENTLICHE PROJEKTE UMSATZ-  
REALISIERUNG (BEREINIGT) 9M 2020**

TABELLE 021

In Mio. Euro

		Umsatzvolumen (bereinigt)
St. Marienkrankenhaus	Frankfurt a. M.	43,9
Grundstück Bonn, Schumanns Höhe	Bonn	30,5
west.side	Bonn	28,2
Quartier Stallschreiberstraße – Luisenpark	Berlin	22,8
Schulterblatt „Amanda“	Hamburg	18,7
Westville	Frankfurt a. M.	14,8
City Prag – Wohnen im Theaterviertel	Stuttgart	13,7
Schwarzwaldstraße	Herrenberg	12,8
Franklin	Mannheim	12,3
S' LEDERER	Schorndorf	9,6

Im Berichtszeitraum sind vier Projekte in die Baurealisierung gestartet. In Düsseldorf erfolgte planmäßig der Baubeginn des bereits 2019 verkauften Projekts „Niederkasseler Lohweg“. In dem Wohnquartier werden 221 Einheiten für vielfältige Nutzergruppen entstehen. Eine Kita, ca. 150 Tiefgaragen-Stellplätze und ein begrünter Quartiersplatz runden das Angebot für die zukünftigen Bewohner der Mietwohnungen ab. Auch bei dem Projekt „Neckar. Au Viertel“ in Rottenburg ist der erste Bauabschnitt mit 66 Wohnungen in die Realisierung gegangen. Seit Vertriebsbeginn wurden hier bereits über 50 % der Wohnungen verkauft. Insgesamt entsteht in dem Quartier ein vielfältiger Wohnungsmix mit 400 Einheiten für Eigennutzer und Kapitalanleger. Bei dem Bonner „west.side-Areal“ wird ebenfalls der weitere Baufortschritt deutlich. So konnte bereits Mitte des Jahres der Rohbau auf einem Baufeld mit 118 Wohneinheiten fertiggestellt werden. Im August wurde mit den Erdbauarbeiten in einem weiteren Bauabschnitt mit 139 freifinanzierten Mietwohnungen begonnen. Als viertes Projekt ist der „Carlina Park“ in Nürnberg in den Bau gestartet. Für die innerstädtische Quartiersentwicklung sind vier Wohngebäude mit rund 100 Wohnungen und 100 Tiefgaragen-Stellplätzen sowie ein Bürogebäude geplant.

Die bereits in der Baurealisierung befindlichen Projekte entwickeln sich planmäßig. Durch die ausreichende Besetzung auf den Baustellen konnte der kontinuierliche Produktionsprozess weiterhin sichergestellt werden. Auch die Übergabeprozesse für die bereits fertiggestellten Projekte verliefen planmäßig.

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

# RISIKO- UND CHANCENBERICHT

## EINSCHÄTZUNGEN DER CHANCEN UND RISIKEN DURCH DIE CORONA-PANDEMIE UNVERÄNDERT

Das Risiko- und Chancenmanagement ist bei Instone Real Estate ein wesentlicher Bestandteil des konzernweiten Systems der Unternehmensführung. Für eine ausführliche Darstellung unserer Risiko- und Chancenmanagementprozesse sowie der Risiko- und Chancenlage verweisen wir auf den Geschäftsbericht 2019, Seite 71 – 82, „Risiko- und Chancenbericht“.

Aufgrund der Corona-Pandemie hat sich die Risiko- und Chancenlage im Vergleich zu unserer Darstellung im Geschäftsbericht 2019 wesentlich verändert, wie bereits in der Q1-2020-Konzernquartalsmitteilung und im Halbjahresbericht 2020 erläutert.

Die aufgrund der Corona-Pandemie veränderte Chancen- und Risikoposition gefährdet jedoch aus heutiger Sicht nicht den Fortbestand des Instone-Konzerns.

Im Folgenden werden die wesentlichen veränderten Risiken dargestellt. Alle anderen Risiken haben sich im Vergleich zur Darstellung im Geschäftsbericht 2019 nicht wesentlich verändert.

### Allgemeine Unternehmensrisiken

#### Marktentwicklung

Die Corona-Pandemie hat spätestens mit Beginn des zweiten Quartals 2020 das Marktumfeld für Instone Real Estate wesentlich beeinflusst. Während sich die Lage derzeit insgesamt eher stabilisiert, kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich das Umfeld für Wohnimmobilien noch einmal verschlechtert. Instone Real Estate geht derzeit davon aus, dass die dynamischen Verkaufspreissteigerungen der letzten Jahre in den nächsten neun bis 15 Monaten geringer ausfallen werden. Wir beobachten intensiv die Marktentwicklung, um auf mögliche Veränderungen reagieren zu können.

### Projektrisiken

#### Marketing / Vertrieb

Aufgrund der Corona-Pandemie war seit Ende März 2020 ein Rückgang der Zahl der Interessenten und Verkäufe spürbar. Nach den jüngsten politischen Entscheidungen hinsichtlich einer Lockerung der pandemiebedingten Restriktionen hat sich die Nachfragesituation seit dem Ende des zweiten Quartals deutlich verbessert und bewegt sich zwischenzeitlich wieder auf dem Vor-Corona-Niveau. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich der Trend der Kaufzurückhaltung von Seiten privater und institutioneller Investoren bei einem Anhalten der Pandemie wieder verschärft. So könnte ein Teil unserer möglichen Interessenten aufgrund der Unsicherheiten hinsichtlich der wirtschaftlichen Lage, unter anderem auf dem Arbeitsmarkt (fehlende Einnahmen bei Selbstständigen, Kurzarbeit und Kündigungen), auf größere Investitionen in Immobilien verzichten. Auf den Rückgang der Interessentenzahlen und die Kontaktbeschränkungen haben wir auf Vertriebsseite mit der Intensivierung der digitalen Kommunikation mit den Interessenten reagiert.

### Projektdurchführung / Bau

Zum 30. September 2020 gab es auf unseren Baustellen keine wesentlichen Einschränkungen. Jedoch besteht das Risiko, dass sich die Beschränkungen aufgrund neuer Erlasse der Bundesregierung oder der einzelnen Landesregierungen verschärfen könnten. Dadurch wäre Instone Real Estate bei der Baufertigstellung eingeschränkt und erhielte keine Zahlungen, die an die Bautätigkeit gekoppelt sind. Zum Schutz der Mitarbeiter und Auftragnehmer haben wir entsprechende Hygiene- und Schutzmaßnahmen auf unseren Baustellen nochmals forciert. Gleichzeitig erlauben uns diese Maßnahmen, auf mögliche Infektionen auf unseren Baustellen kurzfristig zu reagieren.

Des Weiteren können unsere Auftragnehmer in Schieflage geraten. Dies birgt für Instone Real Estate das Risiko von Verzögerungen auf unseren Baustellen. Bisher ist dies nicht absehbar. Wir stehen dazu in engem Austausch mit unseren Auftragnehmern, die wir grundsätzlich vor Beauftragung einer Bonitätsprüfung unterziehen.

### Genehmigungsverfahren

Aufgrund der pandemiebedingt reduzierten Kapazität in den Behörden sowie Veränderungen in den Gremiensitzungen der Gemeinden besteht das Risiko, dass Prozesse wie unter anderem das Erlangen von Baurecht und die Erteilung von Baugenehmigungen nicht in der geplanten Zeit durchgeführt werden können. Dadurch kann es zu Verschiebungen bei den Baustarts unserer Projekte kommen. Wir stehen bei wesentlichen Projekten in engem Austausch mit den Behörden. Bisher konnten wir die Erfahrung machen, dass die Behörden bemüht sind, zeitliche Verzögerungen zu vermeiden. Instone Real Estate hat bis dato aus der pandemiebedingten Verzögerung von Genehmigungsverfahren keine wesentlichen negativen Folgen zu verzeichnen. Je nach Entwicklung der Pandemie kann dies jedoch für die Zukunft nicht ausgeschlossen werden.

### Chancen

Auch im Vergleich zur Beschreibung der Chancen im Geschäftsbericht 2019 haben sich aufgrund der Corona-Pandemie Veränderungen ergeben. Die im Geschäftsbericht 2019 angegebenen Chancen werden grundsätzlich immer noch gesehen.

Hinzu kommt eine Chance im Bereich der Baukostenentwicklung. Ein rezessionsbedingter Rückgang der Baunachfrage und eine Verminderung der Kapazitätsauslastung bei unseren Auftragnehmern könnten bei einzelnen Projekten zu einer Entlastung bei den Projektkosten führen.

Des Weiteren wird eine Chance im Bereich der Grundstücksakquisitionen aufgrund der Auswirkungen der Corona-Pandemie gesehen. Es besteht die Chance, dass neue Grundstücke zu attraktiven Preisen auf den Markt kommen. Dies kann unter anderem der Fall sein, wenn die bisherige geplante Nutzungsform des Grundstücks (z. B. Gewerbe) derzeit nicht mehr attraktiv ist und es nun als Entwicklungsfläche für Wohnungsbau zur Verfügung steht. Aus dieser Situation heraus kann sich auch ein geringerer Wettbewerb um die Grundstücke ergeben. Durch die im dritten Quartal 2020 erfolgreich umgesetzte Kapitalerhöhung stehen Instone Real Estate weitere finanzielle Mittel zur Verfügung, um diese Chancen in noch größerem Umfang nutzen zu können.

## NACHTRAGSBERICHT

Der Vorstand beabsichtigt, die Instone Real Estate Group AG in eine Europäische Aktiengesellschaft (Societas Europaea – SE) umzuwandeln. Vor diesem Hintergrund hat der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats im Oktober 2020 beschlossen, dass die Zustimmung der Aktionäre zur die Umsetzung des Formwechsels auf der ordentlichen Hauptversammlung 2021 eingeholt werden soll, und das vorgegebene Arbeitnehmerbeteiligungsverfahren bereits eingeleitet.

Weitere wesentliche berichtspflichtige Ereignisse nach dem Quartalsstichtag liegen nicht vor.

## PROGNOSEBERICHT

Unsere Einschätzungen der voraussichtlichen Entwicklung des Unternehmens im laufenden Geschäftsjahr 2020 haben wir im Prognosebericht des Halbjahresfinanzberichts auf Seite 22 aktualisiert dargestellt.

Unsere dort getroffenen Aussagen zu unseren Erwartungen haben sich im Berichtszeitraum insgesamt nicht geändert. Trotz der aktuellen Verschärfung der Corona-Pandemie können die Ziele für das Geschäftsjahr 2020 unverändert bestätigt werden. Für das Geschäftsjahr 2020 rechnen wir demzufolge weiterhin mit folgender Entwicklung:

### PROGNOSE

### TABELLE 022

In Mio. Euro

	<b>2020</b>
Umsatzerlöse (bereinigt)	470 bis 500
Rohergebnismarge (bereinigt)	größer 28 %
Ergebnis nach Steuern (bereinigt)	30 bis 35
Vermarktungsvolumen	größer 450

## KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

## VERKÜRZTE KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

TABELLE 023

In Tsd. Euro

	01.01. – 30.09.2020	01.01. – 30.09.2019
Umsatzerlöse	275.897	296.382
Bestandsveränderungen der Erzeugnisse	73.265	86.836
	<b>349.162</b>	<b>383.218</b>
Sonstige betriebliche Erträge	5.575	2.388
Materialaufwand	- 251.386	- 286.134
Personalaufwand	- 30.761	- 25.412
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 18.407	- 21.962
Abschreibungen	- 3.024	- 2.956
<b>Konzernergebnis der operativen Tätigkeit</b>	<b>51.159</b>	<b>49.142</b>
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen	678	- 2
Übriges Beteiligungsergebnis	- 1.184	- 3.270
Finanzertrag	46	1.429
Finanzaufwand	- 18.223	- 11.816
Übriges Finanzergebnis	57	262
<b>Konzernergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>32.533</b>	<b>35.745</b>
Ertragsteuern	- 9.269	- 574
<b>Konzernergebnis nach Steuern (EAT)</b>	<b>23.264</b>	<b>35.171</b>
<b>Zurechenbar zu:</b>		
Anteilen des Konzerns	23.254	35.898
Anteilen anderer Gesellschafter	10	- 727

## KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

## VERKÜRZTE KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

TABELLE 024

In Tsd. Euro

	01.01. – 30.09.2020	01.01. – 30.09.2019
<b>Konzernergebnis nach Steuern</b>	<b>23.264</b>	<b>35.171</b>
<b>Posten, die in künftigen Perioden nicht in das Konzernergebnis umgliedert werden</b>		
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste	490	- 1.974
Ertragsteuereffekte	- 150	644
<b>Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen nach Steuern</b>	<b>340</b>	<b>- 1.330</b>
<b>Gesamtergebnis des Geschäftsjahres nach Steuern</b>	<b>23.604</b>	<b>33.841</b>
<b>Zurechenbar zu:</b>		
Anteilen des Konzerns	23.594	34.568
Anteilen anderer Gesellschafter	10	- 727
	<b>23.604</b>	<b>33.841</b>
<b>Unverwässertes und verwässertes Ergebnis je Aktie (in Euro)</b>	<b>0,59</b>	<b>0,91</b>

## KONZERNBILANZ

## VERKÜRZTE KONZERNBILANZ

TABELLE 025

In Tsd. Euro

	30.09.2020	31.12.2019
<b>AKTIVA</b>		
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Geschäfts- oder Firmenwert	6.056	6.056
Immaterielle Vermögenswerte	89	115
Leasingvermögen	7.575	9.675
Sachanlagen	2.001	2.126
At Equity bewertete Finanzanlagen	914	678
Übrige Finanzanlagen	2.245	1.145
Finanzforderungen	0	450
Latente Steuern	34	161
	<b>18.914</b>	<b>20.406</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Vorräte	805.392	732.127
Finanzforderungen	109.900	5
Vertragsvermögenswerte	145.805	219.019
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.192	8.278
Sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	11.688	12.473
Ertragsteueransprüche	14.749	13.956
Flüssige Mittel	141.498	117.090
	<b>1.236.224</b>	<b>1.102.948</b>
<b>SUMME AKTIVA</b>	<b>1.255.138</b>	<b>1.123.354</b>

## KONZERNBILANZ (FORTSETZUNG)

## VERKÜRZTE KONZERNBILANZ

TABELLE 025

In Tsd. Euro

	30.09.2020	31.12.2019
<b>PASSIVA</b>		
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	46.988	36.988
Kapitalrücklage	371.785	198.899
Erwirtschaftetes Konzern-Eigenkapital	89.731	74.713
Erfolgsneutrale Eigenkapitalveränderungen	-1.024	-1.364
Den Aktionären zurechenbares Eigenkapital	507.480	309.236
Anteile anderer Gesellschafter	934	924
	<b>508.414</b>	<b>310.161</b>
<b>Langfristige Schulden</b>		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	3.939	3.940
Andere Rückstellungen	6.472	6.329
Finanzverbindlichkeiten	297.684	451.586
Verbindlichkeiten aus den Minderheitsgesellschaftern zuzurechnendem Nettovermögen	10.306	9.504
Leasingverbindlichkeiten	5.452	6.836
Latente Steuern	14.333	11.965
	<b>338.186</b>	<b>490.161</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>		
Andere Rückstellungen	21.665	22.967
Finanzverbindlichkeiten	250.443	143.927
Leasingverbindlichkeiten	2.557	3.004
Vertragsverbindlichkeiten	27.890	23.292
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	78.991	87.592
Sonstige Verbindlichkeiten	7.590	13.127
Ertragsteuerverbindlichkeiten	19.401	29.123
	<b>408.538</b>	<b>323.033</b>
<b>SUMME PASSIVA</b>	<b>1.255.138</b>	<b>1.123.354</b>

## KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

## VERKÜRZTE KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

TABELLE 026

In Tsd. Euro

	01.01. – 30.09.2020	01.01. – 30.09.2019
<b>Konzernergebnis nach Steuern</b>	<b>23.264</b>	<b>35.171</b>
(+) Abschreibungen / (-) Zuschreibungen auf das Anlagevermögen	682	612
(+) Verlust / (-) Gewinn aus dem Abgang von Sachanlagevermögen	4	0
(+) Zunahme / (-) Abnahme der Rückstellungen	-1.162	-158
(+) Zunahme / (-) Abnahme latenter Steuern	2.494	-1.453
(+) Abnahme / (-) Zunahme Equitywertfortschreibung	-236	-448
(+) Aufwand / (-) Ertrag aus Beteiligungsergebnis von Minderheiten	1.193	3.287
(+) Zinsaufwendungen / (-) Zinserträge	18.083	10.228
(+) Ertragsteueraufwand / (-) Ertragsteuerertrag	2.815	4.544
(+) Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen / (-) Erträge	267	-6.139
(+/-) Veränderung Leasingvermögen / Leasingverbindlichkeiten	120	35
(+/-) Veränderung Net Working Capital <sup>1</sup>	-7.791	-67.496
(+) Ertragsteuerzahlungen / (-) Ertragsteuererstattungen	-13.330	-10.201
<b>= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>26.404</b>	<b>-32.016</b>
(-) Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0	-43
(+) Einzahlungen aus Abgängen des Sachanlagevermögens	0	2
(-) Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-534	-626
(+) Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögens	450	0
(-) Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-1.100	-1.150
(-) Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	-109.895	0
(+) Erhaltene Zinsen	118	0
<b>= Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-110.961</b>	<b>-33.664</b>

## KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG (FORTSETZUNG)

## VERKÜRZTE KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

TABELLE 026

In Tsd. Euro

	01.01. – 30.09.2020	01.01. – 30.09.2019
(+) Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	182.885	0
(-) Auszahlungen an Minderheitsgesellschafter	- 390	0
(+) Zunahme/(-) Abnahme aus zahlungsunwirksamen Eigenkapitalzuführungen und anderen neutralen Veränderungen im Eigenkapital	- 8.163	0
(+) Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	686.205	392.730
(-) Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und der Rückführung von (Finanz-)Krediten	- 746.254	- 246.374
(-) Gezahlte Zinsen	- 5.317	- 5.861
<b>= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>108.966</b>	<b>140.495</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	117.090	87.966
(+/-) Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	24.408	74.815
(+/-) Wechselkurs-, konsolidierungskreis- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	0	0
<b>= Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>141.498</b>	<b>162.781</b>

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

## SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die Segmentberichterstattung gemäß IFRS 8 basiert auf dem Managementansatz und entspricht somit dem Management- und Reporting-System, das Instone Real Estate für ihre Segmente verwendet. Instone Real Estate ist in nur einem Geschäftssegment und in einem geografischen Segment tätig und generiert ihre Umsatzerlöse und hält ihre Vermögenswerte hauptsächlich in Deutschland.

Die interne Berichterstattung für das eine Geschäftssegment weicht allerdings von den Zahlen aus der IFRS-Rechnungslegung ab. Instone Real Estate fokussiert die interne Berichterstattung insbesondere auf die wohnwirtschaftlichen Projektentwicklungen. Die Darstellung der bereinigten Ertragslage spiegelt diese wesentlich durch das die Projektentwicklungen des Instone-Konzerns beeinflussende Geschäft wider. Aus diesem Grund führt Instone Real Estate für dieses eine Geschäftssegment diese Segmentberichterstattung durch.

Die interne Unternehmenssteuerung des Geschäftssegments baut insbesondere auf dem internen Berichtswesen zur Darstellung der wesentlichen Entwicklungen im Hinblick auf die immobilienwirtschaftlichen und finanzwirtschaftlichen Kennzahlen, ergänzt um eine Betrachtung der wesentlichen Projektmeilensteine und der Liquiditätsentwicklung, auf.

Instone Real Estate steuert ihr Segment über die bereinigte Ertragslage mit den wichtigen Steuerungskennziffern bereinigte Umsatzerlöse, bereinigtes Rohergebnis und bereinigtes Ergebnis nach Steuern.

### Bereinigter Umsatz

Die Leistungserbringung des Geschäftssegments wird über den bereinigten Umsatz auf Basis der zeitraumbezogenen Erlösrealisierung berichtet. Der bereinigte Umsatz wird unter Hinzurechnung von Umsatzrealisierung aus Share Deals in gleicher Weise wie aus Asset Deals sowie ohne die Effekte aus Kaufpreisallokationen ermittelt.

### Bereinigtes Rohergebnis

Das bereinigte Rohergebnis dient zur Analyse des projektbasierten Unternehmenserfolgs und wird ermittelt aus den bereinigten Umsatzerlösen abzüglich des Materialaufwands, der Bestandsveränderungen, indirekten Vertriebskosten sowie aktivierten Zinsen, jedoch ohne Berücksichtigung von Effekten aus Kaufpreisallokationen sowie bereinigt um Effekte aus Share Deals.

### Bereinigtes Ergebnis nach Steuern

Das bereinigte Ergebnis nach Steuern ermittelt sich aus dem bereinigten Rohergebnis abzüglich des Plattformaufwands, bestehend aus Personalaufwand, sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen, Abschreibungen, Beteiligungs- und sonstigem Ergebnis, Finanzergebnis sowie Ertragsteuern, jedoch zusätzlich bereinigt um Effekte aus Kaufpreisallokationen und Share Deals sowie gegebenenfalls um Einmal- und Sondereffekte. Ab dem Geschäftsjahr 2020 werden Ergebnisse von assoziierten Unternehmen in das bereinigte Ergebnis vor Zinsen und Steuern einbezogen, da in dieser Position zu erfassende künftige Ergebnisse von Projektgesellschaften dem operativen Ergebnis zuzurechnen sind.

Die Effekte zur bereinigten Ertragslage ergeben sich aus folgenden Sachverhalten:

#### Share-Deal-Effekte

Die Projektgesellschaften Westville 2 GmbH, Westville 3 GmbH, Westville 4 GmbH und Westville 5 GmbH sind handelsrechtlich als vermögensverwaltende Gesellschaften konzipiert und stellen ein Großprojekt in Frankfurt am Main dar. Instone Real Estate hat diese Projektgesellschaften in Form eines Share Deals mit der Verpflichtung zur Errichtung einer Wohnanlage bereits veräußert. In der bereinigten Ertragslage wird das Gesamtprojekt „Westville“ analog zu den anderen Projekten im Instone-Konzern in einer zeitraumbezogenen Erlösrealisierung gemäß IFRS 15 geführt. Im Konzernabschluss werden diese Gesellschaften gemäß IAS 2 bewertet und einbezogen. Die Effekte aus dieser unterschiedlichen Bewertung

bilden sich in den Umsatzerlösen mit -14.751 Tsd. Euro (Vorjahreszeitraum: 0 Tsd. Euro) sowie den Bestandsveränderungen mit 13.853 Tsd. Euro (Vorjahreszeitraum: 0 Tsd. Euro) ab.

#### Effekte aus Kaufpreisallokationen

Durch die erstmalige Konsolidierung der Instone Real Estate Development GmbH im Jahr 2014 und der Instone Real Estate Leipzig GmbH im Jahr 2015 sowie der Geschäftsaktivitäten der S&P Stadtbau GmbH im Geschäftsjahr 2019 waren in den Vorräten und den Vertragsvermögenswerten zum 30. September 2020 noch Zuschreibungen in Höhe von 44.902 Tsd. Euro (31. Dezember 2019: 46.127 Tsd. Euro) aus Kaufpreisuweisungen enthalten. Die laufenden Amortisationen dieser Kaufpreisallokationen auf Basis der fortschreitenden Realisierung der in diesen Erstkonsolidierungen enthaltenen Projekte werden für die interne Berichterstattung bereinigt. Die Bereinigung der Amortisation von Kaufpreisuweisungen entfiel mit -679 Tsd. Euro (Vorjahreszeitraum: -6.007 Tsd. Euro) auf Umsatzerlöse, mit 222 Tsd. Euro (Vorjahreszeitraum: 117 Tsd. Euro) auf Materialaufwand, mit -546 Tsd. Euro (Vorjahreszeitraum: -507 Tsd. Euro) auf Bestandsveränderungen und mit 303 Tsd. Euro (Vorjahreszeitraum: 2.042 Tsd. Euro) auf Ertragsteuern. Aufgrund aktueller Schätzungen geht der Instone-Konzern davon aus, dass diese Effekte im Jahr 2024 auslaufen werden.

#### Umgliederungen sowie Einmal- und Sondereffekte

Indirekte Vertriebsaufwendungen wurden zum 30. September 2020 in Höhe von 1.799 Tsd. Euro (Vorjahreszeitraum: 1.778 Tsd. Euro) dem Projektaufwand zugeordnet. Die Bereinigung der aktivierten Zinsen in den Bestandsveränderungen in Höhe von 3.787 Tsd. Euro (Vorjahreszeitraum: 2.804 Tsd. Euro) belastete den Projektaufwand.

In der folgenden Tabelle sind die Unterschiede aus der Bewertung der einzelnen Sachverhalte von der bereinigten Ertragslage in die Konzernberichterstattung übergeleitet:

**ÜBERLEITUNG BEREINIGTE ERTRAGSLAGE 01.01. – 30.09.2020**

TABELLE 027

In Tsd. Euro

	Bereinigte Ertragslage	Share-Deal-Effekte	Einmal- und Sondereffekte	Umgliederungen	PPA	Berichtete Ertragslage
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>291.326</b>	<b>- 14.751</b>			<b>- 679</b>	<b>275.897</b>
<b>Projektaufwand</b>	<b>- 197.236</b>	<b>13.853</b>		<b>5.587</b>	<b>- 324</b>	<b>- 178.121</b>
Materialaufwand	- 253.407	0	0	1.799	222	- 251.386
Bestandsveränderungen	56.171	13.853	0	3.787	- 546	73.265
<b>Rohergebnis</b>	<b>94.090</b>	<b>- 898</b>		<b>5.587</b>	<b>- 1.003</b>	<b>97.776</b>
<b>Plattformaufwand</b>	<b>- 44.818</b>			<b>- 1.799</b>		<b>- 46.617</b>
Personalaufwand	- 30.761	0	0	0	0	- 30.761
Sonstige betriebliche Erträge	5.575	0	0	0	0	5.575
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 16.608	0	0	- 1.799	0	- 18.407
Abschreibungen	- 3.024	0	0	0	0	- 3.024
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen	678	0	0	0	0	678
<b>EBIT</b>	<b>49.950</b>	<b>- 898</b>		<b>3.787</b>	<b>- 1.003</b>	<b>51.837</b>
Übriges Beteiligungsergebnis	- 1.184					- 1.184
Finanzergebnis	- 14.332	0	0	- 3.787	0	- 18.119
<b>EBT</b>	<b>34.434</b>	<b>- 898</b>			<b>- 1.003</b>	<b>32.533</b>
Steuern	- 9.572				303	- 9.269
<b>EAT</b>	<b>24.862</b>	<b>- 898</b>			<b>- 700</b>	<b>23.264</b>

**ÜBERLEITUNG BEREINIGTE ERTRAGSLAGE 01.01. – 30.09.2019**

TABELLE 027

In Tsd. Euro

	Bereinigte Ertragslage	Share-Deal-Effekte	Einmal- und Sondereffekte	Umgliederungen	PPA	Berichtete Ertragslage
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>302.388</b>				<b>- 6.007</b>	<b>296.382</b>
<b>Projektaufwand</b>	<b>- 203.490</b>			<b>4.582</b>	<b>- 390</b>	<b>- 199.298</b>
Materialaufwand	- 288.030	0	0	1.778	117	- 286.134
Bestandsveränderungen	84.539	0	0	2.804	- 507	86.836
<b>Rohergebnis</b>	<b>98.898</b>			<b>4.582</b>	<b>- 6.397</b>	<b>97.084</b>
<b>Plattformaufwand</b>	<b>- 42.188</b>		<b>- 3.976</b>	<b>- 1.778</b>		<b>- 47.942</b>
Personalaufwand	- 25.412	0	0	0	0	- 25.412
Sonstige betriebliche Erträge	2.388	0	0	0	0	2.388
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 20.184	0	0	- 1.778	0	- 21.962
Abschreibungen	- 2.956	0	0	0	0	- 2.956
nachträgliche Aufwendungen Unternehmenserwerb	3.976	0	- 3.976	0	0	0
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen	- 2	0	0	0	0	- 2
<b>EBIT</b>	<b>56.708</b>	<b>0</b>	<b>- 3.976</b>	<b>2.804</b>	<b>- 6.397</b>	<b>49.140</b>
Übriges Beteiligungsergebnis	- 3.270	0	0	0	0	- 3.270
Finanzergebnis	- 7.320	0	0	- 2.804	0	- 10.124
<b>EBT</b>	<b>46.118</b>	<b>0</b>	<b>- 3.976</b>	<b>0</b>	<b>- 6.397</b>	<b>35.745</b>
Steuern	- 2.675	0	58	0	2.042	- 574
<b>EAT</b>	<b>43.443</b>	<b>0</b>	<b>- 3.917</b>	<b>0</b>	<b>- 4.354</b>	<b>35.171</b>

## HAFTUNGSAUSSCHLUSS

### Zukunftsbezogene Aussagen

In diesem verkürzten Konzernzwischenbericht finden sich zukunftsbezogene Aussagen, die auf aktuelle Planungen, Ziele und Prognosen des Managements zurückgehen. Diese Aussagen beziehen sich aber nur auf Erkenntnisse, die bis zum Tag der Erstellung dieses verkürzten Konzernzwischenberichts vorlagen. Das Management übernimmt keine Gewähr dafür, dass diese zukunftsbezogenen Aussagen auch eintreffen werden. Die reale zukünftige Entwicklung sowie die tatsächlich erreichten Ergebnisse unterliegen verschiedenen Risiken und können daher erheblich von den zukunftsbezogenen Aussagen abweichen. Mehrere der Risikofaktoren sind nicht von Instone beeinflussbar und können daher im Voraus nicht abschließend beurteilt werden. Dazu zählen unter anderen Veränderungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und des Wettbewerbsumfelds, Gesetzesnovellen, Zins- oder Wechselkursschwankungen, Rechtsstreitigkeiten und Untersuchungsverfahren sowie die Verfügbarkeit finanzieller Mittel. Diese sowie weitere Risiken werden in dem mit dem Lagebericht der Gesellschaft zusammengefassten Konzernlagebericht 2019 sowie in diesem Konzernzwischenbericht ausgeführt. Darüber hinaus können die geschäftliche Entwicklung und die wirtschaftlichen Ergebnisse auch durch weitere Faktoren belastet werden. Nach dem Erscheinen dieses Konzernzwischenberichts ist es in keiner Weise vorgesehen, die getroffenen zukunftsbezogenen Aussagen zu aktualisieren oder an Ereignisse und Entwicklungen anzupassen.

### Zahlenrundungen

Einige Zahlenangaben in diesem verkürzten Konzernzwischenbericht sind kaufmännisch gerundet. Daher kann es zu geringfügigen Abweichungen zwischen Zahlen in Tabellen und ihrer jeweiligen Analyse im Textteil des verkürzten Konzernzwischenberichts sowie zwischen Summen von Einzelbeträgen in Tabellen und den ebenfalls im Textteil angegebenen Gesamtgrößen kommen. Alle aufgeführten Kennziffern und prozentualen Veränderungen sind auf Basis der zugrunde liegenden Daten in der Einheit „Tsd. Euro“ (Tausend Euro) berechnet.

## KONTAKT

### Business Development & Communication

Burkhard Sawazki

Instone Real Estate Group AG  
Grugaplatz 2 – 4, 45131 Essen

Telefon: +49 201 45355-137

Fax: +49 201 45355-904

E-Mail: burkhard.sawazki@instone.de

## IMPRESSUM

### Instone Real Estate Group AG

Grugaplatz 2 – 4  
45131 Essen  
Deutschland

Telefon: +49 201 45355-0

Fax: +49 201 45355-934

E-Mail: info@instone.de

### Vorstand

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

### Vorsitzender des Aufsichtsrats

Stefan Brendgen

### Handelsregister

Eingetragen im Handelsregister  
des Amtsgerichts Essen unter HRB 29362

Umsatzsteueridentifikationsnummer  
DE 300512686

### Konzept, Design und Umsetzung

MPM Corporate Communication Solutions,  
Mainz  
mpm.de

## FINANZKALENDER

24.02.2021	Vorabveröffentlichung Geschäftszahlen zum 31. Dezember 2020
18.03.2021	Veröffentlichung Geschäftsbericht zum 31. Dezember 2020
20.05.2021	Veröffentlichung Quartalsmitteilung zum 31. März 2021
09.06.2021	Hauptversammlung
26.08.2021	Veröffentlichung Halbjahresfinanzbericht zum 30. Juni 2021
18.11.2021	Veröffentlichung Quartalsmitteilung zum 30. September 2021

**Instone Real Estate Group AG**

Grugaplatz 2-4  
45131 Essen  
Deutschland

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