

21 Q1

QUARTALSMITTEILUNG Q1
INSTONE REAL ESTATE GROUP
31. MÄRZ 2021

► Kennzahlenübersicht

Bericht zur Lage
des Konzerns

Konzernabschluss

Kontakt / Impressum /
Finanzkalender

Mehrjahresübersicht

Kennzahlenübersicht

TABELLE 001

In Mio. Euro

		3M 2021	3M 2020
Leistungskennzahlen			
Vermarktungsvolumen		118,6	69,4
Neugenehmigungsvolumen ¹		69,8	0,0
Umsatzerlöse bereinigt		128,1	99,7
Ergebniskennzahlen			
Rohergebnis bereinigt		40,5	29,7
Rohergebnismarge bereinigt	In %	31,6	29,8
EBIT bereinigt		26,7	18,0
EBIT-Marge bereinigt	In %	20,9	18,1
EBT bereinigt		22,6	12,5
EBT-Marge bereinigt	In %	17,6	12,6
EAT bereinigt		16,1	8,7
EAT-Marge bereinigt	In %	12,5	8,8
Liquiditätskennzahlen			
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		151,3	-14,9
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ohne Neuinvestitionen		160,0	33,6
Free Cashflow		167,1	-16,5
Liquide Mittel und Termingeldanlagen ²		304,4	118,0

¹ Exklusive Genehmigungsvolumen aus at Equity konsolidierten Gemeinschaftsunternehmen.

² Die Termingeldanlagen umfassen Geldanlagen von mehr als drei Monaten.

Kennzahlenübersicht

TABELLE 001

In Mio. Euro

		31.03.2021	31.12.2020
Leistungskennzahlen			
Projektportfolio		6.054,2	6.053,6
Bilanzkennzahlen			
Bilanzsumme		1.338,6	1.283,1
Eigenkapital		535,4	521,0
Nettofinanzschulden ¹		103,4	249,7
Verschuldungsgrad		1,1	2,8
Loan-to-Cost ²	In %	10,8	25,7
ROCE ³ bereinigt	In %	12,0	10,3
Mitarbeiter			
Anzahl		417	413
FTE ⁴		347,0	342,5

¹ Nettofinanzschulden = Finanzverbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel und Termingeldanlagen.

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

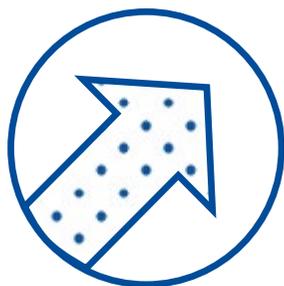
³ Return on Capital Employed = LZM EBIT bereinigt / (Vier-Quartals-Durchschnitt Eigenkapital + Nettofinanzschulden).

⁴ Full Time Employees.



ÜBERBLICK

1. QUARTAL 2021



Starke Nachfrage
setzt sich in Q1 fort

BEREINIGTES EAT
deutlich gestiegen auf

16,0 MIO. €

Vorjahr: 8,7 Mio. €

BEREINIGTER UMSATZ
erhöht auf

128,1 MIO. €

Vorjahr: 99,7 Mio. €

**BEREINIGTE
ROHERGEBNISMARGE**
von

31,6 %

Vorjahr: 29,8 %

PROJEKTPORTFOLIO
von

6,1 MRD. €

Vorjahr: 5,7 Mrd. €

VERSCHULDUNGSGRAD
liegt bei

1,1

31.12.2020: 2,8



Kennzahlenübersicht

► Bericht zur Lage des Konzerns

► Geschäftsmodell und Organisationsstruktur

Unternehmensstrategie und -Steuerung

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Kontakt / Impressum / Finanzkalender

Mehrjahresübersicht

Geschäftsmodell und Organisationsstruktur

Instone Real Estate ist einer der deutschlandweit führenden Entwickler für Wohnimmobilien. Die Aktie ist im SDAX an der Frankfurter Wertpapierbörse notiert. Der Instone-Konzern 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 30 Jahren konnten so über 1 Mio. Quadratmeter realisiert werden. Bundesweit sind 417 Mitarbeiter an neun Standorten tätig. Zum 31. März 2021 umfasste das Projektportfolio von Instone Real Estate 51 Entwicklungsprojekte mit einem erwarteten Gesamtvermarktungsvolumen von etwa 6,1 Mrd. Euro und 13.678 Einheiten.

Zum 31. März 2021 befanden sich circa 89 % 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 11 % 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 Entwickler mit ausschließlichem Fokus auf Wohnimmobilien in Deutschland, der zudem die gesamte Wertschöpfungskette abdeckt. Der Instone-Konzern bietet eine vollintegrierte deutschlandweite Plattform vom Grundstückserwerb und der Grundstücksentwicklung über die Konzeptplanung und Baubetreuung bis hin zu Marketing und Verkauf.

Die Instone-Standorte verfügen über eigene 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.



Kennzahlenübersicht

► Bericht zur Lage des Konzerns

Geschäftsmodell und Organisationsstruktur

► Unternehmensstrategie und -Steuerung

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Kontakt / Impressum / Finanzkalender

Mehrjahresübersicht

Strategie

Als einer der führenden Entwickler für Wohnimmobilien in Deutschland verfolgt Instone Real Estate konsequent eine Strategie des profitablen Wachstums. Diese Strategie setzt darauf, die hochattraktiven Chancen des deutschen Markts zu nutzen und gleichzeitig Mehrwert für alle Stakeholder zu schaffen. Dazu zählen insbesondere unsere Kunden, Mitarbeiter, Aktionäre, Kommunen und das soziale Umfeld, in dem wir tätig sind. Die Strategie umfasst die folgenden wesentlichen Elemente:

- anhaltender Fokus auf die attraktivsten Metropolregionen und Ballungsräume Deutschlands
- Wachstum durch Ausbau unserer Produktinnovation „Bezahlbares Wohnen“
- Nutzung kurzfristiger Marktopportunitäten insbesondere im Hinblick auf Grundstücksakquisitionen
- Nutzung der Wettbewerbsvorteile auf Grundlage einer umfangreichen Expertise auf allen Stufen der Wertschöpfungskette
- Erschließung von Effizienzgewinnen durch Digitalisierung
- Implementierung einer Nachhaltigkeitsstrategie und eines Nachhaltigkeitsmanagements



Kennzahlenübersicht

► Bericht zur Lage des Konzerns

Geschäftsmodell und
Organisationsstruktur

► Unternehmensstrategie und -Steuerung

Ertrags-, Vermögens-
und Finanzlage

Projektgeschäft im
Überblick

Risiko- und
Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Kontakt / Impressum / Finanzkalender

Mehrjahresübersicht

Steuerungskennzahlen

Finanz- und immobilienwirtschaftliche Kennzahlen

Wichtige Steuerungskennzahlen

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

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 93–94](#) im Geschäftsbericht 2020 zu finden.



Kennzahlenübersicht

► Bericht zur Lage des Konzerns

Geschäftsmodell und Organisationsstruktur

Unternehmensstrategie und -Steuerung

► Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Kontakt / Impressum / Finanzkalender

Mehrfjahresübersicht

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Finanzkennzahlen kumuliert

TABELLE 002

In Mio. Euro

	3M 2021	3M 2020	Veränderung
Umsatzerlöse bereinigt ¹	128,1	99,7	28,5 %
Rohergebnis bereinigt	40,5	29,7	36,4 %
Rohergebnismarge bereinigt ¹	31,6 %	29,8 %	
EBIT bereinigt	26,7	18,0	48,3 %
EBT bereinigt	22,6	12,5	80,8 %
EAT bereinigt ¹	16,1	8,7	85,1 %

¹Finanzielle Leistungsindikatoren.

Ertragslage

Die Darstellung der Ertragslage im Konzernabschluss der Instone Real Estate Group AG für das erste Quartal 2021 spiegelt das wesentlich durch die Projektentwicklungen des Instone-Konzerns beeinflusste Geschäft wider. Aus diesem Grund werden nachstehende Anpassungen gegenüber der Gewinn- und Verlustrechnung vorgenommen.

Die Umsatzrealisierung im Rahmen der bereinigten Ertragslage des Instone-Konzerns spiegelt weiterhin Share Deals und Asset Deals in gleicher Weise sowie in analoger Anwendung des IFRS 15 wider, unabhängig von der Entscheidung des IFRS IC, Share Deals von der zeitraumbezogenen Umsatzrealisierung nach IFRS 15 auszunehmen.

Das bereinigte Ergebnis nach Steuern soll die nachhaltige Ertragskraft reflektieren und ist damit um periodenfremde Einmal- und Sondereffekte bereinigt. Insbesondere werden wesentliche nachstehende Aufwendungen für Veräußerungsverluste aus Verkäufen von Sach- oder Finanzanlagen oder Wertpapieren, außerplanmäßige Abschreibungen auf Sach- und Finanzanlagen, Kosten für Akquisitionen, Verschmelzungsverluste, Konventionalstrafen, Nachforderungen von Steuern aus Vorjahren (zum Beispiel aufgrund von Betriebsprüfungen), Abfindungen an den Vorstand sowie Personalabbau und Restrukturierung in größerem Umfang, soweit diese nicht die strengen Kriterien des IAS 37 erfüllen, bereinigt. Unter die Bereinigung von wesentlichen Erträgen fallen insbesondere Erträge aus Veräußerungsgewinnen aus Verkäufen von Anlagevermögen, Schadensersatzleistungen, Zuschreibungen beim Anlagevermögen, Erstattungen von Steuern aus Vorjahren aufgrund von Betriebsprüfungen, Auflösungen von Rückstellungen für außergewöhnliche Ereignisse sowie Verschmelzungsgewinne.

Die laufenden Effekte aus Kaufpreisallokationen aufgrund der Erweiterung des Konsolidierungskreises in den Vorjahren sind in den bereinigten Ertragszahlen ebenfalls eliminiert.

Zur Vereinfachung der Darstellung der Ertragslage werden einige Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung in neuen Positionen zusammengefasst:

- Materialaufwand und Bestandsveränderungen bilden die Position Projektaufwand.
- Die Position Rohergebnis ergibt sich aus dem Saldo von Umsatzerlösen und Projektaufwand.
- Sonstige betriebliche Erträge, Personalaufwand sowie sonstige betriebliche Aufwendungen und Abschreibungen werden zur Position Plattformaufwand zusammengefasst.
- Das Konzernergebnis der operativen Tätigkeit und das Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen bilden das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT).



Kennzahlenübersicht

► Bericht zur Lage des Konzerns

Geschäftsmodell und Organisationsstruktur

Unternehmensstrategie und -Steuerung

► Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Kontakt / Impressum / Finanzkalender

Mehrjahresübersicht

Die Berechnung der einzelnen bereinigten Positionen ergibt sich aus folgenden Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung sowie den zuvor genannten zusammengefassten Positionen:

- Bereinigte Umsatzerlöse sind die Umsatzerlöse bereinigt um die Effekte aus Kaufpreisallokationen und unter Einbezug von Effekten aus Share-Deal-Verträgen.
- Der bereinigte Projektaufwand enthält den Materialaufwand reduziert um die Bestandsveränderungen, die materialaufwandsinduzierten sonstigen betrieblichen Erträge (Erträge, denen ein direkt zuordenbarer Posten im Materialaufwand gegenübersteht), die indirekten Vertriebsaufwendungen und die aktivierten Zinsen. Er bildet damit den externen, den Projektentwicklungen zugeordneten Aufwand 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 sowie sonstigen betrieblichen Aufwendungen und Abschreibungen abzüglich der dem Projektaufwand zugeordneten materialaufwandsinduzierten sonstigen betrieblichen Erträge und indirekten Vertriebsaufwendungen sowie bereinigt um Einmal- und Sondereffekte.
- Die Ergebnisse von assoziierten Unternehmen sind die anteiligen Ergebnisbeiträge von Tochtergesellschaften, die nach der 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 at Equity konsolidierten Unternehmen.
- Das bereinigte Beteiligungs- und Finanzergebnis ist die Summe aus übrigem Beteiligungsergebnis, Finanzertrag, Finanzaufwand sowie Abschreibungen auf Wertpapiere des Finanzanlagevermögens abzüglich der aktivierten Zinsen.

Bereinigter Ertragslage

TABELLE 003

In Mio. Euro

	3M 2021	3M 2020	Veränderung
Umsatzerlöse bereinigt	128,1	99,7	28,5 %
Projektaufwand bereinigt	-87,6	-70,0	25,1 %
Rohergebnis bereinigt	40,5	29,7	36,4 %
Rohergebnismarge bereinigt	31,6 %	29,8 %	
Plattformaufwand bereinigt	-16,3	-11,9	37,0 %
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen bereinigt	2,5	0,3	k.A.
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) bereinigt	26,7	18,0	48,3 %
EBIT-Marge bereinigt	20,8 %	18,1 %	
Beteiligungsergebnis bereinigt	0,0	-0,8	k.A.
Finanzergebnis bereinigt	-4,1	-4,7	12,8 %
Ergebnis vor Steuern (EBT) bereinigt	22,6	12,5	80,8 %
EBT-Marge bereinigt	17,6 %	12,5 %	
Ertragsteuern bereinigt	-6,5	-3,8	-71,1 %
Ergebnis nach Steuern (EAT) bereinigt	16,1	8,7	85,1 %
EAT-Marge bereinigt	12,6 %	8,7 %	

- 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, aus Share-Deal-Verträgen sowie aus Einmal- und Sondereffekten.
- Das bereinigte Ergebnis nach Steuern ist das bereinigte Ergebnis vor Steuern abzüglich der bereinigten Ertragsteuern.



Kennzahlenübersicht

► Bericht zur Lage des Konzerns

Geschäftsmodell und Organisationsstruktur

Unternehmensstrategie und -Steuerung

► Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Kontakt / Impressum / Finanzkalender

Mehrfjahresübersicht

Umsatzerlöse

In den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2021 stieg der bereinigte Umsatz um rund 29 % auf 128,1 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 99,7 Mio. Euro). Diese Umsatzsteigerung beruht auf der erfolgreichen Vermarktung und dem planmäßigen Baufortschritt der laufenden Projektentwicklungen. Instone Real Estate konnte die Vermarktungen trotz der wirtschaftlichen Eintrübungen durch die anhaltende Corona-Pandemie steigern und einige erfolgreiche Vertriebsstarts im ersten Quartal 2021 realisieren.

Aus der Amortisation der Effekte aus Kaufpreisallokationen sind -0,3 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 0,2 Mio. Euro) als Belastung auf die berichteten Umsatzerlöse angefallen. Aus der gesonderten Bewertung der Share Deals (Projekt „Westville“) wurden die bereinigten Umsatzerlöse um 8,6 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 5,0 Mio. Euro) erhöht.

Umsatzerlöse

TABELLE 004

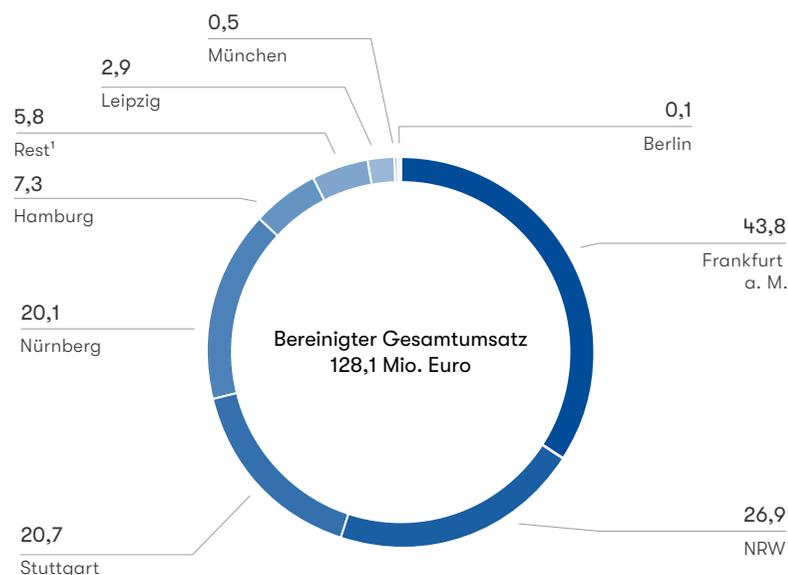
In Mio. Euro

	3M 2021	3M 2020	Veränderung
Umsatzerlöse	119,9	94,5	26,9 %
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	-0,3	0,2	k.A.
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	8,6	5,0	72,0 %
Umsatzerlöse bereinigt	128,1	99,7	28,5 %

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

Umsatz (bereinigt) nach Regionen

In Mio. Euro



¹Beinhaltet u. a. Potsdam (5,1 Mio. Euro).



Kennzahlenübersicht

► Bericht zur Lage des Konzerns

Geschäftsmodell und Organisationsstruktur

Unternehmensstrategie und -Steuerung

► Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Kontakt / Impressum / Finanzkalender

Mehrjahresübersicht

Projektaufwand

Der bereinigte Projektaufwand, wesentlich beeinflusst vom Materialaufwand und von den Bestandsveränderungen, stieg im ersten Quartal 2021 auf 87,6 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 70,0 Mio. Euro). Die geringeren Ankäufe von Grundstücken im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresquartal und die auf dem Niveau des Vorjahreszeitraums fortgeführten Bautätigkeiten führten zu einer Verringerung des Materialaufwands auf 74,2 Mio. Euro (Vorjahr: 97,9 Mio. Euro). Die Bestandsveränderungen sanken im Wesentlichen aus denselben Gründen auf 7,3 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 35,0 Mio. Euro).

Indirekte Vertriebsaufwendungen wurden zum 31. Dezember 2020 in Höhe von 0,2 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 0,6 Mio. Euro) dem Projektaufwand zugeordnet. Die Bereinigung der aktivierten Zinsen in den Bestandsveränderungen in Höhe von 0,3 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 2,6 Mio. Euro) belastete den Projektaufwand. Die Eliminierung von Effekten aus Kaufpreisallokationen reduzierten den bereinigten Projektaufwand um 2,0 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 0,4 Mio. Euro). Durch die gesonderte Bewertung der Share Deals stieg der Projektaufwand wiederum um 7,6 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 4,4 Mio. Euro).

Projektaufwand

TABELLE 005

In Mio. Euro

	3M 2021	3M 2020	Veränderung
Projektaufwand	81,5	62,9	29,6 %
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	- 2,0	- 0,4	k.A.
+ Effekte aus Umgliederungen	0,4	3,2	- 87,5 %
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	7,6	4,4	72,7 %
Projektaufwand bereinigt	87,6	70,0	25,1 %

Rohergebnis

Das bereinigte Rohergebnis verbesserte sich durch das Umsatzplus im ersten Quartal mit 40,5 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 29,7 Mio. Euro) um etwa 36 % gegenüber dem Vorjahreswert.

Rohergebnis

TABELLE 006

In Mio. Euro

	3M 2021	3M 2020	Veränderung
Rohergebnis	38,3	31,7	20,8 %
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	1,7	0,6	k.A.
+ Effekte aus Umgliederungen	- 0,4	- 3,2	- 87,5 %
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	1,0	0,6	66,7 %
Rohergebnis bereinigt	40,5	29,7	36,4 %

Die bereinigte Rohergebnismarge - ermittelt aus dem bereinigten Rohergebnis in Bezug auf die bereinigten Umsatzerlöse - betrug 31,6 % (Vorjahreszeitraum: 29,8 %). Die bereinigte Rohergebnismarge konnte im ersten Quartal wieder leicht verbessert werden. Diese Verbesserung reflektiert die anhaltend hohe Nachfrage nach unseren Wohnungen sowie den Anteil an besonders hochmarginigen Projekten am erzielten Umsatz. Die Marge im ersten Quartal ist insofern nicht indikativ für die Gesamtjahreserwartung.

Plattformaufwand

Der bereinigte Plattformaufwand hat sich auf 16,3 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 11,9 Mio. Euro) erhöht. Im ersten Quartal 2021 sind die indirekten Vertriebskosten in Höhe von 0,2 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 0,6 Mio. Euro) in den Projektaufwand umgegliedert.

Plattformaufwand

TABELLE 007

In Mio. Euro

	3M 2021	3M 2020	Veränderung
Plattformaufwand	16,5	12,5	32,0 %
+ Effekte aus Umgliederungen	- 0,2	- 0,6	- 66,7 %
Plattformaufwand bereinigt	16,3	11,9	37,0 %



Kennzahlenübersicht

► Bericht zur Lage des Konzerns

Geschäftsmodell und Organisationsstruktur

Unternehmensstrategie und -Steuerung

► Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Kontakt / Impressum / Finanzkalender

Mehrfjahresübersicht

Der Personalaufwand ist in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2021 mit 11,9 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 10,4 Mio. Euro) leicht gegenüber Vorjahr angestiegen. Dies ist hauptsächlich auf die höhere Mitarbeiterzahl von 417 (Vorjahr: 380) sowie die korrespondierend gestiegene FTE-Zahl von 347,0 (Vorjahr: 316,8) zurückzuführen. Die sonstigen betrieblichen Erträge sanken im Wesentlichen aufgrund geringerer Erträge aus Vergleichen im Zusammenhang mit Rechtsstreitigkeiten auf 0,6 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 5,9 Mio. Euro). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen gingen im Berichtszeitraum auf 4,1 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 7,0 Mio. Euro) zurück, bedingt durch die im Vorjahr erfassten Aufwendungen aus nachträglichen Anschaffungskosten für Unternehmenserwerbe. Die Abschreibungen lagen mit 1,1 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 1,0 Mio. Euro) auf Vorjahresniveau.

Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen

Die bereinigten Ergebnisse aus at Equity bilanzierten Beteiligungen in Höhe von 2,5 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 0,3 Mio. Euro) wurden im Wesentlichen aus einer neu vermarkteten Projektentwicklung eines Gemeinschaftsunternehmens erzielt.

Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)

Das bereinigte Ergebnis vor Zinsen und Steuern stieg im Wesentlichen aufgrund des gesteigerten Umsatzvolumens und der verbesserten Rohergebnismarge im ersten Quartal 2021 deutlich um rund 48 % auf 26,7 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 18,0 Mio. Euro).

EBIT		TABELLE 008		
In Mio. Euro				
	3M 2021	3M 2020	Veränderung	
EBIT	24,4	19,4	25,8 %	
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	1,7	0,6	k.A.	
+ Effekte aus Umgliederungen	-0,3	-2,6	-88,5 %	
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	1,0	0,6	66,7 %	
EBIT bereinigt	26,7	18,0	48,3 %	
EBIT-Marge bereinigt	20,8 %	18,1 %		

Beteiligungs- und Finanzergebnis

Das bereinigte Ergebnis aus Beteiligungen belief sich im ersten Quartal 2021 auf 0,0 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -0,8 Mio. Euro) und hatte damit keinen wesentlichen Einfluss auf die Ertragslage.

Das Finanzergebnis verringerte sich in den ersten drei Monaten 2021 auf -4,4 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -7,3 Mio. Euro). Die planmäßige Reduzierung des Zinsaufwands ist im Wesentlichen auf die im Jahr 2020 erfolgreich durchgeführte Neufinanzierung zu besseren Konditionen und die im aktuellen Berichtszeitraum gegenüber dem Vorjahreszeitraum geringere Ausnutzung von Projektfinanzierungen zurückzuführen.

Das um die in den Bestandsveränderungen aktivierten Zinsen aus Projektfinanzierungen vor Verkaufsstart in Höhe von 0,3 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 2,6 Mio. Euro) bereinigte Finanzergebnis verbesserte sich auf -4,1 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -4,7 Mio. Euro).

Ergebnis vor Steuern (EBT)

Das bereinigte Ergebnis vor Steuern stieg gegenüber dem Vergleichszeitraum deutlich auf 22,6 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 12,5 Mio. Euro) aufgrund der Umsatzsteigerung und der verbesserten Rohergebnismarge an.

EBT		TABELLE 009		
In Mio. Euro				
	3M 2021	3M 2020	Veränderung	
EBT	20,0	11,3	77,0 %	
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	1,7	0,6	k.A.	
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	1,0	0,6	66,7 %	
EBT bereinigt	22,6	12,5	80,8 %	
EBT-Marge bereinigt	17,6 %	12,5 %		



Kennzahlenübersicht

► Bericht zur Lage des Konzerns

Geschäftsmodell und Organisationsstruktur

Unternehmensstrategie und -Steuerung

► Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Kontakt / Impressum / Finanzkalender

Mehrjahresübersicht

Ertragsteuern

Die bereinigten Ertragsteuern betragen im ersten Quartal 6,5 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 3,8 Mio. Euro). Die Steuerquote in der bereinigten Ertragslage belief sich im Berichtszeitraum auf 28,9 % (Vorjahreszeitraum: 30,2 %). Projektbezogene steuerliche Einzeleffekte führten in der aktuellen Berichtsperiode zu einer geringeren Steuerquote.

Die Ertragsteuern im berichteten Ergebnis beliefen sich aufgrund der vorgenannten Effekte auf einen Aufwand von 6,0 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 3,5 Mio. Euro).

Ergebnis nach Steuern (EAT)

Das bereinigte Ergebnis nach Steuern des Instone-Konzerns belief sich durch die vorgenannten Effekte insgesamt auf 16,1 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 8,7 Mio. Euro). Vor Bereinigung um Effekte aus Kaufpreisallokationen sowie Effekte aus Share-Deal-Verträgen betrug das berichtete Ergebnis nach Steuern 13,9 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 7,8 Mio. Euro).

		TABELLE 010		
EAT		3M 2021	3M 2020	Veränderung
EAT		13,9	7,8	78,2 %
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen		1,2	0,4	k.A.
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen		1,0	0,5	100,0 %
EAT bereinigt		16,1	8,7	85,1 %
EAT-Marge bereinigt		12,6 %	8,7 %	

Ergebnis nach Steuern und nach Minderheiten

Der Anteil anderer Gesellschafter am berichteten und bereinigten Ergebnis nach Steuern betrug 0,0 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 0,0 Mio. Euro).

		TABELLE 011		
Ergebnis nach Steuern und nach Minderheiten		3M 2021	3M 2020	Veränderung
EAT nach Minderheiten		13,9	7,8	78,2 %
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen		1,2	0,4	k.A.
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen		1,0	0,5	100,0 %
EAT nach Minderheiten bereinigt		16,1	8,7	85,1 %

Ergebnis je Aktie

Das bereinigte Ergebnis je Aktie fiel im ersten Quartal 2021 mit 0,34 Euro (Vorjahreszeitraum: 0,22 Euro) deutlich höher aus. Im zweiten Halbjahr 2020 sind im Rahmen einer Kapitalerhöhung 10 Mio. neue Aktien ausgegeben worden. In Relation zur Aktienanzahl vor Kapitalerhöhung wäre das bereinigte Ergebnis je Aktie zusätzlich um 0,09 Euro höher ausgefallen.

		TABELLE 012		
Ergebnis je Aktie		3M 2021	3M 2020	Veränderung
Aktien (in Tsd. Stück)		46.988,3	39.299,6	19,6 %
Anteile des Konzerns		13,9	7,8	k.A.
Ergebnis je Aktie (in Euro)		0,30	0,20	k.A.
Anteile des Konzerns bereinigt		16,1	8,7	k.A.
Ergebnis je Aktie bereinigt (in Euro)		0,34	0,22	k.A.



Kennzahlenübersicht

► Bericht zur Lage des Konzerns

Geschäftsmodell und Organisationsstruktur

Unternehmensstrategie und -Steuerung

► Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Kontakt / Impressum / Finanzkalender

Mehrjahresübersicht

Vermögenslage

Verkürzte Bilanz¹

TABELLE 013

In Mio. Euro

	31.03.2021	31.12.2020	Veränderung
Langfristige Vermögenswerte	56,8	52,9	7,4 %
Vorräte	770,5	777,8	-0,9 %
Vertragsvermögenswerte	187,3	194,2	-3,6 %
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	19,5	26,3	-25,9 %
Liquide Mittel und Termingeldanlagen	304,4	232,0	31,2 %
Aktiva	1.338,6	1.283,1	4,3 %
Eigenkapital	535,4	521,0	2,8 %
Verbindlichkeiten aus Unternehmensfinanzierungen	208,4	207,2	0,6 %
Verbindlichkeiten aus Projektfinanzierungen	199,5	274,5	-27,3 %
Rückstellungen und übrige Verbindlichkeiten	395,3	280,4	41,0 %
Passiva	1.338,6	1.283,1	4,3 %

¹ Positionen sind angepasst: Termingeldanlagen sind aufgrund der kurz- bis mittelfristigen Verfügbarkeit der liquiden Mittel zugeordnet, Finanzverbindlichkeiten sind auf Basis der Verwendung in Unternehmens- bzw. Projektfinanzierungen aufgeteilt.

Die Summe der Vermögenswerte des Instone-Konzerns stieg zum 31. März 2021 auf 1.338,6 Mio. Euro (31. Dezember 2020: 1.283,1 Mio. Euro). Dies ist insbesondere auf die Erhöhung des Bestands an liquiden Mitteln aus dem Mittelzufluss des operativen Cashflows zurückzuführen.

Das Vorratsvermögen ist zum 31. März 2021 auf 770,5 Mio. Euro (31. Dezember 2020: 777,8 Mio. Euro) gesunken. Diese Bestandsminderung resultiert im Wesentlichen aus dem im Verhältnis höheren Verkaufsvolumen zu dem noch geringen Ankauf neuer Grundstücke für zukünftige wohnwirtschaftliche Projektentwicklungen. Zum 31. März 2021 sind Anschaffungs- und Anschaffungsnebenkosten für Grundstücke in Höhe von 579,5 Mio. Euro (31. Dezember 2020: 589,0 Mio. Euro) im Vorratsvermögen enthalten.

Die Forderungen an Kunden für bereits verkaufte unfertige Erzeugnisse (Vertragsvermögenswerte), bewertet zum aktuellen Erfüllungsstand der Entwicklung, haben sich zum 31. März 2021 auf 613,1 Mio. Euro (31. Dezember 2020: 573,1 Mio. Euro) bedingt durch die gestiegene Fertigstellungsleistung erhöht. Die erhaltenen Anzahlungen von Kunden beliefen sich zum 31. März 2021 auf 430,7 Mio. Euro (31. Dezember 2020: 383,5 Mio. Euro). Die aktivierten direkten Vertriebskosten sind auf 4,9 Mio. Euro (31. Dezember 2020: 4,6 Mio. Euro) gestiegen. Aus dem Saldo dieser Positionen ergibt sich eine Minderung der Vertragsvermögenswerte auf 187,3 Mio. Euro (31. Dezember 2020: 194,2 Mio. Euro). Dies resultiert aus dem im Verhältnis zum Baufortschritt stärker gestiegenen erhaltenen Anzahlungen.

Vertragsvermögenswerte

TABELLE 014

In Mio. Euro

	31.03.2021	31.12.2020	Veränderung
Vertragsvermögenswerte (brutto)	613,1	573,1	7,0 %
Erhaltene Anzahlungen	-430,7	-383,5	12,3 %
	182,4	189,6	-3,8 %
Aktiviert Vertragsanbahnungskosten	4,9	4,6	6,5 %
Vertragsvermögenswerte (netto)	187,3	194,2	-3,6 %

Aufgrund der erstmaligen 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 31. März 2021 noch Zuschreibungen in Höhe von 41,4 Mio. Euro (31. Dezember 2020: 43,0 Mio. Euro) aus Kaufpreiszusweisungen enthalten. Aufgrund aktueller Schätzungen geht der Instone-Konzern davon aus, dass diese Effekte im Jahr 2024 auslaufen werden.



Kennzahlenübersicht

► Bericht zur Lage des Konzerns

Geschäftsmodell und Organisationsstruktur

Unternehmensstrategie und -Steuerung

► Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Kontakt / Impressum / Finanzkalender

Mehrjahresübersicht

Die nach der Equity-Methode bilanzierten Anteile, die auch Beteiligungen an Projektgesellschaften enthalten, stiegen im ersten Quartal 2021 auf 13,4 Mio. Euro (31. Dezember 2020: 10,9 Mio. Euro) bedingt durch die begonnene Realisierung von Projektentwicklungen in Gemeinschaftsunternehmen.

Die langfristigen Finanzforderungen in Höhe von 22,7 Mio. Euro (31. Dezember 2020: 21,5 Mio. Euro) enthalten Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen und stiegen im ersten Quartal 2021 aufgrund weiterer Auszahlungen an Gemeinschaftsunternehmen.

Der Bestand der flüssigen Mittel und Termingeldanlagen in Höhe von 304,4 Mio. Euro (31. Dezember 2020: 232,0 Mio. Euro) erhöhte sich im Wesentlichen bedingt durch den positiven operativen Mittelzufluss. Im Berichtszeitraum wurden zudem Projektfinanzierungen zurückgeführt. Die Termingeldanlagen betragen zum Stichtag insgesamt 135,0 Mio. Euro (31. Dezember 2020: 145,0 Mio. Euro) und haben eine Laufzeit von mehr als drei Monaten. Es wird in diesem Zusammenhang auf die Konzernkapitalflussrechnung verwiesen [☰ Seite 26 f.](#)

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten stiegen zum 31. März 2021 auf 316,4 Mio. Euro (31. Dezember 2020: 313,7 Mio. Euro). Im selben Zeitraum sanken die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten auf 91,5 Mio. Euro (31. Dezember 2020: 168,0 Mio. Euro). Zum 31. März 2021 sind keine Umgliederungen von zum 31. Dezember 2020 als langfristig ausgewiesenen Projektfinanzierungen als nun kurzfristig auszuweisende Finanzverbindlichkeiten erfolgt.

Die Verbindlichkeiten aus den Minderheitsgesellschaftern zuzurechnendem Nettovermögen in Höhe von 3,0 Mio. Euro (31. Dezember 2020: 10,3 Mio. Euro) betreffen Anteile des Minderheitsgesellschafters der „Projekt Wilhelmstraße Wiesbaden GmbH & Co. KG“. Die Minderung resultiert aus der planmäßigen Entnahme der Gesellschafter aus dem Gesellschaftsvermögen.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen stiegen im ersten Quartal 2021 auf 75,8 Mio. Euro (31. Dezember 2020: 68,9 Mio. Euro) und beinhalten im Wesentlichen die erbrachten Leistungen der Auftragnehmer.

In den sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 211,8 Mio. Euro (31. Dezember 2020: 88,7 Mio. Euro) sind im Wesentlichen erhaltene Anzahlungen auf unfertige Erzeugnisse enthalten.

Die Eigenkapitalquote lag zum 31. Dezember 2020 bei 40,6 % (31. Dezember 2020: 27,6 %). Durch die Kapitalerhöhung konnte die Eigenkapitalquote um 13,8 Prozentpunkte verbessert werden.

Nettofinanzschulden und Verschuldungsgrad

TABELLE 015

In Mio. Euro

	31.03.2021	31.12.2020	Veränderung
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	316,4	313,7	0,9 %
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	91,5	168,0	- 45,5 %
Finanzverbindlichkeiten	407,9	481,7	- 15,3 %
- Liquide Mittel und Termingeldanlagen	- 304,4	- 232,0	31,2 %
Nettofinanzschulden (NFS)	103,5	249,7	- 58,6 %
Vorräte und Vertragsvermögenswerte	957,8	971,9	- 1,5 %
Loan-to-Cost¹	10,8 %	25,7 %	
EBIT bereinigt (LZM ²)	92,5	83,8	10,4 %
Abschreibungen (LZM ²)	4,2	4,1	2,4 %
EBITDA bereinigt (LZM²)	96,7	87,9	10,0 %
Verschuldungsgrad (NFS/EBITDA bereinigt [LZM ²])	1,1	2,8	

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

² LZM = letzte zwölf Monate.

Der Verschuldungsgrad ist im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreswert gesunken. Die überproportional verminderte Nettoverschuldung von 103,5 Mio. Euro (31. Dezember 2020: 249,7 Mio. Euro) durch den positiven operativen Mittelzufluss hat den Verschuldungsgrad auf das 1,1-Fache (31. Dezember 2020: 2,8-Faches) des bereinigten EBITDA gemindert. Das Verhältnis der Nettoverschuldung zu den bilanzierten Vorräten und Vertragsvermögenswerten verbesserte sich gleichzeitig auf 10,8 % (31. Dezember 2020: 25,7 %).



Kennzahlenübersicht

► Bericht zur Lage des Konzerns

Geschäftsmodell und Organisationsstruktur

Unternehmensstrategie und -Steuerung

► Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Kontakt / Impressum / Finanzkalender

Mehrjahresübersicht

Finanzlage

Die in Anspruch genommenen Unternehmensfinanzierungslinien beliefen sich auf 206,0 Mio. Euro (31. Dezember 2020: 206,0 Mio. Euro). Die Ausnutzung der Projektfinanzierungslinien reduzierte sich auf 200,6 Mio. Euro (31. Dezember 2020: 275,9 Mio. Euro). Der insgesamt zur Verfügung stehende Finanzierungsrahmen in Höhe von nunmehr 659,1 Mio. Euro (31. Dezember 2020: 798,7 Mio. Euro) hat sich im Berichtszeitraum vermindert, da mehr Projektfinanzierungen beendet als neu abgeschlossen wurden. Zum 31. März 2021 standen Instone Real Estate ungenutzte Kreditlinien von insgesamt 133,5 Mio. Euro (31. Dezember 2020: 197,8 Mio. Euro) aus Projektfinanzierungen und 119,0 Mio. Euro (31. Dezember 2020: 119,0 Mio. Euro) aus Unternehmensfinanzierungen zur Verfügung.

Im ersten Quartal 2021 stiegen die bilanziellen Verbindlichkeiten aus Unternehmensfinanzierungen auf 208,4 Mio. Euro (31. Dezember 2020: 206,9 Mio. Euro). Die bilanziellen Verbindlichkeiten aus Projektfinanzierungen reduzierten sich auf 199,5 Mio. Euro (31. Dezember 2020: 274,5 Mio. Euro). Die bilanzierten gesamten Verbindlichkeiten aus Finanzierungen sanken somit zum Stichtag auf 407,8 Mio. Euro (31. Dezember 2020: 481,5 Mio. Euro). 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 31.03.2021	Konditionen Zins
Unternehmensfinanzierungen				
Schuldscheindarlehen	31.08.2022	78,0	78,0	2,50 % bis 3,10 %
Schuldscheindarlehen	31.08.2024	28,0	28,0	3,00 %
Schuldscheindarlehen	31.08.2025	100,0	100,0	4,00 %
Syndizierter Konsortialkredit	31.12.2023	94,0	0,0	2,85 %
Kontokorrentkredite <1 Jahr	31.03.2022	5,0	0,0	2,00 %
Kontokorrentkredite >1 und <2 Jahre	31.03.2023	20,0	0,0	2,85 %
		325,0	206,0	
Projektfinanzierungen				
Laufzeit <1 Jahr	31.03.2022	182,3	88,9	1,45 % bis 2,25 %
Laufzeit >1 und <2 Jahre	31.03.2023	129,1	91,9	1,60 % bis 2,25 %
Laufzeit >2 und <3 Jahre	31.03.2024	22,7	19,7	1,50 % bis 2,38 %
		334,1	200,6	



Kennzahlenübersicht

► Bericht zur Lage des Konzerns

Geschäftsmodell und Organisationsstruktur

Unternehmensstrategie und -Steuerung

► Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Kontakt / Impressum / Finanzkalender

Mehrjahresübersicht

Verkürzte Kapitalflussrechnung

TABELLE 017

In Mio. Euro

	3M 2021	3M 2020	Veränderung
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	151,3	-14,9	k.A.
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	15,9	-1,6	k.A.
Free Cashflow	167,2	-16,5	k.A.
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-84,7	17,5	k.A.
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	82,4	1,0	k.A.
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	87,0	117,1	-25,7 %
Sonstige Änderungen des Finanzmittelfonds	0,0	0,0	0,0 %
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	169,4	118,1	43,4 %

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit des Instone-Konzerns in Höhe von 119,9 Mio. Euro im ersten Quartal 2021 (Vorjahreszeitraum: -14,9 Mio. Euro) war im Wesentlichen durch die gestiegenen Zahlungszuflüsse aus Kundenzahlungen für laufende Projekte bei gleichzeitigen Kaufpreiszahlungen und Grunderwerbsteuerzahlungen für Grundstücke im Gesamtwert von 8,7 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 48,5 Mio. Euro) bedingt.

Der Instone-Konzern konnte in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2021 einen insgesamt positiven Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit erzielen und somit den Finanzmittelbestand stärken. Der operative Cashflow bereinigt um die Auszahlungen für Grundstücke im Berichtszeitraum war mit 160,0 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 33,6 Mio. Euro) deutlich positiv. Dies untermauert die nachhaltig positiven Liquiditätsrückflüsse des Instone-Konzerns aus den laufenden wohnwirtschaftlichen Projektentwicklungen trotz der noch anhaltenden Einschränkungen durch die Corona-Pandemie.

Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit

TABELLE 018

In Mio. Euro

	3M 2021	3M 2020	Veränderung
EBITDA bereinigt	27,9	19,0	46,8 %
Andere nicht zahlungswirksame Posten	-2,5	-3,1	19,4 %
Gezahlte Steuern	-8,5	-4,0	-112,5 %
Working-Capital-Veränderung	134,4	-26,8	k.A.
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	151,3	-14,9	k.A.
Auszahlungen für Grundstücke	8,7	48,5	-82,1 %
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ohne Neuinvestitionen	160,0	33,6	376,2 %

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit belief sich im Berichtszeitraum auf 15,9 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -1,6 Mio. Euro). Dies war im Wesentlichen durch die Veränderung der kurzfristigen Finanzanlagen freier Liquidität in Höhe von 10,0 Mio. Euro, die Rückführung eines Darlehens an den Minderheitsgesellschafter eines Konzernunternehmens in Höhe von 7,4 Mio. Euro und den planmäßigen Ankauf von Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von 2,9 Mio. Euro sowie die Ausreichung von Darlehen an Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von 1,1 Mio. Euro beeinflusst.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit lag zum 31. März 2021 bei -84,7 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 17,5 Mio. Euro). Er war im Wesentlichen geprägt von der Rückführung von Darlehen in Höhe von 85,1 Mio. Euro, Mittelzuflüssen aus neu aufgenommenen Darlehen in Höhe von 8,5 Mio. Euro sowie einer Auszahlung an einen Minderheitsgesellschafter in Höhe von 7,3 Mio. Euro.

Der Bestand an Finanzmitteln erhöhte sich zum 31. März 2021 auf 169,4 Mio. Euro (31. Dezember 2020: 87,0 Mio. Euro). Darin enthalten sind freie Mittel in Höhe von 161,6 Mio. Euro (31. Dezember 2020: 78,7 Mio. Euro), die nicht zur Sicherung bestehender Projektfinanzierungen dienen.

Neben den Barkrediten von Banken konnten zum 31. März 2021 auch die Avalrahmen der Kreditversicherer mit 274,0 Mio. Euro (31. Dezember 2020: 272,4 Mio. Euro) auf Vorjahresniveau gehalten werden.



Kennzahlenübersicht

► Bericht zur Lage des Konzerns

Geschäftsmodell und Organisationsstruktur

Unternehmensstrategie und -Steuerung

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

► Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Kontakt / Impressum / Finanzkalender

Mehrjahresübersicht

Projektgeschäft im Überblick

Immobilienwirtschaftliche Kennzahlen

TABELLE 019

In Mio. Euro

		3M 2021	3M 2020	Q1 2021	Q1 2020
Vermarktungsvolumen		118,6	69,4	118,6	69,4
Vermarktungsvolumen	In Stück	372	109	372	109
Projektportfolio (Bestand)		6.054,2	5.744,4	6.054,2	5.744,4
	davon bereits verkauft	2.360,5	2.189,0	2.360,5	2.189,0
Projektportfolio (Bestand)	In Stück	13.678	12.952	13.678	12.952
	davon bereits verkauft	5.510	4.799	5.510	4.799

Vermarktungsvolumen

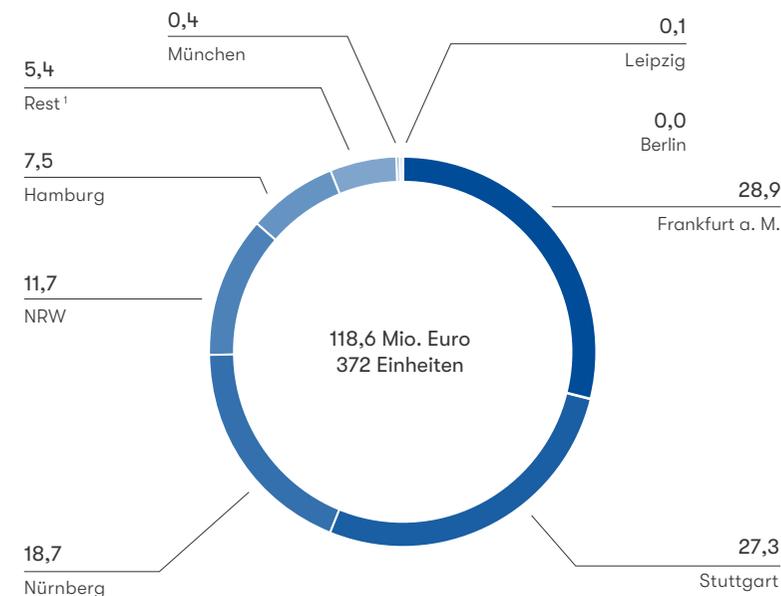
Durch den sehr guten Abverkauf bei den zwölf im Einzelvertrieb befindlichen Projekten wurde die Basis für den Vermarktungserfolg im ersten Quartal 2021 mit 118,6 Mio. Euro und 372 Einheiten gelegt. Damit setzte sich die positive Entwicklung der letzten Quartale auf dem erwarteten Niveau fort. Ergänzt wurde der Einzelvertrieb um die planmäßigen Veräußerungen einer Liegenschaft in Erlangen und eines Teilprojekts der Quartiersentwicklung „Neckar.Au Viertel“ in Rottenburg an einen Globalinvestor. Im Quartier „Neckar.Au Viertel“ in Rottenburg entstehen auf fünf Baufeldern insgesamt rund 400 Wohneinheiten mit einem besonders nachhaltigen Konzept durch Fotovoltaikanlagen, einem ressourcenschonenden Nahwärmekonzept sowie einem Carsharing-Angebot. Der erfolgte Forward-Deal an den Immobilienfonds der Aberdeen Standard Investments Deutschland AG umfasste eines der Baufelder mit 69 Wohneinheiten und acht geförderten Sozialmietwohnungen.

Beim Vorjahresvergleich ist zu berücksichtigen, dass zum Ende des ersten Quartals 2020 bereits coronabedingte Einflüsse auf die Interessentenlage und Neureservierungen erkennbar waren, das Verkaufsvolumen aber nicht wesentlich beeinflusst wurde. Die Steigerung des Verkaufsvolumens aus Einzelvertriebsprojekten im ersten Quartal 2021 in Höhe von 77,4 Mio. Euro (108 Einheiten) gegenüber dem Vorjahresniveau von 69,4 Mio. Euro (109 Wohneinheiten) belegt die kontinuierlich hohe Nachfrage am Markt nach Wohnimmobilien trotz Corona-Pandemie.

Das realisierte Vermarktungsvolumen zum 31. März 2021 konzentriert sich mit circa 95 % nahezu ausschließlich auf die wichtigsten Metropolregionen Deutschlands. Rund 5 % entfallen auf die anderen prosperierenden mittelgroßen Städte. [≡ Grafik](#)

Vermarktung 3M 2021 nach Regionen

In %



¹Beinhaltet im Wesentlichen Potsdam.



Kennzahlenübersicht

► Bericht zur Lage des Konzerns

Geschäftsmodell und Organisationsstruktur

Unternehmensstrategie und -Steuerung

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

► Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Kontakt / Impressum / Finanzkalender

Mehrjahresübersicht

Im Wesentlichen trugen nachstehende Projekte zur erfolgreichen Vermarktung im Berichtszeitraum 2021 bei:

Immobilienwirtschaftliche Kennzahlen – Vermarktungsvolumen

TABELLE 020

In Mio. Euro

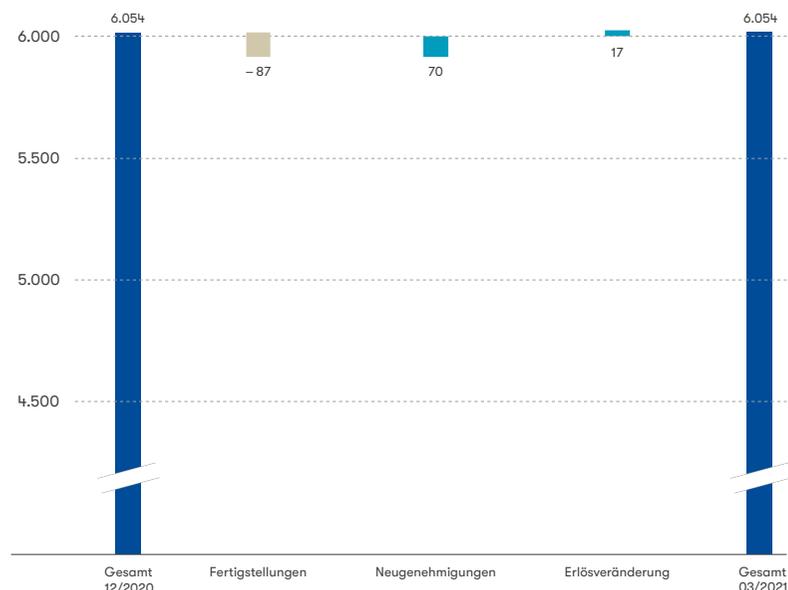
		Volumen	Einheiten
„Neckar.Au Viertel“	Rottenburg	29,0	84
St. Marienkrankenhaus	Frankfurt a. M.	26,5	19
„Wohnen im Hochfeld“ Unterbach	Düsseldorf	13,4	23
Schulterblatt „Amanda“	Hamburg	8,8	11
Seetor „City Campus“	Nürnberg	8,4	18
„Schönhof-Viertel“ ¹	Frankfurt a. M.	6,3	186
Rote Kaserne West WA 3 - „Fontane Gärten“	Potsdam	6,3	10
„Carlina Park“, Schopenhauerstraße	Nürnberg	5,6	11
Kitzmann, Südliche Stadtmauerstr.	Erlangen	5,3	1
Schwarzwaldstraße	Herrenberg	3,2	6

¹Vertraglich vereinbarte Mehrerlöse aus zusätzlichen Flächen im Zuge der Planungskonkretisierung.

Das Verkaufsangebot aus Einzelvertriebsprojekten am Markt hat sich von 228 Mio. Euro und 345 Einheiten zum Stand 31. Dezember 2020 zu einem aktuellen Verkaufsangebot am Markt zum 31. März 2021 von 305 Einheiten mit einem erwarteten Erlösvolumen von rund 194 Mio. Euro entwickelt. Dies ist auf den sehr guten Abverkauf bei den im Stückvertrieb befindlichen Projekten zurückzuführen. Zudem konnte durch den erfolgten Vertriebsstart bei dem Teilprojekt „Scholle 2“ der Quartiersentwicklung „Wohnen im Hochfeld“ in Düsseldorf-Unterbach mit 68 Wohneinheiten und einem Volumen von rund 38 Mio. Euro das Angebot aufgefüllt werden. Im Abgleich zum Ende des ersten Quartals 2020 mit einem Verkaufsangebot von 224 Einheiten zeigt sich zum 31. März 2021 eine deutlich breitere Angebotsbasis am Markt. Damit bieten das erhöhte Verkaufsangebot sowie die zusätzlich erwarteten Vertriebsstarts der kommenden Monate in Kombination mit den zum Ende des ersten Quartals 2021 bestehenden Reservierungen und Notarterminen eine gute Basis für eine weitere erfolgreiche Vermarktung im Geschäftsjahr 2021, auch wenn der Verlauf aufgrund der Entwicklungen hinsichtlich der Corona-Pandemie nicht vollständig abschätzbar ist.

Entwicklung Projektportfolio zum 3M 2021

In Mio. Euro



Das Projektportfolio von Instone Real Estate umfasste zum 31. März 2021 51 Projekte mit einem derzeit erwarteten Gesamterlösvolumen von 6.054,2 Mio. Euro und liegt damit im Vergleich zum 31. Dezember 2020 (6.053,6 Mio. Euro) auf einem ähnlichen Niveau. Im ersten Quartal konnte eine Zunahme im Portfolio durch eine erfolgreiche Akquisition mit einem erwarteten Erlösvolumen von rund 70 Mio. Euro erreicht werden. Dem standen jedoch die Herausnahmen (87 Mio. Euro) des erfolgreich fertiggestellten und übergebenen Projekts „Franklin, Mannheim“ und des Liegenschaftsverkaufs „Essener Straße, Hamburg“ aufgrund der erfolgten Übergabe an den Erwerber gegenüber. Zudem ergeben sich aus Planungskonkretisierungen und Änderungen in Vertriebskonzepten bei den Bestandsprojekten realisierte und erwartete Erlössteigerungen von circa 17 Mio. Euro.



Kennzahlenübersicht

► **Bericht zur Lage des Konzerns**

Geschäftsmodell und Organisationsstruktur

Unternehmensstrategie und -Steuerung

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

► **Projektgeschäft im Überblick**

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

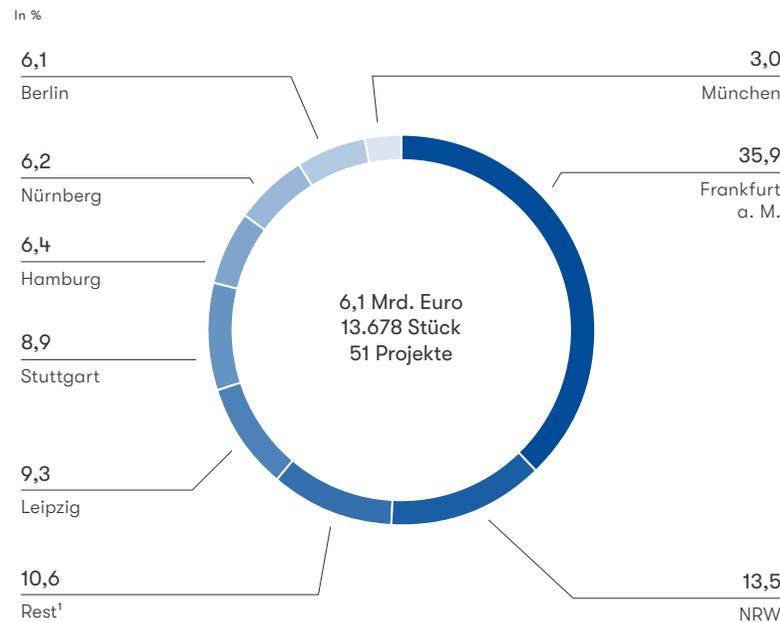
Kontakt / Impressum / Finanzkalender

Mehrjahresübersicht

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 das Großprojekt „Westvzille“ in Frankfurt am Main von rund 25 %¹ ausgenommen.

¹ Mit Berücksichtigung des Großprojektes Westville liegt die erwartete Projekt-Rohergebnismarge für das Projektportfolio bei rund 24 %.

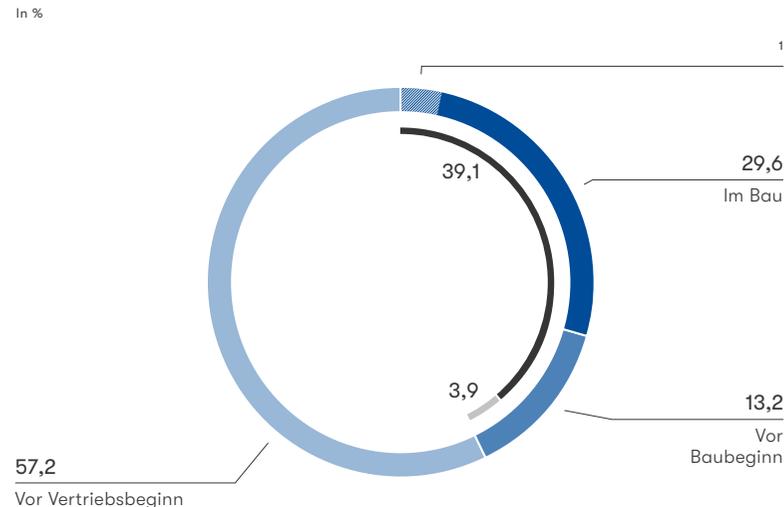
Projektportfolio nach Regionen



¹ Beinhaltet Wiesbaden, Hannover, Potsdam, Bamberg.

Der wesentliche Anteil – circa 89 % – am erwarteten Gesamterlösvolumen des Projektportfolios zum 31. März 2021 befindet sich in den wichtigsten Metropolregionen Deutschlands: Berlin, Bonn, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, Leipzig, München, Nürnberg und Stuttgart. Rund 11 % entfallen auf andere prosperierende mittelgroße Städte.

Projektportfolio nach Gruppen; Basis: erwartete Verkaufserlöse



Innerer Sektor:

■ Verkauft

■ Unverkauft

¹ 5,3 % des Projektportfolios sind bereits übergeben.

Ausgehend von dem kontinuierlichen Wachstum unseres Projektportfolios in den letzten Jahren befindet sich der Großteil unserer laufenden Projekte im Entwicklungsstadium „vor Vertriebsbeginn“. Im Abgleich zum 31. Dezember 2020 spiegelt sich bei den Kategorien „vor Baubeginn“ mit 13,2 % (31. Dezember 2020: 15,0 %) und „im Bau“ mit 29,6 % (31. Dezember 2020: 27,9 %) der erfolgreiche Start der Baurealisierung bei zwei Projekten wider. Die Kategorie „vor Vertriebsbeginn bewegt sich mit 57,2 % (31. Dezember 2020: 57,1 %) auf einem vergleichbaren Niveau.

Darüber hinaus zeigt die vorangehende Grafik, dass wir zum 31. März 2021 etwa 39 % des erwarteten Gesamterlösvolumens des Projektportfolios bereits verkauft haben. Bezogen auf das erwartete Erlösvolumen sind circa 91 % der Projekte „im Bau“ und „vor Baubeginn“ zum 31. März 2021 verkauft.



Kennzahlenübersicht

► Bericht zur Lage des Konzerns

Geschäftsmodell und Organisationsstruktur

Unternehmensstrategie und -Steuerung

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

► Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Kontakt / Impressum / Finanzkalender

Mehrjahresübersicht

Bereinigte Umsatzerlöse

Der bereinigte Umsatz lag zum 31. März 2021 bei 128,1 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum 99,7 Mio. Euro). Zu den bereinigten Umsatzerlösen im Berichtszeitraum haben insbesondere die nachfolgend aufgeführten Projekte beigetragen:

Wesentliche Projekte Umsatzrealisierung (bereinigt) 3M 2021

TABELLE 022

In Mio. Euro

		Umsatzvolumen (bereinigt)
St. Marienkrankenhaus	Frankfurt a. M.	31,9
west.side	Bonn	10,3
„Wohnen im Hochfeld“ Unterbach	Düsseldorf	9,1
Westville	Frankfurt a. M.	8,6
Schulterblatt „Amanda“	Hamburg	7,3
Schwarzwaldstraße	Herrenberg	6,8
Kitzmann, Südliche Stadtmauerstr.	Erlangen	5,3
Rote Kaserne West – „Fontane Gärten“	Potsdam	5,1
„Neckar.Au Viertel“	Rottenburg	5,0
„Carlina Park“, Schopenhauerstraße	Nürnberg	4,9

Im Berichtszeitraum sind zwei Projekte in die Baurealisierung gestartet. In Frankfurt am Main ist bei dem Großprojekt „Westville“ der erste Bauabschnitt mit rund 330 Wohneinheiten in die Realisierung gegangen. Zudem wurde in Potsdam mit dem Bau des ersten Bauabschnitts mit circa 55 Wohneinheiten bei dem Projekt „Fontane Gärten“ begonnen.

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 entwickelten sich 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.



Kennzahlenübersicht

► Bericht zur Lage des Konzerns

Geschäftsmodell und
Organisationsstruktur

Unternehmensstrategie
und -Steuerung

Ertrags-, Vermögens-
und Finanzlage

Projektgeschäft im
Überblick

► Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Kontakt / Impressum /
Finanzkalender

Mehrjahresübersicht

Risiko- und Chancenbericht

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 2020, [↗ Seite 123–138](#), „Risiko- und Chancenbericht“.

Eine wesentliche Veränderung der Risiko- und Chancenlage hat sich im Vergleich zu unserer Darstellung im Geschäftsbericht 2020 nicht ergeben. Aus heutiger Sicht sind keine Risiken erkennbar, die den Fortbestand des Instone-Konzerns gefährden.



Kennzahlenübersicht

► Bericht zur Lage des Konzerns

Geschäftsmodell und Organisationsstruktur

Unternehmensstrategie und -Steuerung

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

► Prognosebericht

Konzernabschluss

Kontakt / Impressum / Finanzkalender

Mehrjahresübersicht

Prognosebericht

Unsere Prognose zur Geschäftsentwicklung für das Geschäftsjahr 2021, die wir im Geschäftsbericht 2020 veröffentlicht haben, wird in vollem Umfang bestätigt.

So geht der Vorstand unverändert von folgender Entwicklung der finanziellen und operativen Kennzahlen aus:

Prognose	TABELLE 025
<small>In Mio. Euro</small>	
	2020
Umsatzerlöse (bereinigt)	820 bis 900
Rohergebnismarge (bereinigt)	26 bis 27 %
Ergebnis nach Steuern (bereinigt)	90 bis 95
Vermarktungsvolumen	größer 900

Die vorliegenden Prognosen basieren unter anderem auf der Annahme, dass sich – trotz weiterhin bestehender Unsicherheiten – ab der zweiten Jahreshälfte die aktuellen Auswirkungen der Corona-Pandemie abschwächen und es zu keinen verschärften Einschränkungen kommt, die sich temporär negativ auf die Vertriebsaktivitäten oder die Bauleistungen von Instone Real Estate auswirken könnten.



Kennzahlenübersicht

Bericht zur Lage
des Konzerns

► Konzernabschluss

► Konzern-Gewinn-
und Verlustrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnungSegmentbericht-
erstattung

Appendix

Kontakt / Impressum /
Finanzkalender

Mehrjahresübersicht

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

TABELLE 026

In Tsd. Euro

	01.01. – 31.03.2021	01.01. – 31.03.2020
Umsatzerlöse	119.864	94.518
Bestandsveränderungen der Erzeugnisse	-7.299	35.022
	112.565	129.540
Sonstige betriebliche Erträge	618	5.943
Materialaufwand	-74.228	-97.881
Personalaufwand	-11.919	-10.433
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.070	-7.021
Abschreibungen	-1.139	-1.016
Konzernergebnis der operativen Tätigkeit	21.828	19.133
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen	2.534	255
Übriges Beteiligungsergebnis	-6	-765
Finanzertrag	11	42
Finanzaufwand	-4.410	-6.441
Übriges Finanzergebnis	-3	-896
Konzernergebnis vor Steuern (EBT)	19.955	11.329
Ertragsteuern	-6.032	-3.502
Konzernergebnis nach Steuern (EAT)	13.922	7.828
Zurechenbar zu:		
Anteilen des Konzerns	13.919	7.824
Anteilen anderer Gesellschafter	3	3
Unverwässertes und verwässertes Ergebnis je Aktie (in Euro) ¹	0,30	0,20

¹Die gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien wurde rückwirkend aufgrund der Ausgabe neuer Aktien mit Bezugsrechten im Geschäftsjahr 2020 angepasst.

Kennzahlenübersicht

Bericht zur Lage
des Konzerns

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn-
und Verlustrechnung

► Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnungSegmentbericht-
erstattung

Appendix

Kontakt / Impressum /
Finanzkalender

Mehrfjahresübersicht

Konzernbilanz

KONZERNBILANZ

In Tsd. Euro

TABELLE 027

	31.03.2021	31.12.2020
AKTIVA		
Langfristige Vermögenswerte		
Geschäfts- oder Firmenwert	6.056	6.056
Immaterielle Vermögenswerte	1.081	932
Leasingvermögen	10.898	10.535
Sachanlagen	2.167	2.273
At Equity bewertete Finanzanlagen	13.405	10.871
Übrige Finanzanlagen	455	445
Finanzforderungen	22.748	21.467
Latente Steuern	0	297
	56.810	52.876
Kurzfristige Vermögenswerte		
Vorräte	770.463	777.761
Finanzforderungen	138.314	155.750
Vertragsvermögenswerte	187.337	194.158
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	929	1.080
Sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	12.925	12.065
Ertragsteueransprüche	2.359	2.359
Flüssige Mittel	169.417	87.044
	1.281.743	1.230.218
SUMME AKTIVA	1.338.553	1.283.093



Kennzahlenübersicht

Bericht zur Lage
des Konzerns

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn-
und Verlustrechnung

► Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnungSegmentbericht-
erstattung

Appendix

Kontakt / Impressum /
Finanzkalender

Mehrjahresübersicht

Konzernbilanz (Fortsetzung)

KONZERNBILANZ

TABELLE 027

In Tsd. Euro

	31.03.2021	31.12.2020
PASSIVA		
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	46.988	46.988
Kapitalrücklage	358.983	358.983
Erwirtschaftetes Konzern-Eigenkapital	129.463	115.544
Erfolgsneutrale Eigenkapitalveränderungen	- 1.616	- 2.080
Den Aktionären zurechenbares Eigenkapital	533.818	519.435
Anteile anderer Gesellschafter	1.601	1.598
	535.419	521.033
Langfristige Schulden		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	4.374	4.718
Andere Rückstellungen	6.024	4.971
Finanzverbindlichkeiten	316.353	313.665
Verbindlichkeiten aus den Minderheitsgesellschaftern zuzurechnendem Nettovermögen	3.015	10.337
Leasingverbindlichkeiten	7.960	7.704
Sonstige Verbindlichkeiten	4.979	4.977
Latente Steuern	27.561	22.941
	370.265	369.313
Kurzfristige Schulden		
Andere Rückstellungen	23.821	24.141
Finanzverbindlichkeiten	91.497	168.037
Leasingverbindlichkeiten	3.177	3.036
Vertragsverbindlichkeiten	18.201	25.554
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	75.836	68.895
Sonstige Verbindlichkeiten	211.795	88.726
Ertragsteuerverbindlichkeiten	8.541	14.359
	432.869	392.748
SUMME PASSIVA	1.338.553	1.283.093



Kennzahlenübersicht

Bericht zur Lage
des Konzerns

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn-
und Verlustrechnung

Konzernbilanz

► Konzernkapital-
flussrechnungSegmentbericht-
erstattung

Appendix

Kontakt / Impressum /
Finanzkalender

Mehrjahresübersicht

Konzernkapitalflussrechnung

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

TABELLE 028

In Tsd. Euro

	01.01. – 31.03.2021	01.01. – 31.03.2020
Konzernergebnis nach Steuern	13.922	7.828
(+) Abschreibungen / (-) Zuschreibungen auf das Anlagevermögen	1.139	233
(+) Verlust / (-) Gewinn aus dem Abgang von Sachanlagevermögen	0	407
(+) Zunahme / (-) Abnahme der Rückstellungen	545	-3.082
(+) laufender Ertragsteueraufwand / (-) laufender Ertragsteuerertrag	1.116	330
(+) latenter Ertragsteueraufwand / (-) latenter Ertragsteuerertrag	6.723	-255
(+) Aufwendungen / (-) Erträge Equitywertfortschreibung	-2.534	765
(+) Aufwand / (-) Ertrag aus Beteiligungsergebnis von Minderheiten	6	6.302
(+) Zinsaufwendungen / (-) Zinserträge	4.401	3.247
(+) Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen / (-) Erträge	0	210
(+/-) Veränderung Net Working Capital ¹	134.423	-26.828
(+) Ertragsteuererstattungen / (-) Ertragsteuerzahlungen	-8.478	-3.982
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	151.263	-14.890
(-) Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-167	0
(-) Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-128	-609
(+) Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögens	7.437	0
(-) Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-1.291	-1.100
(+) Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	50.000	0
(-) Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	-40.000	0
(+) Erhaltene Zinsen	2	95
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	15.852	-1.613



Kennzahlenübersicht

Bericht zur Lage
des Konzerns

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn-
und Verlustrechnung

Konzernbilanz

► Konzernkapital-
flussrechnungSegmentbericht-
erstattung

Appendix

Kontakt / Impressum /
Finanzkalender

Mehrjahresübersicht

Konzernkapitalflussrechnung (Fortsetzung)

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

TABELLE 028

In Tsd. Euro

	01.01. – 31.03.2021	01.01. – 31.03.2020
(-) Auszahlungen an Minderheitsgesellschafter	-7.327	0
(+) Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	8.470	137.943
(-) Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und der Rückführung von (Finanz-)Krediten	-85.058	-116.693
(-) Auszahlungen von Leasingnehmern zur Tilgung von Verbindlichkeiten aus Leasingverträgen	729	0
(-) Gezahlte Zinsen	-1.556	-3.788
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-84.743	17.462
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	87.044	117.090
(+/-) Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	82.373	959
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	169.417	118.048

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



Kennzahlenübersicht

Bericht zur Lage des Konzerns

▸ Konzernabschluss

Konzern-Gewinn-
und Verlustrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnung

▸ Segmentbericht- erstattung

Appendix

Kontakt / Impressum / Finanzkalender

Mehrjahresübersicht

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. Im Geschäftsjahr 2020 hat der Instone-Konzern mit keinem Kunden Umsätze von mehr als 10 % der berichteten Gesamtumsätze erzielt.

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. 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 Zinsen und 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 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, der materialaufwandsinduzierten sonstigen betrieblichen Erträge, der indirekten Vertriebskosten sowie der aktivierten Zinsen, jedoch ohne Berücksichtigung von Effekten aus Kaufpreisallokationen und 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.



Kennzahlenübersicht

Bericht zur Lage des Konzerns

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapitalflussrechnung

► Segmentbericht-erstattung

Appendix

Kontakt / Impressum / Finanzkalender

Mehrjahresübersicht

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 8.554 Tsd. Euro (Vorjahreszeitraum: 4.988 Tsd. Euro), dem Projektaufwand mit - 7.570 Tsd. Euro (Vorjahreszeitraum: - 4.364 Tsd. Euro) und den Ertragsteuern mit - 16 Tsd. Euro (Vorjahreszeitraum: - 99 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 2020 waren in den Vorräten und den Vertragsvermögenswerten zum 31. März 2021 noch

Zuschreibungen in Höhe von 41.357 Tsd. Euro (31. Dezember 2020: 43.013 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 - 304 Tsd. Euro (Vorjahreszeitraum: 196 Tsd. Euro) auf Umsatzerlöse, mit 0 Tsd. Euro (Vorjahreszeitraum: - 150 Tsd. Euro) auf Materialaufwand, mit 1.960 Tsd. Euro (Vorjahreszeitraum: 524 Tsd. Euro) auf Bestandsveränderungen und mit - 486 Tsd. Euro (Vorjahreszeitraum: - 179 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 31. März 2021 in Höhe von 175 Tsd. Euro (Vorjahreszeitraum: 598 Tsd. Euro) dem Projektaufwand zugeordnet. Die Bereinigung der aktivierten Zinsen in den Bestandsveränderungen in Höhe von 272 Tsd. Euro (Vorjahreszeitraum: 2.560 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 überleitet:



Kennzahlenübersicht

Bericht zur Lage
des Konzerns

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn-
und Verlustrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnung► Segmentbericht-
erstattung

Appendix

Kontakt / Impressum /
Finanzkalender

Mehrjahresübersicht

ÜBERLEITUNG BEREINIGTE ERTRAGSLAGE 01.01. – 31.03.2021

TABELLE 029

In Tsd. Euro

	Bereinigte Ertragslage	Share-Deal-Effekte	Einmal- und Sondereffekte	Umgliederungen	PPA	Berichtete Ertragslage
Umsatzerlöse	128.114	- 8.554	0	0	304	119.864
Projektaufwand	- 87.583	7.570	0	447	- 1.960	- 81.526
Materialaufwand	- 74.402	0	0	175	0	- 74.228
Bestandsveränderungen	- 13.181	7.570	0	272	- 1.960	- 7.299
Rohergebnis	40.531	- 984	0	447	- 1.656	38.338
Plattformaufwand	- 16.335	0	0	- 175	0	- 16.510
Personalaufwand	- 11.919	0	0	0	0	- 11.919
Sonstige betriebliche Erträge	618	0	0	0	0	618
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 3.895	0	0	- 175	0	- 4.070
Abschreibungen	- 1.139	0	0	0	0	- 1.139
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen	2.534	0	0	0	0	2.534
EBIT	26.730	- 984	0	272	- 1.656	24.362
Übriges Beteiligungsergebnis	- 6	0	0	0	0	- 6
Finanzergebnis	- 4.129	0	0	- 272	0	- 4.401
EBT	22.595	- 984	0	0	- 1.656	19.955
Steuern	- 6.534	16	0	0	486	- 6.032
EAT	16.061	- 969	0	0	- 1.170	13.922



Kennzahlenübersicht

Bericht zur Lage
des Konzerns

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn-
und Verlustrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnung► Segmentbericht-
erstattung

Appendix

Kontakt / Impressum /
Finanzkalender

Mehrjahresübersicht

ÜBERLEITUNG BEREINIGTE ERTRAGSLAGE 01.01. – 31.03.2020

TABELLE 030

In Tsd. Euro

	Bereinigte Ertragslage	Share-Deal-Effekte	Einmal- und Sondereffekte	Umgliederungen	PPA	Berichtete Ertragslage
Umsatzerlöse	99.701	- 4.988	0	0	- 196	94.518
Projektaufwand	- 70.007	4.364	0	3.158	- 375	- 62.859
Materialaufwand	- 98.629	0	0	598	150	- 97.881
Bestandsveränderungen	28.623	4.364	0	2.560	- 524	35.022
Rohergebnis	29.695	- 624	0	3.158	- 570	31.659
Plattformaufwand	- 11.672	0	0	- 598	0	- 12.526
Personalaufwand	- 10.433	0	0	0	0	- 10.433
Sonstige betriebliche Erträge	5.943	0	0	0	0	5.943
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 6.422	0	0	- 598	0	- 7.021
Abschreibungen	- 1.016	0	0	0	0	- 1.016
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen	255	0	0	0	0	255
EBIT	18.023	- 624	0	2.560	- 570	19.388
Übriges Beteiligungsergebnis	- 765	0	0	0	0	- 765
Finanzergebnis	- 4.734	0	0	- 2.560	0	- 7.294
EBT	12.523	- 624	0	0	- 570	11.329
Steuern	- 3.779	99	0	0	179	- 3.502
EAT	8.744	- 525	0	0	- 392	7.828



Kennzahlenübersicht

Bericht zur Lage des Konzerns

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn-
und Verlustrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnung

Segmentbericht-
erstattung

► Appendix

Kontakt / Impressum / Finanzkalender

Mehrjahresübersicht

Appendix

Grundlagen des Konzernzwischenabschlusses

Für den Konzernzwischenabschluss zum 31. März 2021 wurden grundsätzlich die für die Aufstellung des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2020 angewandten Rechnungslegungsmethoden unverändert übernommen.

Der Konzernabschluss für Instone Real Estate zum 31. Dezember 2020 wurde auf der Grundlage von § 315e Absatz 1 HGB in Übereinstimmung mit den am Abschlussstichtag gültigen International Financial Reporting Standards (IFRS) des International Accounting Standards Board (IASB) und den diesbezüglichen Interpretationen (IFRIC) des IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) erstellt, wie sie gemäß der Verordnung Nummer 1606/2002 des Europäischen Parlaments und des Rats betreffend die Anwendung internationaler Rechnungslegungsstandards in der Europäischen Union anzuwenden sind.

Der Konzernzwischenabschluss ist in Euro aufgestellt, der die funktionale Währung und die Berichtswährung des Konzerns darstellt. Alle Beträge werden in Tausend Euro (Tsd. Euro) angegeben, soweit nichts anderes vermerkt ist. Dabei kann es aufgrund kaufmännischer Rundung aus Addition in den Summen zu unwesentlichen Rundungsdifferenzen kommen.

Nachtragsbericht

Berichtspflichtige Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag am 31. März 2021 liegen nicht vor.



Kennzahlenübersicht

Bericht zur Lage des Konzerns

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapitalflussrechnung

Segmentberichterstattung

Appendix

► Kontakt / Impressum / Finanzkalender

Mehrjahresübersicht

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
www.mpm.de

Finanzkalender

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



Kennzahlenübersicht

Bericht zur Lage
des Konzerns

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn-
und Verlustrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnungSegmentbericht-
erstattung

Appendix

Kontakt / Impressum /
Finanzkalender

► Mehrjahresübersicht

	MEHRJAHRESÜBERSICHT				MEHRJAHRESÜBERSICHT				QUARTALSVERGLEICH			
	In Mio. Euro	3M 2021	2020	2019	2018	In Mio. Euro	3M 2021	2020	2019	2018	Q1 2021	Q1 2020
Liquiditätskennzahlen												
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		151,3	119,9	-205,1	-40,4		118,6	464,4	1.403,1	460,8	118,6	69,4
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ohne Neuinvestitionen		160,0	225,0	115,0	32,1							
Free Cashflow		167,1	-64,2	-237,5	-39,9							
Liquide Mittel und Termingeldanlagen ¹		304,4	232,0	117,1	88							
Bilanzkennzahlen												
Bilanzsumme		1.338,6	1.283,1	1.123,4	686,6							
Vorräte		770,5	777,8	732,1	404,4							
Vertragsvermögenswerte		187,3	194,2	219,0	158,5							
Eigenkapital		535,4	521,0	310,2	246,9							
Finanzverbindlichkeiten		407,9	481,7	595,5	265,6							
davon aus Unternehmensfinanzierungen		208,4	207,2	180,8	66,1							
davon aus Projektfinanzierungen		199,5	274,5	414,7	199,5							
Nettofinanzschulden ²		103,5	249,7	478,4	177,5							
Verschuldungsgrad		1,1	2,8	3,6	3,5							
Loan-to-Cost ³	In %	10,8	25,7	50,3	k.A.							
ROCE ⁴ bereinigt	In %	12,0	10,3	22,8	11,9							
Mitarbeiter												
Anzahl		417	413	375	311							
FTE ⁵		347,0	342,5	307,7	258,7							
Immobilienwirtschaftliche Kennzahlen												
Vermarktungsvolumen												
Vermarktungsvolumen In Stück							372	1.292	2.733	1.033	372	109
Projektportfolio (Bestand)							6.054,2	6.053,6	5.845,7	4.763,2	6.054,2	5.744,4
davon bereits verkauft							2.360,5	2.328,8	2.174,0	998,2	2.360,5	2.189,0
Projektportfolio (Bestand) In Stück							13.678	13.561	13.715	11.041	13.678	12.952
davon bereits verkauft In Stück							5.510	5.381	4.814	2.395	5.540	4.799
Neugenehmigungsvolumen ⁶							69,8	489,9	1.284,2	1.298,0	69,8	0,0
Neugenehmigungsvolumen In Stück							161	1.171	3.857	3.314	161	0
Bereinigte Ertragslage												
Umsatzerlöse bereinigt							128,1	480,1	736,7	372,8	128,1	99,7
Projektaufwand bereinigt							-87,6	-333,5	-548,8	-266,3	-87,6	-70,0
Rohergebnis bereinigt							40,5	146,6	187,8	106,4	40,5	29,7
Rohergebnismarge bereinigt							31,6 %	30,5 %	25,5 %	28,5 %	31,6 %	29,8 %
Plattformaufwand bereinigt							-16,3	-65,5	-59,0	-56,9	-16,3	-11,9
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen bereinigt							2,5	2,7	0,7	0,0	2,5	0,3
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) bereinigt							26,7	83,8	129,6	49,6	26,7	18,0
EBIT-Marge bereinigt							20,8 %	17,5 %	17,6 %	13,7 %	20,8 %	18,1 %
Beteiligungsergebnis bereinigt							0,0	-1,2	-5,7	-0,4	0,0	-0,8
Finanzergebnis bereinigt							-4,1	-23,2	-16,1	-7,7	-4,1	-4,7
Ergebnis vor Steuern (EBT) bereinigt							22,6	59,4	107,8	41,5	22,6	12,5
EBT-Marge bereinigt							17,6 %	12,4 %	14,6 %	11,5 %	17,6 %	12,5 %
Ertragsteuern bereinigt							-6,5	-18,3	-2,2	-22,4	-6,5	-3,8
Ergebnis nach Steuern (EAT) bereinigt							16,1	41,1	105,6	19,1	16,1	8,7
EAT-Marge bereinigt							12,6 %	8,6 %	14,3 %	5,1 %	12,6 %	8,7 %
Ergebnis je Aktie (bereinigt) In Euro							0,34	0,99	2,69	0,44	0,34	0,22
Dividende je Aktie ⁷ In Euro								0,26				
Ausschüttungsbetrag ⁷								12,2				

¹Die Termingeldanlagen umfassen Geldanlagen von mehr als drei Monaten.²Nettofinanzschulden = Finanzverbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel und Termingeldanlagen.³Loan-to-Cost = Nettofinanzschulden / (Vorräte + Vertragsvermögenswerte).⁴Return on Capital Employed = LZM EBIT bereinigt / (Vier-Quartals-Durchschnitt Eigenkapital + Nettofinanzschulden).⁵Full Time Employees.⁶Exklusive Genehmigungsvolumen aus at Equity konsolidierten Gemeinschaftsunternehmen.⁷Aktuelles Geschäftsjahr: vorgeschlagene Dividende / vorgeschlagene Ausschüttung.

Instone Real Estate Group AG

Grugaplatz 2-4
45131 Essen
Deutschland

E-Mail: info@instone.de
www.instone.de