



# **KONZERN QUARTALS- MITTEILUNG**

**INSTONE REAL ESTATE GROUP AG  
30. SEPTEMBER 2018**

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>BRIEF DES VORSTANDS</b>	<b>3</b>
<b>KENNZAHLEN</b>	<b>4</b>
<b>STRATEGIE UND STEUERUNGSGRÖSSEN</b>	<b>5</b>
<b>HIGHLIGHTS</b>	<b>6</b>
<b>GESCHÄFTSENTWICKLUNG</b>	<b>9</b>
<b>VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE</b>	<b>12</b>
<b>AUSBLICK</b>	<b>15</b>
<b>ANHANG</b>	<b>16</b>
<b>KONTAKT/FINANZKALENDER</b>	<b>19</b>

---

Hinweise:

Diese Konzern-Quartalsmitteilung berichtet über die ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2018 des Instone Real Estate Group AG – Konzern (im Folgenden „Instone Konzern“ oder „Instone Real Estate“).

Die im Anhang aufgeführten Werte sind in Tausend Euro dargestellt. Da die dortigen Berechnungen mit einer größeren Zahlengenauigkeit durchgeführt werden, können kleine Rundungsdifferenzen auftreten.

# BRIEF DES VORSTANDS

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

mit großer Zufriedenheit blicken wir auf die Entwicklung unseres Unternehmens in den vergangenen neun Monaten. Es ist uns gelungen, unsere erfreuliche Geschäftsentwicklung fortzusetzen. Zudem haben wir am 28. August 2018 den von der Hauptversammlung beschlossenen Formwechsel von einer niederländischen N.V. in eine deutsche Aktiengesellschaft vollzogen. Damit erreichten wir für uns als deutscher Wohnimmobilienentwickler einen weiteren wichtigen Meilenstein.

Die positive Geschäftsentwicklung im Berichtszeitraum wird durch unsere Umsatz- und Ergebnisentwicklung widergespiegelt. So erhöhte sich der Konzernumsatz in den ersten neun Monaten auf 223,5 Mio. Euro. Auch das um PPA-Effekte bereinigte Konzernergebnis vor Steuern (EBT) stieg auf 12,3 Mio. Euro. Darüber hinaus steigerten wir die Gesamtleistung unseres Unternehmens gegenüber dem ersten Halbjahr 2018 deutlich um rund 60 % auf nunmehr 236,4 Mio. Euro.

Auch unser Projektportfolio entwickelte sich hervorragend. Das Vermarktungsvolumen erhöhte sich per 30. September 2018 auf 254,2 Mio. Euro. Insgesamt übergaben wir im Berichtszeitraum 259 Wohnungen an unsere Kunden. Darüber hinaus steigerten wir das Neugenehmigungsvolumen weiter auf 191 Mio. Euro. Unser Projektportfolio umfasst damit derzeit 45 Projekte und ist mit einem erwarteten Verkaufsvolumen von rund 3,6 Mrd. Euro das Fundament für unseren nachhaltigen und profitablen Wachstumskurs.

Die Realisierung unserer Projekte verlief ebenfalls planmäßig. So haben wir im dritten Quartal unser Projekt „Halle 17“ in Köln erfolgreich fertiggestellt und die Wohnungen an unsere Kunden übergeben. Ferner haben wir mit dem Bau eines Projekts in Mannheim begonnen und die Richtfeste für unsere Projekte „Heeresbäckerei“ in Leipzig sowie „Quartier Luisenpark“ in Berlin gefeiert.

Aufgrund der positiven Entwicklung in den vergangenen neun Monaten und der von uns erwarteten Geschäftsentwicklung im vierten Quartal bestätigen wir unsere Umsatz- und Ergebnisprognose für das laufende Geschäftsjahr. Zudem stimmen uns die vielversprechenden Wachstumsaussichten für den deutschen Wohnimmobilienmarkt weiterhin optimistisch. Wir bedanken uns für Ihr Vertrauen und freuen uns, gemeinsam mit Ihnen als Aktionäre auch zukünftig die Entwicklung unseres Unternehmens weiter erfolgreich zu gestalten.

**Ihr Vorstand der Instone Real Estate Group AG**

# KENNZAHLEN

<b>in Mio. Euro</b>	<b>Q1 17</b>	<b>Q2 17</b>	<b>Q3 17</b>	<b>Q4 17</b>	<b>Q1 18</b>	<b>Q2 18</b>	<b>Q3 18</b>
Vermarktungsvolumen	90,8	211,2	299,7	358,1	30,0	150,0	254,2
Neugenehmigungsvolumen	0,0	174,2	378,0	506,1	0,0	173,2	191,0
Übergaben	17,9	43,7	126,1	201,8	30,3	66,8	137,5
Projektportfolio (Bestand)	n/a	3.039,8	3.374,8	3.410,0	3.408,5	3.589,1	3.620,3
<b>in Stück</b>	<b>Q1 17</b>	<b>Q2 17</b>	<b>Q3 17</b>	<b>Q4 17</b>	<b>Q1 18</b>	<b>Q2 18</b>	<b>Q3 18</b>
Vermarktungsvolumen	193	527	716	826	56	329	574
Neugenehmigungsvolumen	0	555	1.013	1.371	0	575	630
Übergaben	18*	62	270	460	75	167	259
Projektportfolio (Bestand)	n/a	7.675	8.042	8.390	8.355	8.863	8.924
<b>in Mio. Euro</b>	<b>Q1 17</b>	<b>Q2 17</b>	<b>Q3 17</b>	<b>Q4 17</b>	<b>Q1 18</b>	<b>Q2 18</b>	<b>Q3 18</b>
Konzern-Gesamtleistung	39,6	91,5	154,2	319,9	69,3	148,4	236,4
Konzernergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	-3,3	-9,6	3,9	-10,8	9,1	1,5	5,9
Konzernergebnis vor Steuern (EBT)	-8,5	-20,1	-11,0	-31,2	6,0	-3,6	-1,6
Konzernergebnis nach Steuern (EAT)	-8,2	-18,6	-13,0	-31,0	-7,0	-1,6	-10,5
Ergebnis je Aktie (in Euro)	-0,23	-0,51	-0,36	-0,84	-0,17	-0,05	-0,28

Sofern nicht anders angegeben, handelt es sich bei den Kennzahlen um Kumulationswerte zum jeweiligen Stichtag im Berichtsjahr.

\* korrigierte Zahl gegenüber 10 Einheiten in der Quartalsmitteilung Q1 2018

# STRATEGIE UND STEUERUNGSGRÖSSEN

Unsere Strategie ist es, langfristig attraktiven Wohnraum in den wachstumsstärksten Regionen Deutschlands zu entwickeln. Dabei profitieren wir als einziges Wohnentwicklungsunternehmen von unserer Präsenz in den acht wichtigsten Städten und Metropolregionen des Landes (Berlin, Köln, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Leipzig, München und Stuttgart). Aufgrund unseres umfassenden Netzwerks, unserer guten Wettbewerbsposition und der tiefgreifenden Marktkenntnis unserer jeweiligen Regionalteams vor Ort sind wir in der Lage, frühzeitig attraktive Projekte zu identifizieren und zu akquirieren. Das ist gleichzeitig der Garant für die nachhaltig hohe Qualität unseres Projektportfolios. Dieses wiederum bildet – kombiniert mit unserer professionellen Plattform sowie unserer langjährigen Erfahrung im Bereich der Wohnimmobilienentwicklung – das Fundament unseres nachhaltigen wirtschaftlichen Erfolgs.

Diesen steuern wir zum einen über die ergebnisbasierten Kennzahlen (KPIs): Rohertrag, Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) und Ergebnis vor Steuern (EBT).

Zum anderen verwendet Instone Real Estate zur Steuerung der Konzerntätigkeit noch folgende Kennziffern:

## **GESAMTLEISTUNG**

Die Gesamtleistung des Unternehmens umfasst die Umsatzerlöse und Bestandsveränderungen.

## **VERMARKTUNGSVOLUMEN**

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

## **NEUGENEHMIGUNGSVOLUMEN**

Das Neugenehmigungsvolumen wird als Indikator für die Entwicklung des zukünftigen Geschäftsvolumens, ausgedrückt als Erlösvolumen, gesehen. Die mit dem Neugenehmigungsvolumen verbundenen internen Genehmigungen beruhen auf gesicherten Grundstückszugriffen.

## **ÜBERGABEN**

Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang an die Erwerber der Verkaufsobjekte.

## **PROJEKTPORTFOLIO/PROJEKTSTATUS**

Instone Real Estate unterteilt sein Projektportfolio je nach Entwicklungsstadium in drei verschiedene Status. Bei Projekten mit dem Status „vor Vertriebsstart“ ist das jeweilige Grundstück entweder angekauft oder gesichert, es ist aber noch keine Vertriebsfreigabe und damit auch kein Vermarktungsbeginn erfolgt. Mit Vertriebsfreigabe und Vermarktungsbeginn gehen die Projekte über in den Status „vor Baubeginn“. Projekte mit erfolgreichem Baubeginn tragen bis zur vollständigen Übergabe den Status „im Bau“.

# HIGHLIGHTS

## 4. JULI 2018 – INSTONE REAL ESTATE SCHLIESST KÖLNER WOHNPROJEKT „HALLE 17“ ERFOLGREICH AB

Unser Projekt „Halle 17“ in Köln-Nippes stellten wir planmäßig fertig und übergaben im Juli alle 47 Wohnungen an ihre neuen Eigentümer. Insgesamt erzielten wir mit dem Projekt Veräußerungserlöse von rund 30 Mio. Euro und übertrafen damit die ursprüngliche Erwartung. Sämtliche Wohnungen trafen auf hohes Interesse und waren bereits vor Fertigstellung verkauft.

## 5. JULI 2018 – INSTONE REAL ESTATE STELLT STÄDTEBAULICHEN ENTWURF FÜR SIEMENS-AREAL IN FRANKFURT VOR

Wo jetzt noch Verwaltungsgebäude, Produktionshallen, Brachen und Parkplätze das Bild bestimmen, soll ein lebendiges Wohnquartier unter dem Namen „Schönhof-Viertel“ entstehen. Instone Real Estate und die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt realisieren zusammen ein Projekt auf dem ehemaligen Siemens-Areal im Stadtteil Bockenheim. Im Juli stellten wir den städtebaulichen Entwurf für das Areal vor. Von den rund 2.000 geplanten Wohneinheiten lässt Instone Real Estate rund 900 Wohnungen bauen.

## 6. JULI 2018 – INSTONE REAL ESTATE WÄCHST IN BADEN-WÜRTTEMBERG



Unsere Aktivitäten in Baden-Württemberg bauen wir weiter aus: Hierfür haben wir neue Büroflächen auf rund 900 Quadratmetern im Stuttgarter Zentrum bezogen. Derzeit realisiert Instone Real Estate in Baden-Württemberg etwa 1.300 Wohnungen, die sich in verschiedenen Projektphasen befinden.

## 12. JULI 2018 – PLANMÄSSIGER BAUSTART FÜR PROJEKT „LIVING ROOMS JEFFERSON ST“ IN MANNHEIM



Im Mannheimer Franklin-Quartier hat der Bau des Projektes „living rooms Jefferson St“ im Juli planmäßig begonnen. Die Fertigstellung des Projektes mit insgesamt 96 Eigentumswohnungen ist für Sommer 2020 geplant. Auf dem Nachbargrundstück baut Instone Real Estate zudem für die INDUSTRIA WOHNEN GmbH 105 Mietwohnungen und eine Kindertagesstätte. Die Rohbauarbeiten für die sechs Mietshäuser sind bereits in vollem Gange.

## 16. AUGUST 2018 – INSTONE REAL ESTATE FEIERT RICHTFEST IN LEIPZIG UND BAUT RUND 350 WOHNUNGEN



Instone Real Estate feierte im August Richtfest für das Projekt „Heeresbäckerei“ in Leipzig. Auf dem rund 36.500 Quadratmeter großen historischen Areal im Stadtteil Gohlis sind insgesamt 347 Eigentumswohnungen geplant, davon 245 Wohnungen im sanierten Altbau und 102 Neubauwohnungen. Bis Ende 2019 soll das Quartier bezugsfertig sein. Instone Real Estate liegt mit dem Baufortschritt perfekt im Zeitplan.

## 24. AUGUST 2018 – INSTONE REAL ESTATE FEIERT RICHTFEST FÜR 180 WOHNUNGEN IM BERLINER „QUARTIER LUISENPARK“



Gemeinsam mit Sebastian Scheel, Staatssekretär der Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, feierte Instone Real Estate das Richtfest für 180 Eigentumswohnungen im ersten Bauabschnitt vom „Quartier Luisenpark“. Von diesen sind bereits mehr als 90 % verkauft. Die ersten Bauabschnitte der insgesamt etwa 550 Wohnungen auf dem Areal werden plangemäß ab Ende 2019 fertiggestellt sein.

## 28. AUGUST 2018 – INSTONE REAL ESTATE IST NUN DEUTSCHE AKTIENGESELLSCHAFT



Instone Real Estate hat den von der Hauptversammlung Ende Juni beschlossenen Formwechsel in eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht erfolgreich vollzogen. Der Formwechsel wurde mit der Eintragung ins Handelsregister am 28. August 2018 wirksam. Der börsennotierte Wohnentwickler firmiert nun unter Instone Real Estate Group AG und hat seinen Satzungssitz in Essen, sowie Standorte in allen deutschen Metropolregionen.

## SEPTEMBER 2018 – INSTONE REAL ESTATE GOES SOCIAL



Auf Basis einer nationalen und internationalen Benchmark-Analyse sowie der intensiven Auseinandersetzung mit dem Thema „Social Media“ ist Instone Real Estate seit September auf Twitter, LinkedIn und XING aktiv. Mit unserer Social-Media-Strategie möchten wir das Employer Branding stärken, unser Recruiting unterstützen und Shareholder über aktuelle Themen informieren.

# GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Im Berichtszeitraum verkauften wir 574 Wohneinheiten mit einem Vermarktungsvolumen in Höhe von 254,2 Mio. Euro. Damit konnten wir die deutliche Zunahme des Vermarktungsvolumens fortsetzen, die sich bereits im zweiten Quartal abgezeichnet hatte. Das Verkaufsvolumen lag im Berichtszeitraum wie erwartet noch unter dem Vorjahreswert. Verglichen mit dem Vorquartal baut sich dieser Differenzbetrag jedoch weiter ab; voraussichtlich wird sich dieser im letzten Quartal 2018 in eine positive Entwicklung im Vergleich zum Vorjahr drehen. Im Berichtszeitraum wurden keine Kundenkaufverträge rückabgewickelt.

Im dritten Quartal haben wir ein weiteres Projekt akquiriert: Unsere Leipziger Niederlassung wird durch den Ankauf eines Grundstücks rund 55 Wohneinheiten mit einem Gesamterlösvolumen von ca. 18 Mio. Euro realisieren. Damit stieg das Neugenehmigungsvolumen im laufenden Jahr auf nunmehr vier Projekte mit einem Erlösvolumen von insgesamt 191,0 Mio. Euro und 630 Einheiten.

Die 259 übergebenen Wohneinheiten bis zum 30. September 2018 entsprechen einem Gesamtwert von 137,5 Mio. Euro und liegen somit um 11,3 Mio. Euro über der Vergleichsperiode des Vorjahres. Der Zuwachs an Übergaben im dritten Quartal resultiert größtenteils aus Projekten im Übergabebeprozess beziehungsweise aus Teilabnahmen – daher werden diese Projekte noch weiter im Bestand des Projektportfolios geführt.

Unser Projektportfolio zum Quartalsstichtag umfasst 45 Projekte und unterstreicht mit dem derzeit erwarteten Gesamterlösvolumen von 3.620,3 Mio. Euro die Tragfähigkeit unserer langfristigen Umsatzplanung. Der Wert des Projektportfolios zum 30. September 2018 liegt über dem Wert zum 31. Dezember 2017. Die Entwicklung des Portfolios resultiert dabei aus den erfolgten Neugenehmigungen (+191,0 Mio. Euro) und den Fertigstellungen (-30,7 Mio. Euro) von Projekten, sowie Erlössteigerungen bei Bestandsprojekten (+50,0 Mio. Euro).

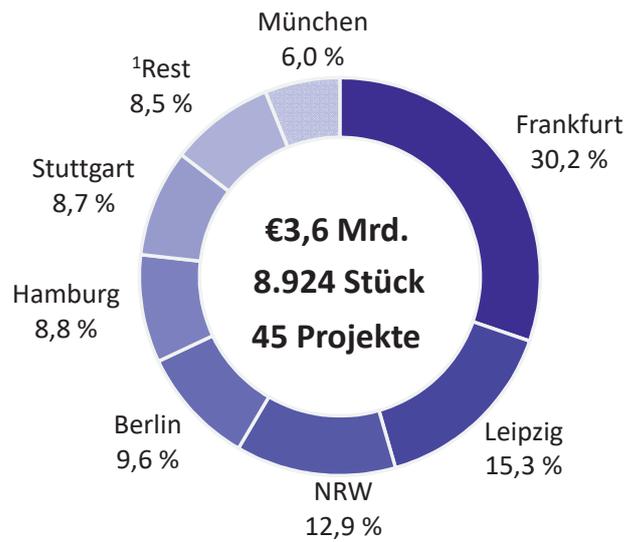
Ihren Wachstumskurs führt Instone Real Estate fort und die im Portfolio befindlichen Projekte entwickeln sich erfolgreich. Im Berichtszeitraum sind mehrere Projekte in die Bauphase eingetreten. Im Mannheimer Franklin-Quartier hat zu Beginn des Jahres 2018 die Realisierung der an INDUSTRIA WOHNEN GmbH verkauften 105 Mietwohnungen begonnen. Zudem startete im Juni auf dem Nachbargrundstück der Bau für die geplanten 96 Eigentumswohnungen. In unserem Projekt „Heeresbäckerei“ in Leipzig starteten wir erfolgreich die Errichtung des letzten Teilabschnitts, der bereits zu 100 % verkauft ist. In Berlin erfolgte im Juli der Baubeginn des dritten Abschnitts unseres Projekts „Quartier Luisenpark“. Dieser Abschnitt umfasst rund 235 Eigentumswohnungen.

Im dritten Quartal 2018 schreitet parallel zur anhaltend erfolgreichen Vermarktungsentwicklung der Projekte auch die bauliche Realisierung voran. Im diesem Quartal feierten wir im Berliner „Quartier Luisenpark“ das Richtfest für die 180 Eigentumswohnungen des ersten Bauabschnitts. Auch unsere Niederlassung in Leipzig richtete für das Projekt „Heeresbäckerei“ das Richtfest aus. Der Baufortschritt liegt hier im Zeitplan. In Summe stehen die sechs bis zum 30. September 2018 gefeierten Richtfeste für rund 1.000 Wohneinheiten.

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

Die Beschäftigtenzahl innerhalb des Instone Konzern erhöhte sich von 301 Beschäftigte zum 31. Dezember 2017 auf insgesamt 321 Beschäftigte zum 30. September 2018.

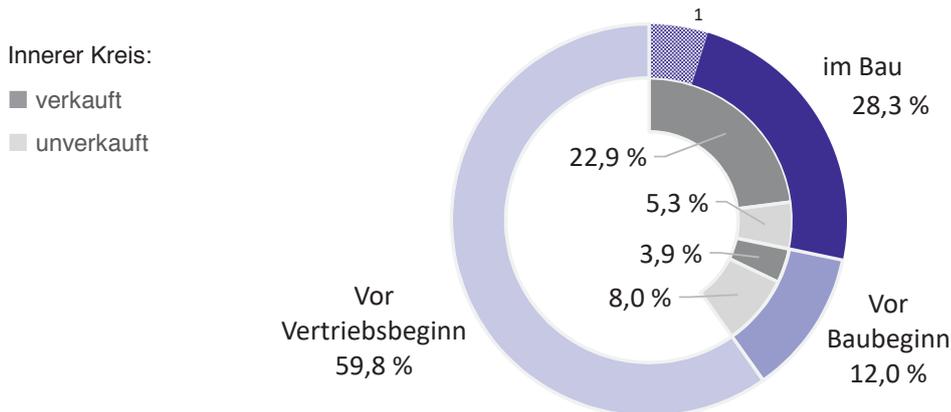
**PROJEKTPORTFOLIO NACH REGIONEN; BASIS: VERKAUFSERLÖSE**



1) Beinhaltet Wiesbaden, Ulm, Mannheim, Hannover.

Der wesentliche Anteil – circa 92 % – am erwarteten Gesamterlösvolumen des Projektportfolios zum 30. September 2018 befindet sich in den wichtigsten Metropolregionen Deutschlands: Berlin, Bonn, Köln, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Leipzig, München und Stuttgart (inklusive Herrenberg und Rottenburg). 8 % entfallen auf die anderen prosperierenden Mittelstädte (vgl. „Projektportfolio nach Regionen“).

**PROJEKTPORTFOLIO NACH STATUS; BASIS: VERKAUFSERLÖSE**



1) 4,8 % des Projektportfolios sind bereits übergeben.

Instone Real Estate unterteilt sein Projektportfolio – abhängig vom Entwicklungsstadium – in drei verschiedene Status (vgl. „Projektportfolio nach Status“). Projekte mit dem Status „vor Vertriebsstart“ beinhalten Projekte, bei denen das Grundstück entweder angekauft oder gesichert ist, aber weder die Vertriebsfreigabe noch der Vermarktungsbeginn erfolgt ist. Mit Vertriebsfreigabe und Vermarktungsbeginn ändert sich der Status in „vor Baubeginn“. Projekte mit erfolgtem Baubeginn haben bis zur vollständigen Übergabe den Status „im Bau“. Die Grafik zeigt, dass wir zum Quartalsstichtag circa 27 % des erwarteten Gesamterlösvolumens des Projektportfolios erzielt haben.

# VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

Auch in den ersten drei Quartalen des Jahres 2018 sind Sondereffekte prägend für die Vermögens- und Ertragslage des Instone Konzern gewesen. Grund dafür ist die Erweiterung des Konsolidierungskreises, die in den Vorjahren erfolgt ist. Rückschau: Die Konzerngesellschaft formart GmbH & Co KG, Essen, die heute als Instone Real Estate Development GmbH firmiert, wurde am 1. Oktober 2014 erstmalig konsolidiert. Die Konsolidierung führte zum Entstehen des Konzerns Instone Real Estate Group AG. Die Konzerngesellschaft GRK-Holding GmbH, Leipzig, die heute als Instone Real Estate Leipzig GmbH firmiert, wurde am 31. Dezember 2015 erstmalig konsolidiert.

Außerdem hat sich die Erstanwendung des International Financial Reporting Standard 15 (IFRS 15) „Erlöse aus Verträgen mit Kunden“ wesentlich auf die Vermögens- und Ertragslage des Instone Konzern in der ersten drei Quartalen 2018 ausgewirkt.

## VERMÖGENSLAGE

Die gesamten Aktiva des Instone Konzern sanken auf 664,7 Mio. Euro (31. Dezember 2017: 789,1 Mio. Euro). Die bilanzielle Veränderung der Summe der Vermögenswerte ist im Wesentlichen auf die Erstanwendung des IFRS 15 zum 1. Januar 2018 zurückzuführen. Nach diesem Standard sind zwar erhaltene Anzahlungen auf Kaufverträge mit den bilanzierten Vertragsvermögenswerten zu saldieren, im Vorjahr aber sind die erhaltenen Anzahlungen als Verbindlichkeit ausgewiesen.

Im Berichtszeitraum vom 1. Januar bis zum 30. September 2018 sank das Vorratsvermögen auf 385,5 Mio. Euro (31. Dezember 2017: 659,4 Mio. Euro). In den Vorräten sind hauptsächlich die unfertigen Erzeugnisse aus laufenden Projektentwicklungen bilanziert, für die wir noch keinen Kaufvertrag mit Kunden abgeschlossen haben. Durch die Erstanwendung des IFRS 15 zum 1. Januar 2018 sind unfertige Erzeugnisse aus laufenden Projektentwicklungen, die bereits an Kunden verkauft sind, als Forderungen aus Vertragsvermögenswerten auszuweisen.

Gleichzeitig sind die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen im Berichtszeitraum auf 102,8 Mio. Euro gestiegen (31. Dezember 2017: 4,2 Mio. Euro). Die Steigerung folgt auch hier aus der Erstanwendung des IFRS 15 zum 1. Januar 2018. Dieser Standard verlangt, dass mit Kunden geschlossene Kaufverträge für unfertige Erzeugnisse aus laufenden Projektentwicklungen separat ausgewiesen werden – und zwar als „Forderungen aus Vertragsvermögenswerten“.

Aufgrund der erstmaligen Konsolidierung der Instone Real Estate Development GmbH im Jahr 2014 und der Instone Real Estate Leipzig GmbH im Jahr 2015 enthielten die Vorräte zum 30. September 2018 noch Wertaufholungen aus Kaufpreiszuweisungen in Höhe von 40,4 Mio. Euro (31. Dezember 2017: 50,5 Mio. Euro). Aufgrund unserer Schätzungen gehen wir davon aus, dass diese Effekte im Jahr 2022 auslaufen werden.

Die sonstigen kurzfristigen Rückstellungen nahmen im Berichtszeitraum planmäßig um 29,5 Mio. Euro ab, und zwar von 49,1 Mio. Euro (Stand 31. Dezember 2017) auf 19,6 Mio. Euro. Grund hierfür war vor allem die Inanspruchnahme der Rückstellungen für Sonderzahlungen in Verbindung mit einem langfristigen Incentive-Plan.<sup>1</sup>

Die lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten gingen im Berichtszeitraum auf 284,4 Mio. Euro (31. Dezember 2017: 375,7 Mio. Euro) zurück. Im Berichtszeitraum zahlten wir 57,8 Mio. Euro der Verbindlichkeiten gegenüber dem ehemaligen Mehrheitsgesellschafter der Instone Real Estate Group AG planmäßig zurück. Das erfolgte im Zusammenhang mit dem Formwechsel zu einer Aktiengesellschaft nach niederländischem Recht und der anschließenden Notierung an der Frankfurter Wertpapierbörse.

<sup>1</sup> | Incentive-Plan: Anreizprogramm für Management und Führungspersonal

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sanken im Berichtszeitraum auf 70,6 Mio. Euro (31. Dezember 2017: 275,7 Mio. Euro). Die Erstanwendung des IFRS 15 zum 1. Januar 2018 führt zur Saldierung der erhaltenen Anzahlungen auf geschlossene Kaufverträge mit Kunden mit den bilanzierten Vermögenswerten zu diesen Kaufverträgen. Zum 31. Dezember 2017 hatten wir an dieser Stelle erhaltene Anzahlungen in Höhe von 230,4 Mio. Euro ausgewiesen.

## FINANZLAGE

Die flüssigen Mittel des Instone Konzern stiegen im Berichtszeitraum um 79,5 Mio. Euro auf 153,2 Mio. Euro. Diese stammen größtenteils aus dem Mittelzufluss durch die erfolgreiche Emission der neuen Aktien in Höhe von nominell 150,5 Mio. Euro – abzüglich der Rückführung der Gesellschafterdarlehen in Höhe von 55,6 Mio. Euro im Februar 2018.

Die Finanzverbindlichkeiten sanken auf 284,4 Mio. Euro. Die Minderung um 70,3 Mio. Euro erklärt sich größtenteils aus der Rückführung der Gesellschafterdarlehen.

Im Berichtszeitraum investierten wir kaum in das Konzern-Anlagevermögen.

## ERTRAGSLAGE

Die Konzerngesamtleistung des Instone Konzern liegt im Berichtszeitraum mit 236,4 Mio. Euro weit über dem Wert des Vergleichszeitraum (01.01.-30.09.2017: 154,2 Mio. Euro). In dieser Gesamtleistung sind aufgrund der Erstanwendung des IFRS 15 Umsatzerlöse für geschlossene Kaufverträge mit Kunden bei noch nicht abgerechneten Projektentwicklungen in Höhe von 92,3 Mio. Euro enthalten. Diese Umsatzerlöse wären ohne die Etablierung des neuen Standards als Bestandsveränderungen nur in Höhe von 81,2 Mio. Euro ausgewiesen worden.

Die Ausweitung der Bautätigkeiten für bestehende Projektentwicklungen im Berichtszeitraum führt zu einer Erhöhung des Materialaufwands auf 184,6 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahreszeitraum in Höhe von 109,5 Mio. Euro.

Der Personalaufwand stieg im Berichtszeitraum im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 3,3 Mio. Euro auf 22,5 Mio. Euro an. Diese Zunahme resultiert im Wesentlichen aus der Erhöhung des Personalbestands im zweiten Halbjahr 2017 und im aktuellen Berichtszeitraum.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen im Berichtszeitraum mit 24,2 Mio. Euro in etwa auf dem gleichen Niveau wie im Vorjahreszeitraum mit 26,5 Mio. Euro.

Für drei Projekte mit durch den Bebauungsplan vorgegebenem, preisgebundenem Wohnungsbau als Teil einer Quartiersentwicklung wurden je ein Kaufvertrag mit Kunden in Form eines Gesamtverkaufs geschlossen und im Berichtszeitraum wirksam. Durch die Erstanwendung des IFRS 15 sind diese Kaufverträge gesondert von den möglichen Kaufverträgen für die frei finanzierten Wohnungsbauentwicklungen in diesen Quartieren zu bewerten. Für diese Kaufverträge sind planmäßige Verlustbewertungen in Form von Rückstellungen in Höhe von 8,3 Mio. Euro im Berichtshalbjahr aufgenommen worden. Wie geplant werden diese Quartiersentwicklungen als Gesamtprojekt ihre positiven Ergebnisbeiträge in den kommenden Jahren erzielen.

Die PPA<sup>2</sup>-Amortisation aus den beiden Erweiterungen des Konzerns in 2014 und 2015 hat im Berichtszeitraum zu einer Verringerung der Konzerngesamtleistung in Höhe von 13,9 Mio. Euro geführt.

Aufgrund der erläuterten Effekte, der Ergebnisbelastung durch die PPA-Amortisation sowie aus der Abwertung der drei Projektentwicklungen fällt das konsolidierte Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit (EBITDA) im Berichtszeitraum mit 6,3 Mio. Euro leicht positiv aus. Bereinigt um die Sondereffekte würde das konsolidierte Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit mit 28,5 Mio. Euro deutlich positiv ausgewiesen.

Das Finanzergebnis im Berichtszeitraum verbesserte sich auf -7,5 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -14,9 Mio. Euro). Ein wesentlicher Faktor hierfür war die Konversion von 48,0 Mio. Euro Gesellschafterdarlehen in Eigenkapital am 28. Dezember 2017 und die Rückzahlung des Restbetrags an Gesellschafterdarlehen in Höhe von 57,8 Mio. Euro im Berichtszeitraum.

Das dritte Quartal 2018 hat der Instone Konzern mit einem negativen Ergebnis vor Steuern von -1,6 Mio. Euro abgeschlossen. Das bereinigte Ergebnis vor Steuern ist im Berichtszeitraum mit 20,6 Mio. Euro jedoch deutlich positiv.

# AUSBLICK

Aufgrund der positiven Geschäftsentwicklung in den ersten neun Monaten des laufenden Jahres sowie der bisher planmäßigen Entwicklung im vierten Quartal, bestätigen wir unsere Umsatz- und Ergebnisprognose für das Geschäftsjahr 2018.

Nach wie vor gehen wir für das Geschäftsjahr 2018 von einem Konzernumsatz aus, der zwischen 370,0 Mio. Euro und 400,0 Mio. Euro liegt. Für das um PPA-Amortisationseffekte bereinigte Konzernergebnis vor Steuern (bereinigtes EBT) erwarten wir einen Wert zwischen 32,0 Mio. Euro und 37,0 Mio. Euro. Die PPA-Amortisationseffekte resultieren aus unseren Unternehmensankäufen in den Jahren 2014 und 2015 und bilden die Abschreibungen, die auf diese Kaufgegenstände zu tätigen sind.

Für die Gesamtleistung der Instone Real Estate, bestehend aus der Summe aus Umsatzerlösen und Bestandsveränderungen, erwarten wir weiterhin einen Wert von über 500,0 Mio. Euro für das Geschäftsjahr 2018. Für die abgeschlossenen Kaufverträge aus Projekten, die sich derzeit im Vertrieb oder vor Beginn der Marketingphase befinden, gehen wir nunmehr von einem Volumen von rund 500,0 Mio. Euro für das Geschäftsjahr 2018 aus (bislang mehr als 500,0 Mio. Euro).

# ANHANG

## KONZERNBILANZ

in Tausend Euro	30.09.2018	31.12.2017
<b>Aktiva</b>		
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Immaterielle Vermögenswerte	142	0
Sachanlagen	1.845	1.597
At Equity bewertete Finanzanlagen	371	396
Übrige Finanzanlagen	308	333
Finanzforderungen	683	683
Sonstige Forderungen	0	1.022
	<b>3.350</b>	<b>4.032</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Vorräte	385.549	659.444
Finanzforderungen	39	32.360
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	102.802	4.217
Sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	15.998	15.452
Ertragsteueransprüche	3.812	0
Flüssige Mittel	153.158	73.624
	<b>661.358</b>	<b>785.097</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>664.708</b>	<b>789.130</b>
<b>Passiva</b>		
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	37.013	8
Kapitalrücklage	198.899	85.379
Erwirtschaftetes Konzern-Eigenkapital	-2.851	-34.329
Erfolgsneutrale Eigenkapitalveränderungen	-348	-348
<b>Den Aktionären zurechenbares Eigenkapital</b>	<b>232.713</b>	<b>50.710</b>
Anteile anderer Gesellschafter	1.516	1.510
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>234.229</b>	<b>52.220</b>
<b>Langfristige Schulden</b>		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	4.700	4.181
Andere Rückstellungen	1.242	1.330
Finanzverbindlichkeiten	198.310	241.007
Latente Steuern	31.670	7.669
	<b>235.922</b>	<b>254.188</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>		
Andere Rückstellungen	19.596	49.159
Finanzverbindlichkeiten	86.135	134.672
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	70.582	275.692
Sonstige Verbindlichkeiten	7.703	9.406
Ertragsteuerverbindlichkeiten	10.542	13.793
	<b>194.557</b>	<b>482.721</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>664.708</b>	<b>789.130</b>

**KONZERN-GEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG**

<b>in Tausend Euro</b>	<b>01.01.-30.09.2018</b>	<b>01.01.-30.09.2017</b>
Umsatzerlöse	223.524	123.835
Bestandsveränderungen der Erzeugnisse	12.904	30.407
	<b>236.428</b>	<b>154.243</b>
Sonstige betriebliche Erträge	1.263	4.195
Materialaufwand	-184.605	-109.497
Personalaufwand	-22.585	-19.245
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-24.194	-26.532
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen	-2.178	455
Übriges Beteiligungsergebnis	2.139	587
<b>Konzernergebnis der betrieblichen Tätigkeit (EBITDA)</b>	<b>6.266</b>	<b>4.207</b>
Abschreibungen	-391	-290
<b>Konzernergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>5.876</b>	<b>3.916</b>
Finanzertrag	1.017	801
Finanzaufwand	-8.379	-15.741
Abschreibungen auf Wertpapiere des Finanzanlagevermögens	-104	0
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-7.467</b>	<b>-14.940</b>
<b>Konzernergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>-1.591</b>	<b>-11.024</b>
Ertragsteuern	-8.891	-2.019
<b>Konzernergebnis nach Steuern (EAT)</b>	<b>-10.482</b>	<b>-13.043</b>
<b>Zurechenbar zu:</b>		
Anteile des Konzerns	-10.487	-13.188
Anteile anderer Gesellschafter	5	145
	<b>-10.482</b>	<b>-13.043</b>

**KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG**

<b>in Tausend Euro</b>	<b>01.01.-30.09.2018</b>	<b>01.01.-30.09.2017</b>
<b>Konzernergebnis</b>	-10.482	-13.043
± Abschreibungen/Zuschreibungen auf das Anlagevermögen	391	-290
± Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-29.133	8.464
± Zunahme/Abnahme latente Steuern	24.000	-6.926
± Abnahme/Zunahme Equitywertfortschreibung	26	1.060
± Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	65.173	10.668
± Verlust/Gewinn aus dem Abgang von Anlagevermögen	13	0
± Abnahme/Zunahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	206.535	-26.509
± Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-208.413	26.373
<b>= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>48.109</b>	<b>-204</b>
- gezahlte Ertragsteuern	-10.914	-4.852
<b>Netto-Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>37.195</b>	<b>-5.056</b>
+ Einzahlungen aus Abgängen des Sachanlagevermögens	0	1.020
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-626	-378
+ Einzahlungen aus Abgängen des immateriellen Anlagevermögens	155	0
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-104	-22.508
- gezahlte Zinsen	-4.256	0
+ erhaltene Zinsen	2.712	0
<b>= Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-2.118</b>	<b>-21.867</b>
+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	141.589	0
+ Zunahme aus zahlungsunwirksamen Eigenkapitalzuführungen und anderen neutralen Veränderungen im Eigenkapital	-1.922	0
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	49.402	105.632
- Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und der Rückführung von (Finanz-)Krediten	-144.612	-69.277
- gezahlte Zinsen	0	-11.320
<b>= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>44.458</b>	<b>25.035</b>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	79.534	-1.888
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	73.624	112.548
<b>= Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>153.158</b>	<b>110.660</b>

# KONTAKT / FINANZKALENDER

Veröffentlichung Geschäftsbericht 2018	28.03.2019
Veröffentlichung Quartalsmitteilung zum 31.03.2019	28.05.2019
Hauptversammlung	13.06.2019
Veröffentlichung Quartalsbericht zum 30.06.2019	27.08.2019
Veröffentlichung Quartalsmitteilung zum 30.09.2019	26.11.2019

Kontakt:

Thomas Eisenlohr

Leiter Investor Relations

Telefon +49 (0) 201 45355-365

Fax +49 (0) 201 45355-904

[investorrelations@instone.de](mailto:investorrelations@instone.de)

