

# 10Q3

Quartalsmitteilung Q3  
Instone Real Estate Group AG  
30. September 2019

## KENNZAHLENÜBERSICHT

STAND: 30.09.2019

In Mio. Euro

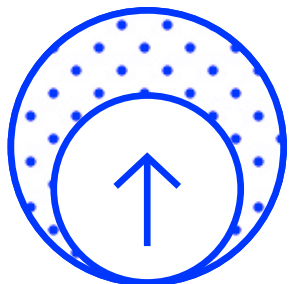
		Q3 2019	Q3 2018
<b>Leistungskennzahlen</b>			
Vermarktungsvolumen		314,9	254,2
Neugenehmigungsvolumen		654,9	191,0
Projektportfolio		5.384,1	3.620,3
Umsatzerlöse bereinigt		302,4	222,5
<b>Ergebniskennzahlen</b>			
Rohergebnis bereinigt		98,9	59,7
Rohergebnismarge bereinigt	In %	32,7	26,8
EBIT bereinigt		56,7	20,6
EBIT-Marge bereinigt	In %	18,8	9,3
EBT bereinigt		49,4	13,8
EBT-Marge bereinigt	In %	16,3	6,2
Konzernergebnis bereinigt		46,7	-1,7
<b>Liquiditätskennzahlen</b>			
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		-32,0	1,7
Free Cashflow		-65,7	-0,4
Bestand liquide Mittel		162,8	140,2

		30.09.2019	31.12.2018
<b>Bilanzkennzahlen</b>			
Bilanzsumme		915,2	686,6
Eigenkapital		285,8	246,9
Nettofinanzschulden		288,7	177,5
Verschuldungsgrad		3,2	3,5
ROCE <sup>1</sup> bereinigt	In %	18,2	12,7
<b>Mitarbeiter</b>			
Anzahl		362	311
FTE <sup>2</sup>		293,0	258,7

<sup>1</sup> Return on Capital Employed = EBIT / (2-Jahres-Durchschnitt Eigenkapital + Nettoverschuldung).

<sup>2</sup> Full Time Employee.

# ÜBERBLICK 3. QUARTAL 2019



Instone Real Estate setzt dynamischen Wachstumskurs fort



Erschließung der Wachstumsregion Nordbayern und Stärkung der deutschlandweiten Präsenz durch Unternehmensakquisition

**BEREINIGTER UMSATZ**  
um 35,9% gestiegen auf

**302,4 MIO. €**

Vorjahr: 222,5 Mio. €

**BEREINIGTE ROHERGEBNISMARGE**  
von

**32,7%**

Vorjahr: 26,8 %

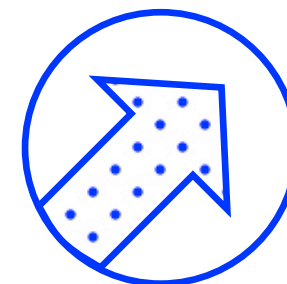
**PROJEKTPORTFOLIO**  
wächst auf

**5,4 MRD. €**

**BEREINIGTES EBIT**  
signifikant gesteigert auf

**56,7 MIO. €**

Vorjahr: 20,6 Mio. €



**PROGNOSE**  
für das Geschäftsjahr 2019  
signifikant erhöht aufgrund der Akquise und des Verkaufs eines Großprojekts

# GESCHÄFTSMODELL

Instone Real Estate ist einer der deutschlandweit führenden Wohnentwickler und im SDAX notiert. Instone Real Estate entwickelt attraktive Wohn- und Mehrfamilienhäuser sowie öffentlich geförderten Wohnungsbau, konzipiert moderne Stadtquartiere und saniert denkmalgeschützte Objekte. Die Vermarktung erfolgt maßgeblich an Eigennutzer, private Kapitalanleger mit Vermietungsabsicht und institutionelle Investoren. In mehr als 28 Jahren konnten so über eine Million Quadratmeter realisiert werden. Bundesweit sind 362 Mitarbeiter an neun Standorten tätig. Zum 30. September 2019 umfasste das Projektportfolio von Instone Real Estate 52 Entwicklungsprojekte mit einem erwarteten Gesamtverkaufsvolumen von etwa 5,4 Mrd. Euro und mehr als 12.000 Einheiten.

Zum 30. September 2019 befanden sich circa 92 % unseres Portfolios (ausgehend vom erwarteten Umsatzvolumen nach Abschluss der Entwicklung) in den wichtigsten Ballungsräumen Deutschlands (Berlin, Bonn, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Halle, Hamburg, Köln, Leipzig, Nürnberg, München und Stuttgart) und 8 % in anderen prosperierenden mittelgroßen Städten.

## ABDECKUNG DER GESAMTEN WERTSCHÖPFUNGSKETTE

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

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

# UNTERNEHMENSSTRATEGIE UND -STEUERUNG

## STRATEGIE DES INSTONE-KONZERNS

Die Strategie von Instone Real Estate basiert auf der Entwicklung und dem Verkauf von profitablen Wohnimmobilienprojekten in Regionen mit nachhaltigem Bevölkerungswachstum und einer damit verbundenen hohen Nachfrage nach Wohnraum. Das Unternehmen verfügt über ein attraktives Projektportfolio und plant dieses in Zukunft weiter auszubauen. Dabei ist Instone Real Estate regional und überregional gut aufgestellt, um das Wachstumspotenzial in den wichtigsten deutschen Metropolregionen zu nutzen.

Aufgrund seiner hohen Wertschöpfungstiefe sowie seiner umfassenden Erfahrung in der Entwicklung von Flächen und der Konversion von vormals anderen Nutzungen hat Instone Real Estate die Möglichkeit, bereits in einem frühen Entwicklungsstadium in Projekte einzusteigen und als idealer Partner von Grundstücksverkäufern Projekte erfolgreich zu entwickeln. Die hohe Wertschöpfungstiefe ermöglicht es dem Unternehmen auch, wichtige Kosten- und Zeitfaktoren effizient zu steuern. Darüber hinaus verfügt Instone Real Estate über ein Netzwerk aus Dienstleistern und Bauunternehmen und sichert sich damit den Zugang zu den notwendigen Ressourcen. Alle diese Faktoren stellen für das Unternehmen entscheidende Wettbewerbsvorteile dar.

**Beibehaltung und Ausweitung der Wettbewerbsposition im deutschen Wohnimmobilienentwicklungssektor mit fortlaufendem Fokus auf die wichtigsten deutschen Ballungsräume**

Regional gesehen hat Instone Real Estate die attraktiven Wachstumsmärkte in Deutschland (Nordrhein-Westfalen und Rhein-Main-Gebiet, Baden-Württemberg und Bayern, Sachsen sowie Norddeutschland) im Visier. Instone Real Estate plant, seinen Fokus beizubehalten und die Präsenz an diesen Standorten weiter zu stärken. Diese Ballungsräume und prosperierenden mittelgroßen Städte stehen für starkes demografisches Wachstum, das durch den Urbanisierungstrend, eine nachhaltige Zusammensetzung der

Haushalte und eine regional diversifizierte wirtschaftliche Struktur weiter verstärkt wird.

Bei der Vermarktung der Wohnimmobilien setzt Instone Real Estate auf eine diversifizierte Vermarktungsstrategie unter Einbeziehung aller relevanten Anlegerklassen. Kern der Strategie ist sowohl der Verkauf im Einzelvertrieb an private Eigennutzer oder Privatanleger mit Vermietungsabsicht als auch an institutionelle Investoren.

**Fokus auf Grundstücke und Immobilien ohne für die geplante Bebauung genehmigten Bebauungsplan oder erteilte Baugenehmigung zum Akquisitionszeitpunkt**

Die Akquisitionsstrategie von Instone Real Estate besteht darin, attraktive Margen aus Projektentwicklungen zu erwirtschaften und ist dabei durch risikoaverses Handeln geprägt. Zu diesem Zweck konzentriert sich Instone Real Estate hauptsächlich auf den Erwerb von Grundstücken oder Immobilien ohne Flächennutzungspläne oder Plangenehmigungen für Zwecke der Wohnbauentwicklung. Instone Real Estate erwirbt nur Grundstücke oder Immobilien, wenn das Unternehmen es für wahrscheinlich hält, dass die erforderlichen Plangenehmigungen in angemessener Zeit erteilt werden. Somit investiert Instone Real Estate nicht in ein Grundstück, wenn es nicht der Auffassung ist, dass der Bebauungsplan und die Planungsgenehmigungen im entsprechenden Zeitrahmen vorliegen werden (keine Grundstücksspekulation).

Instone Real Estate plant in Übereinstimmung mit seinen Akquisitionskriterien, fortlaufend Chancen für die Akquisition von Grundstücken oder Immobilien in den wichtigsten deutschen Ballungsräumen zu identifizieren, und bleibt zu diesem Zweck über seine acht Standorte nahe an den lokalen Märkten. Der Fokus liegt auf den Immobilienmärkten in den wichtigsten deutschen Metropolen, wobei auch andere große und liquide Märkte ins Auge gefasst werden, die für Privatanleger und institutionelle Investoren von Interesse sein könnten.

Neben der Rohergebnismarge als finanziellem Kriterium und der Gewissheit, in angemessener Zeit Baurecht zu erhalten, können sich die Akquisitionskriterien abhängig von der Region und dem individuellen Projekt unterscheiden. Entsprechend verschieden können auch die Strategien sein. Generell fokussiert sich Instone Real Estate auf Projekte mit einer höheren Komplexität, bei denen das Unternehmen das Netzwerk seiner regionalen Niederlassungen, kombiniert mit der Branchen-Expertise seiner Mitarbeiter, und seine hohe Wertschöpfungstiefe gewinnbringend einsetzen kann.

## 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 sowie bereinigtes Ergebnis vor Zinsen und Steuern (Earnings Before Interest and Taxes, EBIT) als finanzielle Leistungsindikatoren. Die immobilienwirtschaftliche Kennzahl Verkaufsvolumen dient als nicht finanzieller Leistungsindikator.

### Weitere Kennzahlen

Darüber hinaus verwendet Instone Real Estate zur Analyse und Berichterstattung folgende Kennzahlen: aktuelles Verkaufsangebot, Projektportfolio, Neugenehmigungsvolumen, Projekt-Rohergebnis und Projekt-Rohergebnismarge. Weiterführende Informationen zu den Steuerungskennzahlen, insbesondere zu deren Berechnung, sind auf den Seiten 39 – 40 im Geschäftsbericht 2018 zu finden.

# ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

## FINANZKENNZAHLEN KUMULIERT

In Mio. Euro

	Q3 2019	Q2 2019	Q1 2019	Q4 2018	Q3 2018	Q2 2018	Q1 2018
Umsatzerlöse bereinigt <sup>1</sup>	302,4	174,2	84,2	372,8	222,5	139,4	52,7
Rohergebnis bereinigt <sup>1</sup>	98,9	58,5	27,1	106,4	59,7	36,4	19,0
Rohergebnismarge bereinigt <sup>1</sup>	32,7 %	33,6 %	32,2 %	28,5 %	26,8 %	26,1 %	36,1 %
EBIT bereinigt <sup>1</sup>	56,7	32,3	15,7	49,6	20,6	11,9	8,1
EBT bereinigt	49,4	28,4	14,7	41,5	13,8	7,3	5,1

<sup>1</sup> Finanzielle Leistungsindikatoren.

## ERTRAGSLAGE

Der Konzernzwischenabschluss der Instone Real Estate Group AG für das 3. Quartal 2019 enthält wie schon in den Vorjahren Sonder-effekte aus Kaufpreisallokationen aufgrund einer Erweiterung des Konsolidierungskreises in den Vorjahren. Die laufenden Amortisa-tionen der Kaufpreisallokationen sind in den Ertragszahlen bereinigt.

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

Die Berechnung der einzelnen bereinigten Positionen ergibt sich aus folgenden Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung:

- Bereinigte Umsatzerlöse sind die Umsatzerlöse bereinigt um die Effekte aus Kaufpreisallokationen.
- Die Position Projektaufwand enthält den Materialaufwand reduziert um die Bestandsveränderungen, indirekte Vertriebsaufwendungen und aktivierte Zinsen. Sie bildet damit den externen den Projektentwicklungen zugeordneten Aufwand ab.

- Das bereinigte Rohergebnis ist das Ergebnis aus den bereinigten Umsatzerlösen abzüglich des Projektaufwands.
- Der bereinigte Plattformaufwand ist die Summe aus Personal-aufwand, sonstigen betrieblichen Erträgen, sonstigen betrieb-lichen Aufwendungen und Abschreibungen abzüglich der dem Projektaufwand zugeordneten indirekten Vertriebsauf-wendungen und bereinigt um Einmal- und Sondereffekte.
- Das bereinigte Ergebnis vor Zinsen und Steuern ist das berei-nigte Rohergebnis reduziert um den bereinigten Plattformaufwand.
- Das bereinigte Beteiligungs- und Finanzergebnis ist die Summe aus Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen, übrigem Beteiligungsergebnis, Finanzertrag, Finanzaufwand sowie Abschreibungen auf Wertpapiere des Finanzanlagevermögens abzüglich der aktivierten Zinsen.
- Das bereinigte Ergebnis vor Steuern ergibt sich aus dem berei-nigten Ergebnis vor Zinsen und Steuern abzüglich des bereinig-ten Beteiligungs- und Finanzergebnisses.

→ Die bereinigten Ertragsteuern entsprechen den Ertragsteuern bereinigt um die Steuereffekte aus Kaufpreisallokationen und aus Einmal- und Sondereffekten.

→ Das bereinigte Ergebnis nach Steuern ist das bereinigte Ergeb-nis vor Steuern abzüglich der bereinigten Ertragsteuern.

## BEREINIGTE ERTRAGSLAGE

In Mio. Euro

	Q3 2019	Q3 2018	Veränderung
Umsatzerlöse bereinigt	302,4	222,5	35,9 %
Projektaufwand bereinigt	-203,5	-162,7	25,1 %
<b>Rohergebnis bereinigt</b>	<b>98,9</b>	<b>59,7</b>	<b>65,7 %</b>
<b>Rohergebnismarge bereinigt</b>	<b>32,7 %</b>	<b>26,8 %</b>	<b>0,0 %</b>
Plattformaufwand bereinigt	-42,2	-39,1	7,9 %
<b>Ergebnis von Zinsen und Steuern (EBIT) bereinigt</b>	<b>56,7</b>	<b>20,6</b>	<b>175,2 %</b>
<b>EBIT-Marge bereinigt</b>	<b>18,8 %</b>	<b>9,3 %</b>	<b>0,0 %</b>
Beteiligungs- und Sonstiges Ergebnis bereinigt	0,0	0,0	0,0 %
Finanzergebnis bereinigt	-7,3	-6,7	9,0 %
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT) bereinigt</b>	<b>49,4</b>	<b>13,8</b>	<b>258,0 %</b>
<b>EBT-Marge bereinigt</b>	<b>16,3 %</b>	<b>6,2 %</b>	<b>0,0 %</b>
Ertragsteuern bereinigt	-2,7	-15,5	-82,6 %
<b>Ergebnis nach Steuern (EAT) bereinigt</b>	<b>46,7</b>	<b>-1,7</b>	<b>k.A.</b>
<b>EAT-Marge bereinigt</b>	<b>15,4 %</b>	<b>-0,8 %</b>	<b>0,0 %</b>

## Umsatzerlöse

Der Instone-Konzern hat im Zeitraum vom 1. Januar bis 30. September 2019 seinen bereinigten Umsatz um rund 36 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum gesteigert. Die bereinigten Umsatzerlöse beliefen sich zum 30. September 2019 auf 302,4 Mio. Euro (Vorjahr: 222,5 Mio. Euro). Signifikant gestiegene Vermarktungen und die erhebliche Steigerung des Baufortschritts im 3. Quartal 2019 haben den Umsatz im Berichtsquartal auf 128,2 Mio. Euro (Vorjahr: 83,1 Mio. Euro) erhöht. Die Umsätze im Berichtsquartal entfielen mit 271,3 Mio. Euro auf laufende Projekte mit bereits im ersten Halbjahr 2019 begonnener Umsatzrealisierung. Für Projekte mit erstmalig im Berichtsquartal begonnener Umsatzrealisierung entfielen 12,7 Mio. Euro auf Projekte mit Einzelvertrieb und 18,4 Mio. Euro auf Projekte mit Globalvertrieb. Aus der Amortisation der Effekte aus Kaufpreisallokationen sind 6,0 Mio. Euro (Vorjahr: 12,3 Mio. Euro) als Belastung auf die berichteten Umsatzerlöse angefallen.

### UMSATZERLÖSE

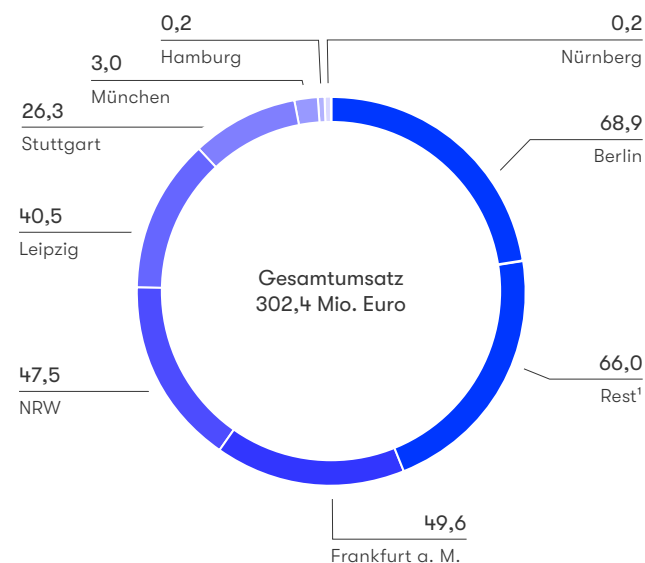
In Mio. Euro

	Q3 2019	Q3 2018	Veränderung
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>296,4</b>	<b>210,2</b>	<b>41,0 %</b>
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	6,0	12,3	-51,2 %
<b>Umsatzerlöse bereinigt</b>	<b>302,4</b>	<b>222,5</b>	<b>35,9 %</b>

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

### UMSATZ NACH REGIONEN

In Mio. Euro



¹ Beinhaltet Wiesbaden, Ulm, Mannheim, Hannover, Potsdam.

### Projektaufwand

Zum 30. September 2019 ist der bereinigte Projektaufwand ebenfalls signifikant auf 203,5 Mio. Euro (Vorjahr: 162,7 Mio. Euro) gestiegen. Die beiden wesentlichen Einflussfaktoren sind die Erhöhung des Materialaufwands und die Verminderung der Bestandsveränderungen.

Die Erhöhung des Materialaufwands auf 286,1 Mio. Euro (Vorjahr: 185,2 Mio. Euro) basiert auf der Steigerung bei den Bautätigkeiten für Projektentwicklungen sowie auf dem Ankauf von Grundstücken, die durch die Bestandsveränderungen im Projektaufwand neutralisiert werden.

Die Bestandsveränderungen waren zum Ende des 3. Quartals 2019 mit 86,8 Mio. Euro (Vorjahr: 24,5 Mio. Euro) deutlich höher.

Indirekte Vertriebsaufwendungen wurden zum 30. September 2019 in Höhe von 1,8 Mio. Euro (Vorjahr: 1,3 Mio. Euro) dem Projektaufwand zugeordnet. Die Bereinigung der aktivierten Zinsen in den Bestandsveränderungen in Höhe von 2,8 Mio. Euro (Vorjahr: 0,7 Mio. Euro) belastete den Projektaufwand.

### PROJEKTAUFWAND

In Mio. Euro

	Q3 2019	Q3 2018	Veränderung
<b>Projektaufwand</b>	<b>203,9</b>	<b>162,7</b>	<b>25,3 %</b>
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	-0,4	0,0	0,0 %
<b>Projektaufwand bereinigt</b>	<b>203,5</b>	<b>162,7</b>	<b>25,1 %</b>

### Rohergebnis

Das bereinigte Rohergebnis ist bedingt durch die Steigerung der Bautätigkeiten und die Erhöhung der Umsatzerlöse ebenfalls auf 98,9 Mio. Euro (Vorjahr: 59,7 Mio. Euro) gestiegen.

### ROHERGEBNIS

In Mio. Euro

	Q3 2019	Q3 2018	Veränderung
<b>Rohergebnis</b>	<b>92,5</b>	<b>47,4</b>	<b>95,1 %</b>
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	6,4	12,3	-48,0 %
<b>Rohergebnis bereinigt</b>	<b>98,9</b>	<b>59,7</b>	<b>65,7 %</b>
<b>Rohergebnismarge bereinigt</b>	<b>32,7 %</b>	<b>26,8 %</b>	

Die bereinigte Rohergebnismarge – ermittelt aus dem bereinigten Rohergebnis in Bezug auf die bereinigten Umsatzerlöse – beträgt 32,7 % (Vorjahr: 26,8 %). Dies ist auf die fortschreitende Steigerung des Verkaufs- und des Erfüllungsstands bei margenträchtigen Projekten in den ersten neun Monaten zurückzuführen.

### Plattformaufwand

Der bereinigte Plattformaufwand hat sich geringfügig auf 42,2 Mio. Euro (Vorjahr: 39,1 Mio. Euro) erhöht. Im Berichtsquartal sind Einmaleffekte in Höhe von 4,0 Mio. Euro aus dem Plattformaufwand bereinigt worden. Diese Effekte entfallen mit 2,4 Mio. Euro auf Aufwendungen für den Unternehmenserwerb der S&P Stadtbau im Berichtsquartal und nachträgliche Kosten in Höhe von 1,5 Mio. Euro aus einem Unternehmenserwerb im Jahr 2015.

#### PLATTFORMAUFWAND

In Mio. Euro	Q3 2019	Q3 2018	Veränderung
<b>Plattformaufwand</b>	<b>46,2</b>	<b>39,1</b>	<b>18,2 %</b>
- Einmal- und Sondereffekte	- 4,0	0,0	0,0 %
<b>Plattformaufwand bereinigt</b>	<b>42,2</b>	<b>39,1</b>	<b>7,9 %</b>

Der Personalaufwand ist zum Ende des Berichtsquartals mit 25,4 Mio. Euro (Vorjahr: 22,6 Mio. Euro) leicht gegenüber dem Vorjahresniveau angestiegen. Dies ist hauptsächlich auf die höhere Mitarbeiterzahl von 362 (Vorjahr: 321) sowie die korrespondierend gestiegene FTE-Zahl von 293,0 (Vorjahr: 258,6) zurückzuführen. Die sonstigen betrieblichen Erträge wuchsen auf 2,4 Mio. Euro (Vorjahr: 1,3 Mio. Euro) an. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen im gleichen Zeitraum auf 22,0 Mio. Euro (Vorjahr: 18,7 Mio. Euro). Die Abschreibungen erhöhten sich auf 3,0 Mio. Euro (Vorjahr: 0,4 Mio. Euro). Die erstmalige Anwendung des IFRS 16 „Leasingverhältnisse“ führt im Wesentlichen zu einer Ausweisung von sonstigen betrieblichen Aufwendungen für laufende Leasingzahlungen zu Abschreibungen auf Vermögenswerte aus Nutzungsrechten. Der Effekt im Berichtsquartal aus dieser Abschreibung belief sich auf 2,3 Mio. Euro.

### Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)

Das bereinigte Ergebnis vor Zinsen und Steuern stieg aufgrund des positiven Geschäftsverlaufs auf 56,7 Mio. Euro (Vorjahr: 20,6 Mio. Euro) an.

#### EBIT

In Mio. Euro	Q3 2019	Q3 2018	Veränderung
<b>EBIT</b>	<b>46,3</b>	<b>8,3</b>	<b>457,8 %</b>
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	6,4	12,3	- 48,0 %
+ Einmal- und Sondereffekte	4,0	0,0	0,0 %
<b>EBIT bereinigt</b>	<b>56,7</b>	<b>20,6</b>	<b>175,2 %</b>
<b>EBIT-Marge bereinigt</b>	<b>18,8 %</b>	<b>9,3 %</b>	<b>0,0 %</b>

### Beteiligungs- und Finanzergebnis

Im Berichtsquartal ist – wie im Vorjahreszeitraum – kein wesentliches Ergebnis aus Beteiligungen im Instone-Konzern entstanden.

Das Finanzergebnis verschlechterte sich im Berichtsquartal auf -10,1 Mio. Euro (Vorjahr: -7,4 Mio. Euro). Die Steigerung des Zinsaufwands ist im Wesentlichen auf die im Berichtsquartal gestiegene Verschuldung zurückzuführen.

Das um die in den Bestandsveränderungen aktivierten Zinsen aus Projektfinanzierungen vor Verkaufsstart in Höhe von 2,8 Mio. Euro (Vorjahr: 0,8 Mio. Euro) bereinigte Finanzergebnis verschlechterte sich auf -7,3 Mio. Euro (Vorjahr: -6,7 Mio. Euro).

### Ergebnis vor Steuern (EBT)

Das bereinigte Ergebnis vor Steuern stieg aufgrund der positiven Geschäftsentwicklung sowie der Verbesserung der Finanzierungsstruktur deutlich auf 49,4 Mio. Euro (Vorjahr: 13,8 Mio. Euro).

#### EBT

In Mio. Euro	Q3 2019	Q3 2018	Veränderung
<b>EBT</b>	<b>39,0</b>	<b>1,5</b>	<b>k. A.</b>
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	6,4	12,3	- 48,0 %
+ Einmal- und Sondereffekte	4,0	0,0	0,0 %
<b>EBT bereinigt</b>	<b>49,4</b>	<b>13,8</b>	<b>258,0 %</b>
<b>EBT-Marge bereinigt</b>	<b>16,3 %</b>	<b>6,2 %</b>	<b>0,0 %</b>

### Ertragsteuern

Die Steuerquote der ersten neun Monate des laufenden Jahres beläuft sich auf etwa 5% (Vorjahr: > 100%). Die positive Entwicklung resultiert zum einen aus dem Wegfall der steuerlichen Sondereffekte des Vorjahreszeitraums und zum anderen aus dem Ansatz steuerlicher Verlustvorträge der Muttergesellschaft aus Vorjahren, die aufgrund der positiven Entscheidung der Hauptversammlung im Juni 2019 zum Abschluss eines Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags mit einer Tochtergesellschaft nutzbar wurden. Der Abschluss dieses Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags ist am 11. September 2019 erfolgt und wurde mit Eintragung am 13. September 2019 rückwirkend auf den 1. Januar 2019 wirksam.



## Ergebnis nach Steuern (EAT)

Das bereinigte Ergebnis nach Steuern des Instone-Konzerns belief sich insgesamt auf 46,7 Mio. Euro (Vorjahr: – 1,7 Mio. Euro). Vor Bereinigung um die Effekte aus Kaufpreisallokationen betrug das Ergebnis nach Steuern 38,4 Mio. Euro (Vorjahr: – 14,0 Mio. Euro).

<b>EAT</b>			
In Mio. Euro			
	<b>Q3 2019</b>	<b>Q3 2018</b>	<b>Veränderung</b>
<b>EAT</b>	<b>38,4</b>	<b>– 14,0</b>	<b>k. A.</b>
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	4,4	12,3	– 64,2 %
+ Einmal- und Sondereffekte	3,9	0,0	0,0 %
<b>EAT bereinigt</b>	<b>46,7</b>	<b>– 1,7</b>	<b>k. A.</b>
<b>EAT-Marge bereinigt</b>	<b>15,4 %</b>	<b>– 0,8 %</b>	

## Minderheiten

Die Anteile anderer Gesellschafter im Berichtsquartal in Höhe von 2,8 Mio. Euro (Vorjahr: 2,4 Mio. Euro) entfallen im Wesentlichen auf das Tochterunternehmen „Projekt Wilhelmstraße Wiesbaden GmbH & Co. KG“. Der Instone-Konzern ist mit 70 % an diesem Unternehmen beteiligt, 30 % der Anteile sind im Besitz von Dritten.

<b>MINDERHEITEN</b>			
In Mio. Euro			
	<b>Q3 2019</b>	<b>Q3 2018</b>	<b>Veränderung</b>
Anteile des Konzerns	43,9	– 4,1	k. A.
Anteile anderer Gesellschafter	2,8	2,4	16,7 %
<b>EAT bereinigt</b>	<b>46,7</b>	<b>– 1,7</b>	<b>k. A.</b>

## Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie verbesserte sich im 3. Quartal 2019 deutlich auf 1,19 Euro (Vorjahr: – 0,11 Euro). Im Vorjahr war das Ergebnis je Aktie noch durch hohe negative steuerliche Sondereffekte belastet.

### ERGEBNIS JE AKTIE

In Mio. Euro

	<b>Q3 2019</b>	<b>Q3 2018</b>	<b>Veränderung</b>
Anteile des Konzerns	43,9	– 4,1	k. A.
Aktien	36.989	36.989	0,0 %
<b>Ergebnis je Aktie</b>	<b>1,2</b>	<b>– 0,1</b>	<b>k. A.</b>

## VERMÖGENSLAGE

### VERKÜRZTE BILANZ

In Mio. Euro

	<b>30.09.2019</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>Veränderung</b>
Anlagevermögen	21,3	2,8	660,7 %
Vorräte	547,8	404,4	35,5 %
Vertragsvermögenswerte	156,6	158,5	– 1,2 %
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	26,7	32,9	– 18,8 %
Flüssige Mittel	162,8	88,0	85,0 %
<b>Aktiva</b>	<b>915,2</b>	<b>686,6</b>	<b>33,3 %</b>
Eigenkapital	285,8	246,9	15,8 %
Verbindlichkeiten aus Unternehmensfinanzierungen	171,7	66,1	159,8 %
Verbindlichkeiten aus Projektfinanzierungen	279,8	199,5	40,3 %
Rückstellungen und sonstige Verbindlichkeiten	172,1	174,1	– 1,1 %
<b>Passiva</b>	<b>909,4</b>	<b>686,6</b>	<b>32,4 %</b>

Die Summe der Vermögenswerte des Instone-Konzerns stieg zum 30. September 2019 auf 915,2 Mio. Euro (31.12.2018: 686,6 Mio. Euro). Dies ist insbesondere auf die Erhöhung des Bestands an Vorratsvermögen zurückzuführen. Ein wesentlicher Effekt der Steigerung resultiert aus dem im Berichtsquartal abgeschlossenen Unternehmenskauf der S&P Stadtbau GmbH mit einem Zuwachs des Vorratsvermögens und der Vertragsvermögenswerte um 75,3 Mio. Euro. Des Weiteren ist ein Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von 6,9 Mio. Euro entstanden, der mit 5,5 Mio. Euro aus der Bildung von latenten Steuern resultiert. Außerdem war die Steigerung der Erstanwendung des IFRS 16 zum 1. Januar 2019 geschuldet, aufgrund dessen Leasingverhältnisse als „Vermögenswerte aus gewährten Nutzungsrechten“ bilanziert werden.

In den langfristigen Vermögenswerten zum Quartalsstichtag 30. September 2019 sind auf Basis der Erstanwendung des IFRS 16 zum 1. Januar 2019 erstmals Vermögenswerte aus gewährten Nutzungsrechten in Höhe von 8,9 Mio. Euro (31.12.2018: 0,0 Mio. Euro) bilanziert. Diese Vermögenswerte werden zukünftig über die aus dem Leasingvertrag antizipierte Nutzungsdauer abgeschrieben.

Das Vorratsvermögen ist zum 30. September 2019 auf 547,8 Mio. Euro (31.12.2018: 404,4 Mio. Euro) angestiegen. Diese Bestandserhöhung resultiert aus der erhöhten Fertigstellungsleistung an unfertigen nicht verkauften Erzeugnissen im Berichtsquartal.

### VERTRAGSVERMÖGENSWERTE

In Mio. Euro

	<b>30.09.2019</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>Veränderung</b>
Vertragsvermögenswerte	459,9	466,9	– 1,5 %
Erhaltene Anzahlungen	– 310,0	– 318,1	– 2,5 %
	<b>149,9</b>	<b>148,8</b>	<b>0,7 %</b>
Forderungen aus Vertragsanbahnungskosten	6,8	9,7	– 29,9 %
	<b>156,7</b>	<b>158,5</b>	<b>– 1,1 %</b>

Die Forderungen an Kunden für bereits verkaufte unfertige Erzeugnisse (Vertragsvermögenswerte), bewertet zum aktuellen Erfüllungsstand der Entwicklung, haben sich zum 30. September 2019 auf 459,9 Mio. Euro (31.12.2018: 466,9 Mio. Euro) bedingt durch die gestiegenen Übergaben vermindert. Die erhaltenen Anzahlungen von Kunden beliefen sich zum 30. September 2019 auf 310,0 Mio. Euro (31.12.2018: 318,1 Mio. Euro). Die aktivierten direkten Vertriebskosten sind auf 6,8 Mio. Euro (31.12.2018: 9,7 Mio. Euro) gesunken. Aus dem Saldo dieser Positionen ergibt sich die moderate Reduzierung der Vertragsvermögenswerte auf 156,7 Mio. Euro (31.12.2018: 158,5 Mio. Euro).

Der Bestand der flüssigen Mittel in Höhe von 162,8 Mio. Euro (31.12.2018: 88,0 Mio. Euro) erhöhte sich hauptsächlich bedingt durch den Zufluss aus Finanzierungen im 2. und 3. Quartal.

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten stiegen zum 30. September 2019 auf 321,7 Mio. Euro (31.12.2018: 177,7 Mio. Euro). Im gleichen Zeitraum stiegen auch die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten auf 129,8 Mio. Euro (31.12.2018: 87,8 Mio. Euro). Der Zuwachs der Finanzverbindlichkeiten um insgesamt 185,9 Mio. Euro resultiert aus der Aufnahme der Unternehmensfinanzierungen im 3. Quartal sowie der Finanzierung der gestiegenen Fertigstellung der Projektentwicklungen.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen verringerten sich leicht auf 73,6 Mio. Euro (31.12.2018: 78,3 Mio. Euro).

Leasingverbindlichkeiten in Höhe von 8,5 Mio. Euro (31.12.2018: 0,0 Mio. Euro) sind unter erstmaliger Anwendung des IFRS 16 im Zeitraum vom 1. Januar bis 30. September 2019 entstanden.

Die Eigenkapitalquote lag zum 30. September 2019 bei 31,2% (31.12.2018: 36,0%).

## NETTOFINANZSCHULDEN UND VERSCHULDUNGSGRAD

In Mio. Euro

	30.09.2019	31.12.2018	Veränderung
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	321,7	177,7	81,0 %
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	129,8	87,8	47,8 %
<b>Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>451,5</b>	<b>265,5</b>	<b>70,1 %</b>
– Flüssige Mittel	–162,8	–88,0	85,0 %
<b>Nettofinanzschulden (NFS)</b>	<b>288,7</b>	<b>177,5</b>	<b>62,6 %</b>
EBIT bereinigt (LZM <sup>1</sup> )	85,7	49,6	72,8 %
Abschreibungen (LZM <sup>1</sup> )	3,2	0,6	433,3 %
<b>EBITDA bereinigt (LZM<sup>1</sup>)</b>	<b>88,9</b>	<b>50,2</b>	<b>77,1 %</b>
Verschuldungsgrad (NFS/EBITDA)	3,2	3,5	–

<sup>1</sup> LZM = letzte zwölf Monate.

Der Instone-Konzern konnte zum 30. September 2019 seinen Verschuldungsgrad im Vergleich zum 31. Dezember 2018 verbessern. Trotz der höheren Nettoverschuldung beträgt der Grad der Verschuldung durch das gestiegene Ergebnis nur noch das 3,2-Fache des EBITDA und stellt für den Instone-Konzern somit eine solide Schuldentragfähigkeit dar.

## FINANZLAGE

Durch die Ausweitung unseres Projektvolumens stiegen die Verbindlichkeiten aus Projektfinanzierungen in den ersten neun Monaten 2019 auf 279,8 Mio. Euro (31.12.2018: 199,2 Mio. Euro). Der insgesamt zur Verfügung stehende Finanzierungsrahmen in Höhe von nunmehr 1.032,6 Mio. Euro (31.12.2018: 582,0 Mio. Euro) konnte in den ersten neun Monaten 2019 nicht nur durch den Abschluss klassischer Projektfinanzierungen, sondern zusätzlich durch weitere Unternehmensfinanzierungen ausgebaut werden. Zum 30. September 2019 stehen Kreditlinien im Umfang von 701,6 Mio. Euro aus Projektfinanzierungen und 331,0 Mio. Euro aus Unternehmensfinanzierungen zur Verfügung. Instone Real Estate ist bestrebt, seine Finanzierungsstruktur stetig zu optimieren. Neben einer großen Unternehmensfinanzierung konnten gleichzeitig im Zuge einer Umschuldung des bestehenden Schuldscheindarlehens aus der Instone Real Estate Development GmbH auf die Instone Real Estate Group AG weitere Investoren gewonnen und bestehende Geschäftsbeziehungen ausgeweitet werden.

Die aus diesen Finanzierungen resultierenden Verbindlichkeiten zum 30. September 2019 erhöhten sich auf 451,2 Mio. Euro (31.12.2018: 265,2 Mio. Euro).

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

### FINANZVERBINDLICHKEITEN

In Mio. Euro

	Fällig bis	Kreditlinie	Ausnutzung Q3 2019	Konditionen Zins
<b>Unternehmensfinanzierungen</b>				
Schuldscheindarlehen	31.08.2022	70,5	70,5	2,5 %
Schuldscheindarlehen	31.08.2024	28,0	28,0	3,0 %
Festdarlehen	31.05.2021	200,0	75,0	5,0 %
Kontokorrentkredite <1 Jahr	30.09.2020	32,5	0,0	1,75 % bis 3,47 %
Kontokorrentkredite >1 Jahr	> 30.09.2020	0,0	0,0	-
		<b>331,0</b>	<b>173,5</b>	
<b>Projektfinanzierungen</b>				
Laufzeit <1 Jahr	30.09.2020	175,3	129,3	1,5 % bis 3,9 %
Laufzeit >1 und <2 Jahre	30.09.2021	277,6	56,7	1,75 % bis 4,5 %
Laufzeit >2 und <3 Jahre	30.09.2022	221,9	81,7	1,75 % bis 3,5 %
Laufzeit >3 Jahre	> 30.09.2022	26,8	13,8	1,6 %
		<b>701,6</b>	<b>281,5</b>	

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit lag zum 30. September 2019 mit 140,5 Mio. Euro weit über dem Vorjahreszeitraum (Vorjahr: 75,8 Mio. Euro). Darin enthalten sind Zahlungseingänge aus neu aufgenommenen Darlehen in Höhe von 392,7 Mio. Euro sowie Rückzahlungen für beendete Darlehen in Höhe von 246,4 Mio. Euro.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit war in den ersten neun Monaten 2019 mit -33,7 Mio. Euro (Vorjahr: 2,1 Mio. Euro) im Wesentlichen durch die in der Unternehmensakquisition getätigte Auszahlung in Höhe von 31,8 Mio. Euro beeinflusst.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit des Instone-Konzerns in Höhe von -32,0 Mio. Euro im Berichtsquartal (Vorjahr: 1,7 Mio. Euro) war im Wesentlichen durch den Anstieg der Zahlungsabflüsse gekennzeichnet. Dies ist auf Kaufpreiszahlungen für bereits in Vorjahren gesicherte Grundstücke - hauptsächlich für die Projekte „City Prag“, Stuttgart, „Rote Kaserne“, Potsdam, „Gartenstadt“, Dortmund, und das Projekt „Wiesbaden-Delkenheim“ im 1. Quartal sowie für die Projekte „Friedberger Landstraße“ und „Idsteiner Straße“, beide in Frankfurt am Main, im 2. Quartal und im 3. Quartal für die Projekte „Kösliner Weg“, Hamburg, „Rothensburgsort“, Hamburg, „Schäferlinde“, Herrenberg - sowie die Steigerung der Fertigungsleistung Projektentwicklungen - zurückzuführen.

### VERKÜRZTE KAPITALFLUSSRECHNUNG

In Mio. Euro

	Q3 2019	Q3 2018	Veränderung
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-32,0	1,7	k. A.
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-33,7	2,1	k. A.
<b>Free Cashflow</b>	<b>-65,7</b>	<b>3,8</b>	<b>k. A.</b>
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	140,5	75,8	85,4 %
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>74,8</b>	<b>79,6</b>	<b>-6,0 %</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	88,0	73,6	19,6 %
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>162,8</b>	<b>153,2</b>	<b>6,3 %</b>

Der Bestand an Finanzmitteln erhöhte sich zum 30. September 2019 auf 162,8 Mio. Euro (31.12.2018: 88,0 Mio. Euro). Darin enthalten sind freie Mittel in Höhe von 157,0 Mio. Euro (31.12.2018: 81,7 Mio. Euro), die nicht zur Sicherung bestehender Projektfinanzierungen dienen.

Neben den Barkrediten von Banken konnten zum 30. September 2019 auch die Avalrahmen der Kreditversicherer auf nunmehr 278,1 Mio. Euro (31.12.2018: 185,2 Mio. Euro) ausgeweitet werden.

# PROJEKTGESCHÄFT IM ÜBERBLICK

## Vermarktungsvolumen

Der kontinuierliche Abverkauf im Einzelvertrieb hat im 3. Quartal 2019 zusätzlichen Schub aus dem Vertriebsstart „Schulterblatt ‚Amanda‘, Hamburg“ erhalten. Zum 30. September 2019 haben wir im Einzelvertrieb 386 Wohneinheiten mit einem Vermarktungsvolumen von 204,9 Mio. Euro verkauft. Gleichzeitig ist der erste großvolumige Paketverkauf von einer Reihe von angekündigten institutionellen Verkäufen im Jahr 2019 erfolgt. Das Projekt „Nieder-kasseler Lohweg“ in Düsseldorf wurde erfolgreich mit 221 Einheiten an die Wohnbau GmbH veräußert. Zudem sind mehrere kleinvolumige, nicht zur Unternehmensstrategie passende Liegenschaften in der Region Leipzig mit einem Gesamtwert von ca. 14 Mio. Euro

verkauft worden. Insgesamt haben wir in den ersten neun Monaten 670 Wohneinheiten mit einem Vermarktungsvolumen von 314,9 Mio. Euro veräußert. Damit liegen wir über dem Niveau des Vorjahreszeitraums (254,2 Mio. Euro) und konnten zudem eine erhebliche Steigerung der Vermarktung gegenüber dem 1. Halbjahr 2019 (131,8 Mio. Euro) erzielen.

Im 3. Quartal 2019 gab es keine Rückabwicklungen. Die Wohnungen der sieben Kundenkaufverträge, die im ersten Quartal im gegenseitigen Einvernehmen rückabgewickelt worden waren, sind ausnahmslos wieder veräußert.

## IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE KENNZAHLEN

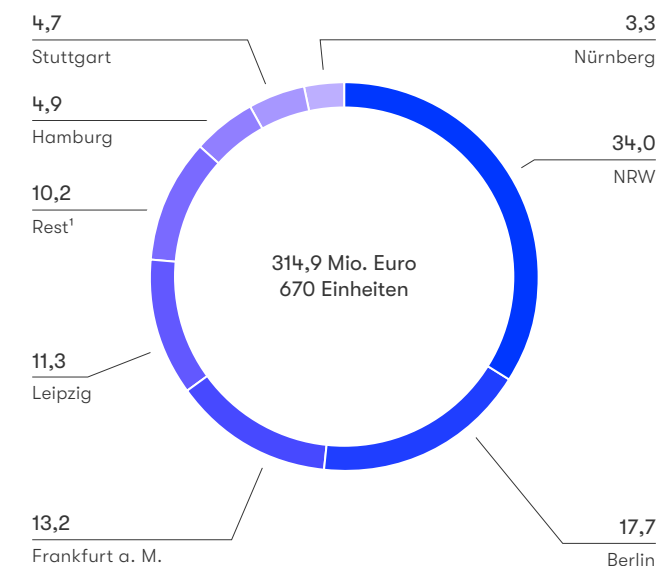
In Mio. Euro

		Q3 2019	Q2 2019	Q1 2019	Q4 2018	Q3 2018	Q2 2018	Q1 2018
Vermarktungsvolumen		314,9	131,8	62,8	460,8	254,2	150,0	30,0
Vermarktungsvolumen	In Stück	670	290	170	1.033	574	329	56
Projektportfolio (Bestand)		5.384,1	5.091,7	4.790,2	4.763,2	3.620,3	3.589,1	3.408,5
	davon bereits verkauft	1.261,1	1.128,7	1.061,1	998,2	971,9	867,8	779,9
Projektportfolio (Bestand)	In Stück	12.233	11.628	11.041	11.041	8.924	8.863	8.355
	davon bereits verkauft	2.944	2.684	2.564	2.395	2.283	2.038	1.849

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

## VERMARKTUNG Q3 2019 NACH REGIONEN

In %



¹ Beinhaltet Wiesbaden, Mannheim, Hannover.

Das realisierte Verkaufsvolumen zum 30. September 2019 konzentriert sich mit circa 90 % größtenteils auf die wichtigsten Metropolregionen Deutschlands. Rund 10 % entfallen auf die anderen prosperierenden mittelgroßen Städte (siehe Grafik auf Seite 12 „Vermarktung Q3 2019 nach Regionen“).

Im Wesentlichen trugen nachstehende Projekte zur erfolgreichen Vermarktung im Berichtszeitraum 2019 bei:

### IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE KENNZAHLEN – VERMARKTUNGSVOLUMEN TOP TEN

In Mio. Euro

		Volumen	Einheiten
Niederlasser Lohweg	Düsseldorf	k. A. <sup>1</sup>	221
Quartier Stallschreiber Straße – Luisenpark	Berlin	55,1	100
St. Marienkrankenhaus	Frankfurt a. M.	40,5	42
Grundstück Bonn, Schumanns Höhe	Bonn	26,6	61
Wiesbaden – Wohnen am Kurpark	Wiesbaden	23,4	34
Schulterblatt „Amanda“	Hamburg	15,3	67
Theaterfabrik	Leipzig	14,7	50
Schwarzwaldstraße	Herrenberg	14,7	36
Kantstr. 55 – 57 (Grundstücke)	Leipzig	11,5	4
Marina Bricks	Regensburg	10,0 <sup>2</sup>	20

<sup>1</sup> Über den Kaufpreis des Projekts wurde zwischen den beiden Vertragsparteien Stillschweigen vereinbart.

<sup>2</sup> Ggü. den bilanziellen Werten, die sich aus der Erstkonsolidierung zum 01.09.2019 ergeben, werden die immobilien-spezifischen Kennwerte sowohl für die Jahresbetrachtung 2019 als auch im Gesamtportfolio ganzheitlich abgebildet.

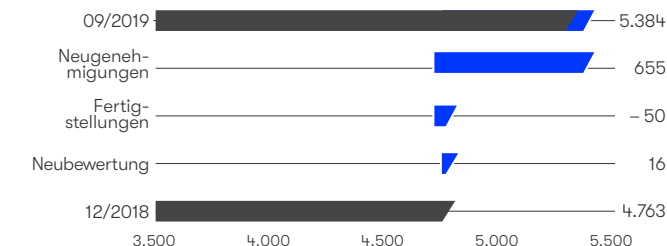
Der gute Verkauf der bereits im Vertrieb befindlichen Projekte wirkte verringend auf das Verkaufsangebot. Gleichzeitig konnte die Angebotsbasis durch die Vertriebsstarts bei den Projekten „Schulterblatt ‚Amanda‘ Hamburg“ und „Beethoven West, Augsburg“ im 3. Quartal mit insgesamt 424 Einheiten und einem Volumen von rund 190 Mio. Euro wieder angefüllt werden. In Summe ergibt sich zum 30. September 2019 ein aktuelles Verkaufsangebot von 756 Einheiten mit einem erwarteten Erlösvolumen von ca. 450 Mio. Euro.

Im 3. Quartal 2019 wurde neben dem Zuwachs über das Neuprojekt „Rosa-Luxemburg, Leipzig“ mit Potenzial für rund 330 Wohnungen und einem erwarteten Verkaufsvolumen von ca. 110 Mio. Euro die Entwicklungsplattform für Wohnimmobilien der S&P Stadtbau von der Sontowski & Partner Group erworben. Im Zuge des Ankaufs konnten neben den laufenden Geschäftsaktivitäten auch sechs bestehende Projektentwicklungen übernommen und somit das Portfolio um rund 300 Mio. Euro und ca. 1.000 Wohneinheiten erweitert werden. Insgesamt ergibt sich hieraus und unter Berücksichti-

### ENTWICKLUNG PROJEKTPORTFOLIO ZUM Q3 2019

STAND: SEPTEMBER 2019

In Mio. Euro



gung der unten angeführten Fertigstellungen ein Anstieg im Projektportfolio der Instone Real Estate zum 30. September 2019 auf 52 Projekte mit einem erwarteten Gesamterlösvolumen von 5,4 Mrd. Euro. Die solide Grundlage für das nachhaltige Wachstum in den kommenden Jahren ist hierdurch gelegt und wird voraussichtlich im Geschäftsjahr 2022 erstmalig zu bereinigten Umsatzerlösen von mehr als 1 Mrd. Euro führen.

### NEUGENEHMIGUNGEN Q3 2019

In Mio. Euro

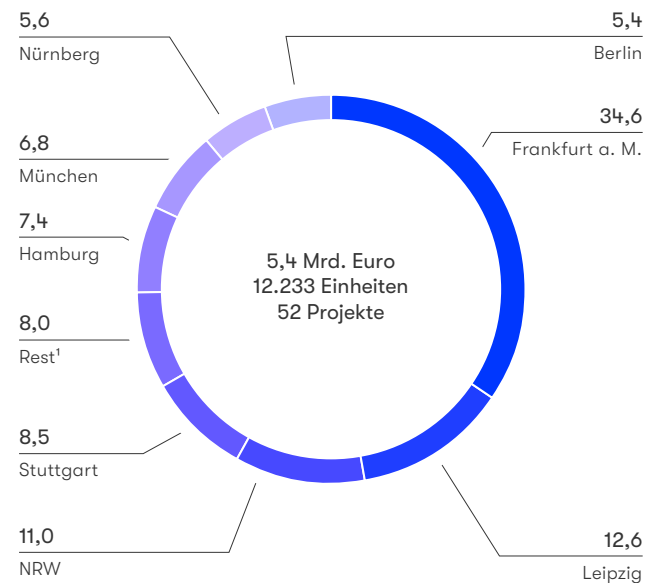
		Volumen	Einheiten
Rosa-Luxemburg	Leipzig	115,5	358
Marina Bricks	Regensburg	28,5	50
Schopenhauerstr., Eschenbach Optik	Nürnberg	64,7	101
Seektor	Nürnberg	103,2	199
Stephanstraße (Student Housing)	Nürnberg	64,7	461
Kitzmann (City Center Development)	Erlangen	19,4	32
Bahnhofsareal Nord (Student Housing)	Rosenheim	21,6	151

2019 sind bislang aufgrund von Fertigstellung zwei Projekte aus dem Portfolio herausgenommen worden (- 50,4 Mio. Euro). Zudem ergibt sich eine weitere Steigerung von rund 16 Mio. Euro durch Neubewertungen (vergleiche „Entwicklung Projektportfolio zum Q3 2019“).

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 von rund 25%.

### PROJEKTPORTFOLIO NACH REGIONEN

In %



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

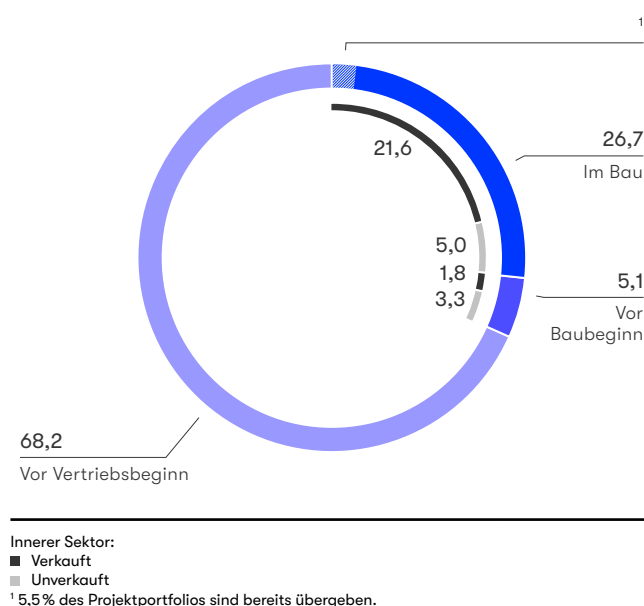
Der wesentliche Anteil – circa 92% – am erwarteten Gesamterlösvolumen des Projektportfolios zum 30. September 2019 befindet sich in den wichtigsten Metropolregionen Deutschlands: Berlin, Bonn, Köln, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Leipzig, München, Stuttgart und Nürnberg. Rund 8% entfallen auf die anderen prosperierenden mittelgroßen Städte (vergleiche „Projektportfolio nach Regionen“).

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

Darüber hinaus zeigt die folgende Grafik, dass wir zum 30. September 2019 etwa 23% des erwarteten Gesamterlösvolumens des Projektportfolios bereits verkauft haben. Bezogen auf das erwartete Erlösvolumen sind bereits 74% der Projekte „im Bau“ und „vor Baubeginn“ zum 30. September 2019 verkauft.

**PROJEKTPORTFOLIO NACH GRUPPEN;  
BASIS: VERKAUFSERLÖSE**

In %



1 5,5% des Projektportfolios sind bereits übergeben.

Umsatzerlöse

Der bereinigte Umsatz belief sich zum 30. September 2019 auf 302,4 Mio. Euro. Zu den bereinigten Umsatzerlösen im Berichtszeitraum haben insbesondere die nachfolgend aufgeführten Projekte beigetragen:

**WESENTLICHE PROJEKTE UMSATZREALISIERUNG (BEREINIGT) Q3 2019**

In Mio. Euro

Projektname	Ort	Umsatzvolumen (bereinigt)
Quartier Stallschreiber Straße – Luisenpark	Berlin	68,2
Wiesbaden – Wohnen am Kurpark	Wiesbaden	40,3
St. Marienkrankenhaus	Frankfurt a. M.	34,5
Heeresbäckerei	Leipzig	30,5
City-Prag – Wohnen im Theaterviertel	Stuttgart	24,6
MA Franklin	Mannheim	18,4
Niederkasseler Lohweg	Düsseldorf	18,4
Grundstück Bonn, Schumanns Höhe	Bonn	15,1
Rebstock BF 1.2	Frankfurt a. M.	14,9
west.side	Bonn	12,4

Das nachhaltige Wachstum von Instone Real Estate wird nicht nur im wachsenden Projektportfolio deutlich – auch die bereits im Portfolio befindlichen Projekte entwickeln sich erfolgreich. Im 3. Quartal konnte der Baustart für vier Projekte erfolgen. Bei dem Quartiersprojekt „Schumanns Höhe, Bonn“ ist der letzte Bauabschnitt mit insgesamt 130 Einheiten und einem erwarteten Volumen von ca. 50 Mio. Euro in die Realisierung gegangen. Auch die Entwicklung des „west.side“-Quartiers schreitet erfolgreich voran. Im 3. Quartal starteten die Hochbauarbeiten der bereits Ende 2018 an die Bayerische Versorgungskammer verkauften 276 Mietwohnungen. Zudem haben die Revitalisierung des ehemaligen Schwesternwohnheims im Wohnprojekt „Marie“ mit den zu 100 % verkauften geförderten

Mietwohnungen und der Bau beim Projekt „Herrenberg, Schwarzwaldstraße“ mit 114 Einheiten begonnen.

Die Baurealisierung der bereits im Bau befindlichen Projekte läuft ebenfalls erwartungsgemäß. 2019 konnte Instone bereits für drei Projekte das Richtfest feiern. Im 3. Quartal kommt mit dem dritten und letzten Bauabschnitt im Quartier „Luisenpark“ in Berlin-Mitte ein weiteres Projekt hinzu. Hier sind bereits mehr als 80 % der 235 Wohnungen verkauft. Auch wurde die erfolgreiche Rohbaufertigstellung von „Schumanns Höhe“ in Bonn für das 2. Baufeld mit 34 Mietwohnungen und einer Kindergrößtagespflege gefeiert.

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

## RISIKO- UND CHANCENBERICHT

### Einschätzungen der Chancen und Risiken bleiben im Wesentlichen unverändert

Das Risiko- und Chancenmanagement ist bei Instone Real Estate ein wesentlicher Bestandteil des konzernweiten Systems der Unternehmensführung. Für eine ausführliche Darstellung unserer Risiko- und Chancenmanagementprozesse sowie der Risiko- und Chancenlage verweisen wir auf den Geschäftsbericht 2018, Seite 65 – 74, „Risiko- und Chancenbericht“.

Eine wesentliche Veränderung der Risiko- und Chancenlage hat sich im Vergleich zu unserer Darstellung im Geschäftsbericht 2018 nicht ergeben. Aus heutiger Sicht sind keine Risiken erkennbar, die den Fortbestand des Instone-Konzerns gefährden.

## NACHTRAGSBERICHT

Wesentliche berichtspflichtige Ereignisse nach dem Quartalsstichtag liegen nicht vor.

## PROGNOSEBERICHT

Unsere Prognose zur Geschäftsentwicklung im Geschäftsjahr 2019, die wir im Geschäftsbericht 2018 veröffentlicht haben und zuletzt im Halbjahresfinanzbericht 2019 bestätigt hatten, haben wir im Laufe des 3. Quartals 2019 aufgrund positiver Entwicklungen im Projektgeschäft überprüft und angehoben. Wesentlicher Anlass war zum einen, dass der bereits Ende letzten Jahres kommunizierte und unter einer aufschiebenden Bedingung geschlossene Kaufvertrag über ein Großgrundstück in Frankfurt a.M. nach Einschätzung des Vorstands im laufenden Geschäftsjahr wirksam werden wird. Zum andern konnte Instone Real Estate über sämtliche der mehr als 1.200 auf diesem Grundstück projektierten Wohneinheiten mit einem institutionellen Investor bereits einen Kaufvertrag in Form eines Share-Deals<sup>1</sup> mit einem erwarteten Verkaufsvolumen von rund 600 Mio. Euro schließen, der nach Einschätzung des Vorstands ebenfalls noch im laufenden Geschäftsjahr wirksam wird. Insofern haben wir unsere Prognose für die bereinigten Umsatzerlöse auf 700 bis 750 Mio. Euro und für das bereinigte Konzernergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) auf 110 bis 125 Mio. Euro angehoben. Aufgrund des geringeren Margenanteils des Share-Deals wurde im Zuge der Prognoseanpassung die Erwartung für die bereinigte Rohergebnismarge von rund 28 % auf rund 24 % gesenkt. Ohne Berücksichtigung des Share-Deals bliebe die erwartete bereinigte Rohergebnismarge für das Geschäftsjahr 2019 unverändert bei etwa 28 %.

Im Vergleich zur Ausgangsprognose für das Geschäftsjahr 2019 halten wir an unserer am 16. September 2019 angepassten Prognose fest und gehen daher weiterhin von folgenden Entwicklungen aus:

### PROGNOSE 2019

In Mio. Euro

		Aktuelle Prognose	Ausgangsprognose <sup>2</sup>
Umsatzerlöse (bereinigt)		700 bis 750	500 bis 550
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) (bereinigt)		110 bis 125	85 bis 100
Verkaufsvolumen		größer 1.100	450 bis 550
Rohergebnismarge (bereinigt)	In %	rund 24	rund 28

<sup>1</sup> Die Umsatzrealisierung im Rahmen der für die Prognose maßgeblichen bereinigten Ertragslage des Instone-Konzerns wird weiterhin Share Deals und Asset Deals in gleicher Weise und in analoger Anwendung des IFRS 15 widerspiegeln, unabhängig von einer erwarteten Entscheidung des IFRS IC, Share Deals von der zeitraumbezogenen Umsatzrealisierung nach IFRS 15 auszunehmen.

<sup>2</sup> Siehe Geschäftsbericht 2018, Seite 77.



# KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

## KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

In Tsd. Euro

	01.01. – 30.09.2019	01.01. – 30.09.2018
Umsatzerlöse	296.382	210.202
Bestandsveränderungen der Erzeugnisse	86.836	24.523
	<b>383.218</b>	<b>234.725</b>
Sonstige betriebliche Erträge	2.388	1.263
Materialaufwand	-286.134	-185.196
Personalaufwand	-25.412	-22.585
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-21.962	-18.746
Abschreibungen	-2.956	-391
<b>Konzernergebnis der operativen Tätigkeit</b>	<b>49.142</b>	<b>9.069</b>
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen	-2	-2.178
Übriges Beteiligungsergebnis	17	2.139
Finanzertrag	1.429	1.017
Finanzaufwand	-11.816	-8.379
Veränderung der Wertpapiere des Finanzanlagevermögens	262	-104
<b>Konzernergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>39.032</b>	<b>1.563</b>
Ertragsteuern	-574	-11.612
<b>Konzernergebnis nach Steuern (EAT)</b>	<b>38.458</b>	<b>-10.049</b>
<b>Zurechenbar zu:</b>		
Anteile des Konzerns	35.898	-8.907
Anteile anderer Gesellschafter	2.559	-1.142

# KONZERNBILANZ

## KONZERNBILANZ

### AKTIVA

In Tsd. Euro

	30.09.2019	31.12.2018
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Geschäfts- oder Firmenwert	6.904	–
Immaterielle Vermögenswerte	161	155
Leasingvermögen	8.926	–
Sachanlagen	2.046	1.995
At Equity bewertete Finanzanlagen	684	236
Übrige Finanzanlagen	1.008	421
Finanzforderungen	450	–
Latente Steuern	1.144	–
	<b>21.324</b>	<b>2.808</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Vorräte	547.806	404.401
Finanzforderungen	–	65
Vertragsvermögenswerte	156.648	158.489
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.825	13.127
Sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	15.311	19.763
Ertragsteueransprüche	3.468	–
Flüssige Mittel	162.781	87.966
	<b>893.839</b>	<b>683.810</b>
<b>SUMME AKTIVA</b>	<b>915.163</b>	<b>686.617</b>

# KONZERNBILANZ (FORTSETZUNG)

## KONZERNBILANZ PASSIVA

In Tsd. Euro

	30.09.2019	31.12.2018
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	36.988	36.988
Kapitalrücklage	198.899	198.899
Erwirtschaftetes Konzern-Eigenkapital	46.828	6.826
Erfolgsneutrale Eigenkapitalveränderungen	- 2.090	- 1.051
Den Aktionären zurechenbares Eigenkapital	280.625	241.662
Anteile anderer Gesellschafter	5.187	5.206
	<b>285.812</b>	<b>246.868</b>
<b>Langfristige Schulden</b>		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	5.517	3.967
Andere Rückstellungen	5.883	4.548
Finanzverbindlichkeiten	321.701	177.745
Leasingverbindlichkeiten	5.840	-
Latente Steuern	34.930	32.184
	<b>373.872</b>	<b>218.443</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>		
Andere Rückstellungen	14.740	17.726
Finanzverbindlichkeiten	129.810	87.822
Leasingverbindlichkeiten	3.121	-
Vertragsverbindlichkeiten	8.453	6.633
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	73.604	78.342
Sonstige Verbindlichkeiten	10.863	12.689
Ertragsteuerverbindlichkeiten	14.889	18.095
	<b>255.479</b>	<b>221.306</b>
<b>SUMME PASSIVA</b>	<b>915.163</b>	<b>686.617</b>

# KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

## KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

In Tsd. Euro

	01.01. – 30.09.2019	01.01. – 30.09.2018 <sup>1</sup>
<b>Konzernergebnis nach Steuern</b>	<b>38.458</b>	<b>- 10.049</b>
± Abschreibungen / Zuschreibungen auf das Anlagevermögen	612	391
± Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	- 158	- 29.133
± Zunahme / Abnahme latente Steuern	- 1.453	3.034
± Zunahme / Abnahme Equitywertfortschreibung	- 448	26
± Zinsaufwendungen / -erträge	10.228	7.362
± Ertragsteueraufwand / -ertrag	4.544	8.578
± Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge	- 6.139	43.223
± Veränderung Leasingvermögen / Leasingverbindlichkeiten	35	13
± Abnahme / Zunahme der Vorräte, Vertragsvermögenswerte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	- 60.325	197.540
± Zunahme / Abnahme der Vertragsverbindlichkeiten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	- 7.171	- 208.413
± Ertragsteuerzahlungen	- 10.201	- 10.914
<b>= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (operative cash flow)</b>	<b>- 32.016</b>	<b>1.658</b>
+ Einzahlungen aus Abgängen des Sachanlagevermögens	2	-
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	- 626	- 626
+ Einzahlungen aus Abgängen des immateriellen Anlagevermögens	-	155
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	- 43	-
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	- 1.150	- 104
- Auszahlungen für Akquisitionen abzüglich übernommener Zahlungsmittel	- 31.848	-
+ Erhaltene Zinsen	-	2.712
<b>= Cashflow aus der Investitionstätigkeit (investive cash flow)</b>	<b>- 33.664</b>	<b>2.137</b>

# KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG (FORTSETZUNG)

## KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

In Tsd. Euro

	01.01. – 30.09.2019	01.01. – 30.09.2018 <sup>1</sup>
+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	–	150.694
± Zunahme / Abnahme aus zahlungsunwirksamen Eigenkapitalzuführungen und anderen neutralen Veränderungen im Eigenkapital	–	– 9.104
± Einzahlungen aus der Aufnahme von Gesellschafterdarlehen / Auszahlungen aus der Tilgung von Gesellschafterdarlehen	–	– 28.297
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	392.730	49.402
- Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-)Krediten	– 246.374	– 82.700
- gezahlte Zinsen	– 5.861	– 4.256
<b>= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (finance cash flow)</b>	<b>140.495</b>	<b>75.738</b>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	74.815	79.534
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	87.966	73.624
<b>= Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>162.781</b>	<b>153.158</b>

<sup>1</sup> Vorjahreszahlen angepasst

## KONTAKT

### Thomas Eisenlohr

Head of Investor Relations  
Instone Real Estate Group AG  
Grugaplatz 2 – 4, 45131 Essen

Telefon: +49 201 45355-365  
Fax: +49 201 45355-904  
E-Mail: [Thomas.Eisenlohr@instone.de](mailto:Thomas.Eisenlohr@instone.de)

## IMPRESSUM

### Instone Real Estate Group AG

Grugaplatz 2 – 4  
45131 Essen  
Deutschland

Telefon: +49 201 45355-0  
Fax: +49 201 45355-934  
E-Mail: [info@instone.de](mailto:info@instone.de)

### Vorstand

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

### Vorsitzender des Aufsichtsrats

Stefan Brendgen

### Handelsregister

Eingetragen im Handelsregister  
des Amtsgerichts Essen unter HRB 29362

Umsatzsteueridentifikationsnummer  
DE 300512686

### Konzept, Design und Umsetzung

MPM Corporate Communication Solutions,  
Mainz, Düsseldorf  
[mpm.de](http://mpm.de)

## FINANZKALENDER

26.11.2019	Veröffentlichung Quartalsmitteilung zum 30. September 2019
19.03.2020	Veröffentlichung Geschäftsbericht zum 31. Dezember 2019
28.05.2020	Veröffentlichung Quartalsmitteilung zum 31. März 2020
09.06.2020	Hauptversammlung
27.08.2020	Veröffentlichung Halbjahresfinanzbericht zum 30. Juni 2020
26.11.2020	Veröffentlichung Quartalsmitteilung zum 30. September 2020

**Instone Real Estate Group AG**

Grugaplatz 2-4  
45131 Essen  
Deutschland

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