

2020 Q2

Konzernzwischenbericht
Instone Real Estate Group AG
30. Juni 2020

KENNZAHLENÜBERSICHT

In Mio. Euro

TABELLE 001

		6M 2020	6M 2019
Leistungskennzahlen			
Vermarktungsvolumen		123,5	131,8
Neugenehmigungsvolumen		186,9	270,6
Projektportfolio		5.701,3	5.091,7
Umsatzerlöse bereinigt		179,6	174,2
Ergebniskennzahlen			
Rohergebnis bereinigt		57,8	58,5
Rohergebnismarge bereinigt	In %	32,2	33,6
EBIT bereinigt		28,2	31,9
EBIT-Marge bereinigt	In %	15,7	18,3
EBT bereinigt		18,7	28,4
EBT-Marge bereinigt	In %	10,4	16,3
EAT bereinigt		13,7	27,0
EAT-Marge bereinigt	In %	7,7	15,5
Liquiditätskennzahlen			
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		-37,8	1,5
Free Cashflow		-49,3	1,5
Liquide Mittel		60,0	102,0

KENNZAHLENÜBERSICHT

In Mio. Euro

TABELLE 001

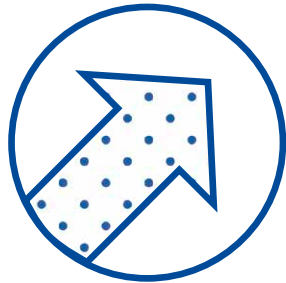
		30.06.2020	31.12.2019
Bilanzkennzahlen			
Bilanzsumme		1.106,4	1.123,4
Eigenkapital		323,2	310,2
Nettofinanzschulden		540,0	478,4
Verschuldungsgrad		4,2	3,6
ROCE ¹ bereinigt	In %	15,2	21,4
Mitarbeiter			
Anzahl		391,0	375,0
FTE ²		323,1	307,7

¹ Return on Capital Employed = LZM EBIT bereinigt / (Zwei-Jahres-Durchschnitt Eigenkapital + Nettoverschuldung).

² Full Time Employees.

ÜBERBLICK

2. QUARTAL 2020



Verkäufe erholen sich
bereits wieder

BEREINIGTER UMSATZ
gestiegen auf

179,6 MIO. €

Vorjahr: 174,2 Mio. €

PROJEKTPORTFOLIO
von

5,7 MRD. €

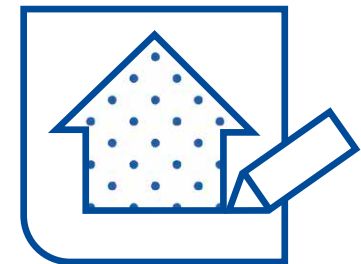
**BEREINIGTES
EBIT**
liegt bei

28,2 MIO. €

**BEREINIGTE
ROHERGEBNISMARGE**
von

32,2 %

Vorjahr: 33,6 %



Entwicklung des neuen
valuehome-Produkts

INHALTS- VERZEICHNIS

1	Konzernzwischenlagebericht	5
	Geschäftsmodell und Organisationsstruktur	6
	Strategie	7
	Steuerungskennzahlen	8
	Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage	9
	Projektgeschäft im Überblick	17
	Risiko- und Chancenbericht	20
	Prognosebericht	22
2	Verkürzter Konzernzwischenabschluss	23
	Verkürzte Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	24
	Verkürzte Konzerngesamtergebnisrechnung	25
	Verkürzte Konzernbilanz	26
	Verkürzte Konzernkapitalflussrechnung	28
	Verkürzte Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	30
	Ausgewählte erläuternde Anhangangaben zum verkürzten Konzernzwischenabschluss	32
3	Sonstige Informationen	42
	Versicherung der gesetzlichen Vertreter	43
	Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht	44
	Haftungsausschluss	45
	Kontakt / Impressum / Finanzkalender	46

1

KONZERN- ZWISCHENLAGE- BERICHT

- 5 Konzernzwischenlagebericht**
- 6 Geschäftsmodell und Organisationsstruktur
- 7 Strategie
- 8 Steuerungskennzahlen
- 9 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
- 17 Projektgeschäft im Überblick
- 20 Risiko- und Chancenbericht
- 22 Prognosebericht

GESCHÄFTSMODELL UND ORGANISATIONSSTRUKTUR

Instone Real Estate ist einer der deutschlandweit führenden Wohnentwickler und im Prime Standard an der Frankfurter Wertpapierbörse notiert. Seit dem 29. August 2019 ist die Instone Real Estate AG im SDAX gelistet. Das Unternehmen entwickelt attraktive Wohn- und Mehrfamilienhäuser sowie öffentlich geförderten Wohnungsbau, konzipiert moderne Stadtquartiere und saniert denkmalgeschützte Objekte. Die Vermarktung erfolgt an Eigennutzer, private Kapitalanleger mit Vermietungsabsicht und institutionelle Investoren. In den vergangenen 29 Jahren konnten so über 1 Mio. Quadratmeter realisiert werden. Bundesweit sind 391 Mitarbeiter an neun Standorten tätig. Zum 30. Juni 2020 umfasste das Projektportfolio von Instone Real Estate 53 Entwicklungsprojekte mit einem erwarteten Gesamtvermarktungsvolumen von etwa 5,7 Mrd. Euro und mehr als 13.075 Einheiten.

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

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

ABDECKUNG DER GESAMTEN WERTSCHÖPFUNGSKETTE

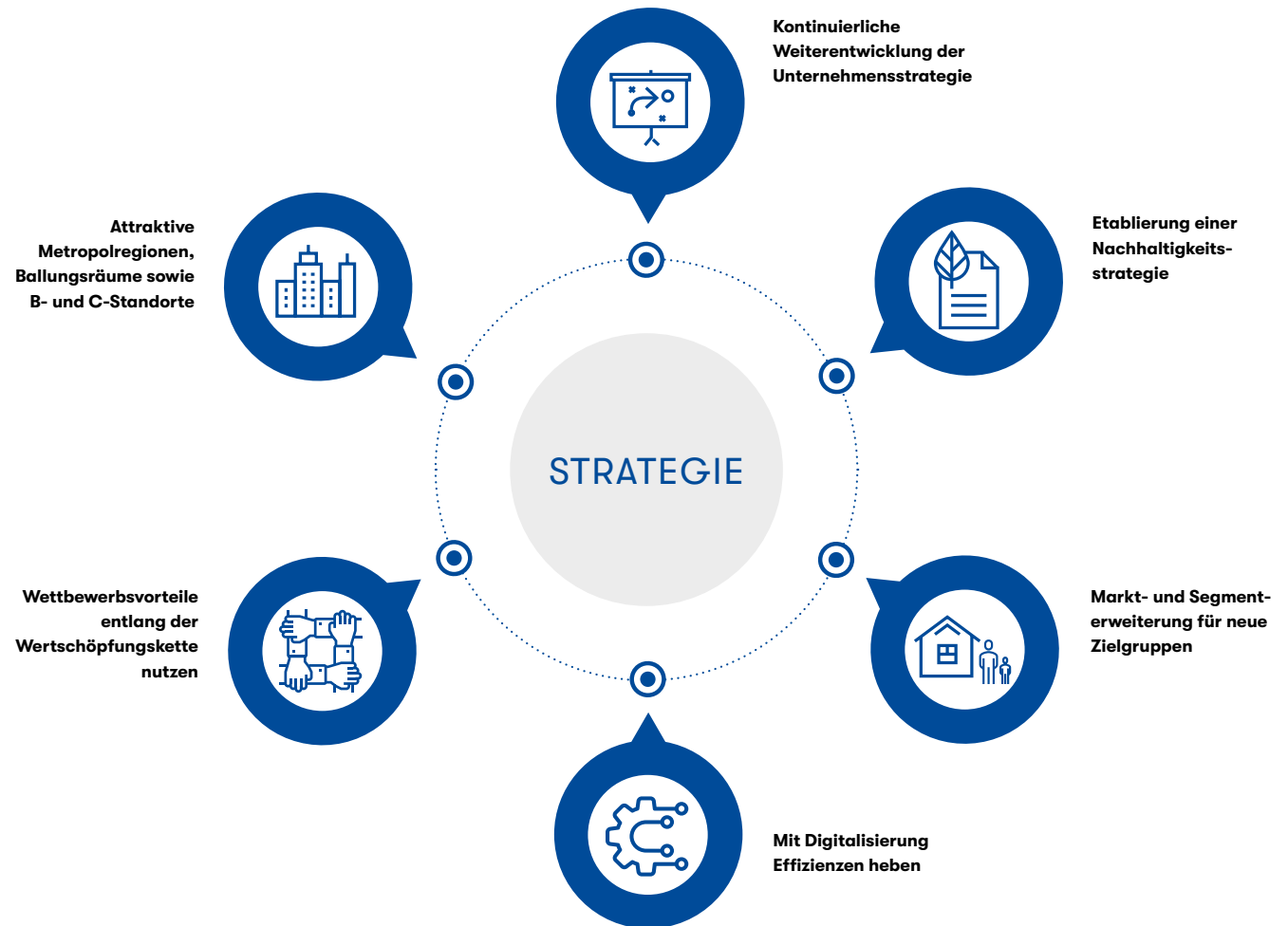
Instone Real Estate ist der einzige börsennotierte reine Entwickler von Wohnimmobilien in Deutschland, der die gesamte Wertschöpfungskette abdeckt. Das Unternehmen bietet eine vollintegrierte deutschlandweite Plattform vom Grundstückserwerb und der Grundstücksentwicklung über die Konzeptplanung und Baubetreuung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



STRATEGIE

Als einer der führenden Projektentwickler für große Wohnbauprojekte setzt Instone Real Estate eine klare Strategie für profitables Wachstum um, die die hoch attraktiven Chancen des deutschen Markts nutzt und gleichzeitig allen unseren Stakeholdern dient. Dazu zählen wir insbesondere Aktionäre, Kunden, Mitarbeiter und das soziale Umfeld, in dem wir tätig sind. Unsere Strategie umfasst die folgenden Schlüsselemente:

- anhaltender Fokus auf die attraktivsten Metropolregionen und Ballungsräume Deutschlands
- Nutzung der Wettbewerbsvorteile auf Grundlage differenzierter Expertise auf allen Stufen der Wertschöpfungskette
- Durch die kontinuierliche Digitalisierung und Analyse aller Prozesse können wir regelmäßig Verbesserungspotenziale identifizieren und somit die Planungs- und Baueffizienz nachhaltig steigern
- Ergänzung des bestehenden erfolgreichen Produktangebots von individuell geplanten maßgeschneiderten Projekten durch seriell geplante standardisierte Produkte in einem vergleichsweise niedrigeren Preissegment. Dadurch Erschließung von neuen Zielgruppen und ein weiterer Beitrag zu mehr preiswertem Wohnraum in den Metropolregionen
- Etablierung einer Nachhaltigkeitsstrategie und eines Nachhaltigkeitsmanagements



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.

Im Vergleich zum 31. Dezember 2019 wurde die Steuerungskennzahl bereinigtes Ergebnis vor Zinsen und Steuern durch das bereinigte Ergebnis nach Steuern ersetzt. Hintergrund ist eine geänderte Steuerungsperspektive des Vorstands, da beabsichtigt ist, künftig Dividenden auszuschütten. Außerdem kann durch Harmonisierung der Ertragssteuereffekte auf Basis der Bildung eines ertragsteuerlichen Organkreises¹ in 2019 die Steuerquote mit rund 30 % verlässlicher berücksichtigt werden. Vor diesem Hintergrund ist das bereinigte Ergebnis nach Steuern die geeignetere Steuerungskennzahl.

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

Weitere wichtige Kennzahlen

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

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

ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

FINANZKENNZAHLEN KUMULIERT

In Mio. Euro

	6M 2020	6M 2019
Umsatzerlöse bereinigt ¹	179,6	174,2
Rohergebnis bereinigt	57,8	58,5
Rohergebnismarge bereinigt ¹	32,2 %	33,6 %
EBIT bereinigt	28,2	31,9
EBT bereinigt	18,7	26,5
EAT bereinigt ¹	13,7	25,1

TABELLE 002

¹ Finanzielle Leistungsindikatoren.

CORONA-PANDEMIE

Allgemeine wirtschaftliche Situation

Seit Ende Februar 2020 ist es in Deutschland zu einer raschen bundesweiten Ausweitung der Corona-Pandemie gekommen. Ende März 2020 einigten sich Bund und Länder schließlich auf eine umfassende Beschränkung sozialer Kontakte. Viele Branchen waren während des Lockdowns direkt von Betriebsschließungen betroffen. Andere litten unter indirekten Folgen der Pandemie, insbesondere dem Einbruch der Nachfrage oder dem Zusammenbruch von Lieferketten.

Die Corona-Krise hat insgesamt zu einem drastischen Einbruch der Wirtschaftsleistung in Deutschland geführt. Das Bruttoinlandsprodukt fiel laut Meldung des Statistischen Bundesamts von April bis Juni um 10,1 % im Vergleich zum Vorquartal. <https://www.destatis.de/DE/Themen/Querschnitt/Corona/Wirtschaft/kontextinformationen-wirtschaft.html#BIP> Die Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie hatten weitreichende Auswirkungen auf die wirtschaftliche Aktivität: Geschäfte, Hotels und Restaurants mussten beispielsweise schließen, die Produktion in einzelnen Fabriken wurde ausgesetzt und Veranstaltungen

wurden abgesagt. Da die deutsche Volkswirtschaft bereits im ersten Quartal wegen der beginnenden Pandemie um 2,0 % geschrumpft ist, befindet sie sich nun auch offiziell in einer Rezession. Im abgelaufenen zweiten Quartal brachen die Exporte und Importe von Waren und Dienstleistungen massiv ein, wie die Statistiker mitteilten. Aber auch die privaten Ausgaben und die Investitionen der Unternehmen in Ausrüstungen wie Maschinen oder Fahrzeuge wurden zurückgefahren. Mit einer Lockerung der Eindämmungsmaßnahmen setzte im Verlauf des zweiten Quartals aber auch schon wieder eine wirtschaftliche Erholung ein. Für das laufende dritte Quartal gehen die meisten Volkswirte bereits wieder von einem Wachstum im Quartalsvergleich aus.

Auswirkungen auf die Lage des Instone-Konzerns

Die Lage des Instone-Konzerns war im zweiten Quartal ebenfalls stark negativ durch die Corona-Pandemie und die damit einhergehenden alltäglichen Beschränkungen beeinflusst. Bei den Verkäufen von Wohnungen an Eigennutzer und private Kapitalanleger war ein deutlicher Rückgang der Verkaufszahlen zu verzeichnen. Außerdem sind Vertriebsstarts von neuen Projekten aufgrund der Einschränkungen auf das dritte Quartal verschoben worden. Bei den

Verkaufsaktivitäten mit institutionellen Investoren traten Unterbrechungen der laufenden Verhandlungen auf, was mit erheblichen Verzögerungen bei den Vertragsabschlüssen verbunden ist. Diese negativen Entwicklungen in Bezug auf alle Verkaufsbereiche führten auch zu einem wesentlich unter den ursprünglichen Erwartungen liegenden Umsatz im zweiten Quartal. Trotz der Corona-Krise und der Beschränkungen konnte Instone Real Estate ihre Bautätigkeit bei laufenden Projekten jedoch im Wesentlichen unbeeinflusst fortsetzen. Insofern können die geplanten Meilensteine im Projektfortschritt und die Fertigstellung dieser Projekte voraussichtlich im geplanten Zeitrahmen erfolgen.

ERTRAGSLAGE

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

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

- Der bereinigte Plattformaufwand ist die Summe aus Personalaufwand, sonstigen betrieblichen Erträgen, sonstigen betrieblichen Aufwendungen und Abschreibungen abzüglich der dem Projektaufwand zugeordneten indirekten Vertriebsaufwendungen, bereinigt um Einmal- und Sondereffekte.
- Die Ergebnisse von assoziierten Unternehmen sind die anteiligen Ergebnisbeiträge von Tochtergesellschaften, die nach der At-Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen werden.
- Das bereinigte Ergebnis vor Zinsen und Steuern ist das bereinigte Rohergebnis reduziert um den bereinigten Plattformaufwand und unter Hinzurechnung der Ergebnisse von assoziierten Unternehmen.
- Das bereinigte Beteiligungs- und Finanzergebnis ist die Summe aus dem übrigen Beteiligungsergebnis, dem Finanzertrag, dem Finanzaufwand und den Abschreibungen auf Wertpapiere des Finanzanlagevermögens abzüglich der aktivierten Zinsen.
- Das bereinigte Ergebnis vor Steuern ergibt sich aus dem bereinigten Ergebnis vor Zinsen und Steuern abzüglich des bereinigten Beteiligungs- und Finanzergebnisses.

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

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

BEREINIGTE ERTRAGSLAGE

TABELLE 003

In Mio. Euro

	6M 2020	6M 2019	Veränderung
Umsatzerlöse bereinigt	179,6	174,2	3,1 %
Projektaufwand bereinigt	-121,8	-115,7	5,3 %
Rohergebnis bereinigt	57,8	58,5	-1,2 %
Rohergebnismarge bereinigt	32,2 %	33,6 %	
Plattformaufwand bereinigt	-29,9	-26,2	14,1 %
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen bereinigt	0,3	-0,4	k.A.
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) bereinigt	28,2	31,9	-11,6 %
EBIT-Marge bereinigt	15,7 %	18,3 %	
Übriges Beteiligungsergebnis bereinigt	-0,6	-2,4	75,0 %
Finanzergebnis bereinigt	-8,9	-3,1	k.A.
Ergebnis vor Steuern (EBT) bereinigt	18,7	26,5	-29,4 %
EBT-Marge bereinigt	10,4 %	15,2 %	
Ertragsteuern bereinigt	-4,9	-1,4	k.A.
Ergebnis nach Steuern (EAT) bereinigt	13,7	25,1	-45,4 %
EAT-Marge bereinigt	7,6 %	14,4 %	

Umsatzerlöse

Der Instone-Konzern konnte im zweiten Quartal 2020 aufgrund der deutlich negativen Effekte der Corona-Pandemie seinen erfolgreichen Start im ersten Quartal 2020 nicht fortsetzen. Der bereinigte Umsatz fiel im zweiten Quartal mit 79,9 Mio. Euro (2. Quartal 2019: 90,0 Mio. Euro) niedriger aus. In Summe wurde der bereinigte Umsatz im ersten Halbjahr 2020 trotzdem noch leicht um rund 3 % auf 179,6 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 174,2 Mio. Euro) gesteigert. Das moderate Umsatzplus beruht hauptsächlich auf dem planmäßigen Baufortschritt der laufenden Projekte. Die Verkaufserfolge des ersten Quartals konnten im zweiten Quartal nicht im gleichen Maße erzielt werden und damit zu keinen weiteren wesentlichen Umsatzsteigerungen beitragen. Aus der Amortisation der Effekte aus Kaufpreisallokationen sind 0,3 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 3,2 Mio. Euro) als Belastung auf die berichteten Umsatzerlöse angefallen. Aus der gesonderten Bewertung der Share Deals wurden die bereinigten Umsatzerlöse um 10,5 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 0,0 Mio. Euro) erhöht.

UMSATZERLÖSE

TABELLE 004

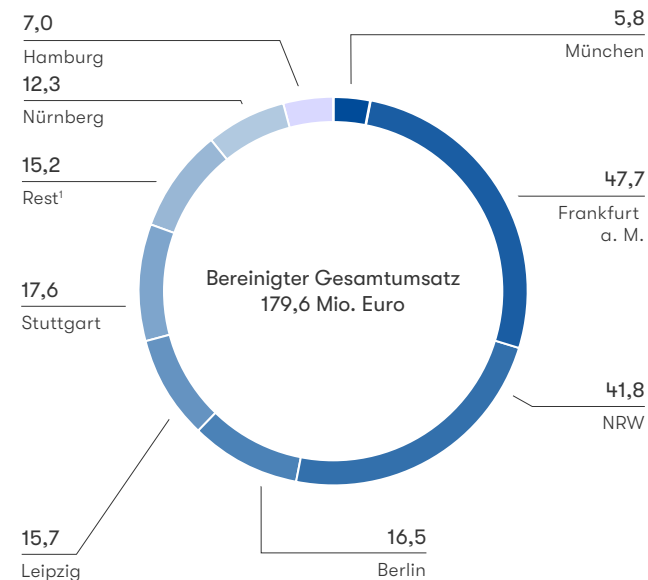
In Mio. Euro

	6M 2020	6M 2019	Veränderung
Umsatzerlöse	168,9	171,0	-1,2 %
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	0,3	3,2	-90,6 %
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	10,5	0,0	0,0 %
Umsatzerlöse bereinigt	179,6	174,2	3,1 %

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

BEREINIGTER UMSATZ NACH REGIONEN

In Mio. Euro



¹ Beinhaltet u.a. Wiesbaden (5,5 Mio. Euro), Mannheim (9,7 Mio. Euro).

Projektaufwand

Der bereinigte Projektaufwand stieg im Halbjahreszeitraum leicht überproportional auf 121,8 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 115,7 Mio. Euro) an. Die Ankäufe bereits gesicherter Grundstücke und die Steigerung bei den Bautätigkeiten führte zur Erhöhung des Materialaufwands auf 162,2 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 160,5 Mio. Euro).

Die Bestandsveränderungen wuchsen gleichzeitig auf 54,3 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 48,4 Mio. Euro) an.

Indirekte Vertriebsaufwendungen wurden zum 30. Juni 2020 in Höhe von 1,1 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 1,3 Mio. Euro) dem Projektaufwand zugeordnet. Die Bereinigung der aktivierten Zinsen in den Bestandsveränderungen in Höhe von 3,1 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 2,2 Mio. Euro) belastete ebenfalls den Projektaufwand. Effekte aus der Amortisation der Kaufpreisallokationen haben den bereinigten Projektaufwand um 0,3 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 0,1 Mio. Euro) reduziert. Durch die gesonderte Bewertung der Share Deals wurde der Projektaufwand wiederum um 10,1 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 0,0 Mio. Euro) erhöht.

PROJEKTAUFWAND

In Mio. Euro

TABELLE 005

	6M 2020	6M 2019	Veränderung
Projektaufwand	107,8	112,1	- 3,8 %
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	- 0,3	0,1	k.A.
+ Effekte aus Umgliederungen	4,2	3,5	20,0 %
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	10,1	0,0	0,0 %
Projektaufwand bereinigt	121,8	115,7	5,3 %

Rohergebnis

Durch den im ersten Halbjahr leicht überproportionalen Anstieg des Materialeinsatzes und die geringeren Umsatzerlöse ging das bereinigte Rohergebnis leicht auf 57,8 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 58,5 Mio. Euro) zurück.

ROHERGEBNIS

TABELLE 006

In Mio. Euro

	6M 2020	6M 2019	Veränderung
Rohergebnis	61,0	58,8	3,7 %
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	0,6	3,2	- 81,3 %
+ Effekte aus Umgliederungen	- 4,2	- 3,5	20,0 %
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	0,4	0,0	0,0 %
Rohergebnis bereinigt	57,8	58,5	- 1,2 %
Rohergebnismarge bereinigt	32,2 %	33,6 %	

Die bereinigte Rohergebnismarge – ermittelt aus dem bereinigten Rohergebnis in Bezug auf die bereinigten Umsatzerlöse – betrug 32,2 % (Vorjahreszeitraum: 33,6 %).

Plattformaufwand

Der bereinigte Plattformaufwand hat sich in den ersten sechs Monaten 2020 auf 29,9 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 26,2 Mio. Euro) erhöht. Darin enthalten ist die Entlastung aus der Umgliederung der indirekten Vertriebskosten in Höhe von 1,1 Mio. Euro in den Projektaufwand.

PLATTFORMAUFWAND		TABELLE 007	
In Mio. Euro			
	6M 2020	6M 2019	Veränderung
Plattformaufwand	31,0	28,0	10,7 %
+ Effekte aus Umgliederungen	-1,1	-1,8	-38,9 %
Plattformaufwand bereinigt	29,9	26,2	14,1 %

Der Personalaufwand ist mit 20,0 Mio. Euro zum 30. Juni 2020 (Vorjahreszeitraum: 16,5 Mio. Euro) gegenüber dem Vorjahresniveau angestiegen. Dies ist hauptsächlich auf die höhere Mitarbeiterzahl von 391 Personen (Vorjahreszeitraum: 335 Personen) sowie die korrespondierend gestiegene FTE-Zahl von 323,1 (Vorjahreszeitraum: 267,3) zurückzuführen. Dieser Personalaufbau stellt eine Investition in das zukünftig erwartete Unternehmenswachstum dar. Die sonstigen betrieblichen Erträge wuchsen aufgrund von gestiegenen Auflösungen von Rückstellungen auf 4,6 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 2,6 Mio. Euro) an. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen im Berichtszeitraum auf 13,6 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 12,0 Mio. Euro) bedingt durch höhere Aufwendungen für Beratungen und Prüfungen. Die Abschreibungen lagen mit 2,0 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 2,0 Mio. Euro) auf Vorjahresniveau.

Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen

Die bereinigten Ergebnisse aus at Equity bilanzierten Beteiligungen in Höhe von 0,3 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -0,4 Mio. Euro) entfallen auf Tochtergesellschaften mit bereits in Vorjahren fertiggestellten Projekten.

Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)

Das bereinigte Ergebnis vor Zinsen und Steuern ging aufgrund coronabedingt fehlender Umsatzerlöse und bereits erfolgter Investitionen in den weiteren planmäßigen Aufbau der Plattform im ersten Halbjahr 2020 auf 28,2 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 31,9 Mio. Euro) zurück.

EBIT		TABELLE 008	
In Mio. Euro			
	6M 2020	6M 2019	Veränderung
EBIT	30,3	30,4	-0,3 %
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	0,6	3,2	-81,3 %
+ Effekte aus Umgliederungen	-3,1	-1,7	82,4 %
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	0,4	0,0	0,0 %
EBIT bereinigt	28,2	31,9	-11,6 %
EBIT-Marge bereinigt	15,7 %	18,3 %	

Beteiligungs- und Finanzergebnis

Im ersten Halbjahr 2020 ist kein wesentliches Ergebnis aus Beteiligungen angefallen.

Das Finanzergebnis verringerte sich im Berichtszeitraum auf -12,0 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -5,3 Mio. Euro). Die Steigerung des Zinsaufwands ist im Wesentlichen auf die seit der zweiten Jahreshälfte des Vorjahres gestiegene Verschuldung zur Finanzierung der Investitionen in Grundstücke zurückzuführen.

Das um die in den Bestandsveränderungen aktivierten Zinsen aus Projektfinanzierungen vor Verkaufsstart in Höhe von 3,1 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 2,2 Mio. Euro) bereinigte Finanzergebnis verminderte sich auf -8,9 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -3,1 Mio. Euro).

Ergebnis vor Steuern (EBT)

Das bereinigte Ergebnis vor Steuern blieb aufgrund der negativen coronabedingten Nachfrageentwicklung und des Anstiegs der Finanzierungsaufwendungen für Neuinvestitionen mit 18,7 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 26,5 Mio. Euro) deutlich hinter dem Vergleichszeitraum zurück.

EBT		TABELLE 009	
In Mio. Euro			
	6M 2020	6M 2019	Veränderung
EBT	17,7	23,3	-24,0 %
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	0,6	3,2	-81,3 %
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	0,4	0,0	0,0 %
EBT bereinigt	18,7	26,5	-29,4 %
EBT-Marge bereinigt	10,4 %	15,2 %	

Ertragsteuern

Die Steuerquote in der bereinigten Ertragslage belief sich im ersten Halbjahr 2020 auf rund 26 % (Vorjahreszeitraum: rund 5 %). Der Steueraufwand des Berichtszeitraums konnte durch den Abschluss des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags in der zweiten Jahreshälfte 2019 auf eine Steuerquote von rund 30 %, gegenüber starken Schwankungen in Vorjahren, harmonisiert werden. Steuerliche Sondereffekte aus Vorperioden haben zur Reduzierung im Berichtszeitraum geführt. Im Vorjahreszeitraum war die Steuerquote deutlich positiv durch einen Sondereffekt aus der erstmaligen Nutzung von Verlustvorträgen beeinflusst.

Die Ertragsteuern im berichteten Ergebnis beliefen sich aufgrund der vorgenannten Effekte auf 4,7 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 0,4 Mio. Euro).

Ergebnis nach Steuern (EAT)

Das bereinigte Ergebnis nach Steuern des Instone-Konzerns belief sich insgesamt auf 13,7 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 25,1 Mio. Euro). Vor Bereinigung um Effekte aus Kaufpreisallokationen sowie Effekte aus Share-Deal-Verträgen betrug das berichtete Ergebnis nach Steuern 13,0 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 22,9 Mio. Euro).

EAT			
In Mio. Euro			
	6M 2020	6M 2019	Veränderung
EAT	13,0	22,9	- 43,2 %
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	0,4	2,2	- 81,8 %
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	0,3	0,0	0,0 %
EAT bereinigt	13,7	25,1	- 45,4 %
EAT-Marge bereinigt	7,6 %	14,4 %	

TABELLE 010

Minderheiten

Die bereinigten Anteile anderer Gesellschafter beliefen sich im Berichtszeitraum auf 0,0 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 0,1 Mio. Euro).

MINDERHEITEN			
In Mio. Euro			
	6M 2020	6M 2019	Veränderung
EAT	13,0	22,9	- 43,2 %
Anteile des Konzerns	13,0	22,9	- 43,2 %
Anteile anderer Gesellschafter	0,0	0,0	
EAT bereinigt	13,7	25,1	- 45,4 %
Anteile des Konzerns bereinigt	13,7	25,0	k.A.
Anteile anderer Gesellschafter bereinigt	0,0	0,1	- 100,0 %

TABELLE 011

Ergebnis je Aktie

Das bereinigte Ergebnis je Aktie blieb im ersten Halbjahr 2020 mit 0,37 Euro (Vorjahreszeitraum: 0,68 Euro) deutlich hinter dem Vorjahreszeitraum zurück.

ERGEBNIS JE AKTIE			
In Mio. Euro			
	6M 2020	6M 2019	Veränderung
Aktien (in Tsd. Stück)	36.988,3	36.988,3	0,0 %
Anteile des Konzerns	13,0	22,9	k.A.
Ergebnis je Aktie (in Euro)	0,35	0,62	k.A.
Anteile des Konzerns bereinigt	13,7	25,0	k.A.
Ergebnis je Aktie bereinigt (in Euro)	0,37	0,68	k.A.

TABELLE 012

VERMÖGENSLAGE

VERKÜRZTE BILANZ

TABELLE 013

In Mio. Euro			
	30.06.2020	31.12.2019	Veränderung
Anlagevermögen	19,7	20,4	- 3,4 %
Vorräte	786,5	732,1	7,4 %
Vertragsvermögenswerte	202,9	219,0	- 7,4 %
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	37,3	34,7	7,5 %
Flüssige Mittel	60,0	117,1	- 48,8 %
Aktiva	1.106,4	1.123,4	- 1,5 %
Eigenkapital	323,2	310,2	4,2 %
Verbindlichkeiten aus Unternehmensfinanzierungen	202,3	180,8	11,9 %
Verbindlichkeiten aus Projektfinanzierungen	397,7	414,7	- 4,1 %
Rückstellungen und sonstige Verbindlichkeiten	183,2	217,8	- 15,9 %
Passiva	1.106,4	1.123,4	- 1,5 %

Die Summe der Vermögenswerte des Instone-Konzerns ist zum 30. Juni 2020 gegenüber dem Vorjahresendwert mit 1.106,4 Mio. Euro (31. Dezember 2019: 1.123,4 Mio. Euro) nahezu unverändert.

Das Vorratsvermögen ist zum 30. Juni 2020 auf 786,5 Mio. Euro (31. Dezember 2019: 732,1 Mio. Euro) angestiegen. Diese Bestandserhöhung resultiert im Wesentlichen aus den Ankäufen von bereits gesicherten Grundstücken.

VERTRAGSVERMÖGENSWERTE

TABELLE 014

In Mio. Euro

	30.06.2020	31.12.2019	Veränderung
Vertragsvermögenswerte (brutto)	491,1	479,4	2,4 %
Erhaltene Anzahlungen	- 292,9	- 266,9	9,7 %
	198,2	212,5	- 6,7 %
Forderungen aus Vertragsanbahnungskosten	4,7	6,5	- 27,7 %
Vertragsvermögenswerte (netto)	202,9	219,0	- 7,4 %

Die Forderungen an Kunden für bereits verkaufte unfertige Erzeugnisse (Vertragsvermögenswerte), bewertet zum aktuellen Erfüllungsstand der Entwicklung, haben sich zum 30. Juni 2020 auf 491,4 Mio. Euro (31. Dezember 2019: 479,4 Mio. Euro) aufgrund der fortschreitenden Baurealisierung der verkauften Wohneinheiten erhöht. Die erhaltenen Anzahlungen von Kunden beliefen sich zum 30. Juni 2020 auf 292,9 Mio. Euro (31. Dezember 2019: 266,9 Mio. Euro). Die aktivierten direkten Vertriebskosten sind auf 4,7 Mio. Euro (31. Dezember 2019: 6,5 Mio. Euro) gesunken. Aus dem Saldo dieser Positionen ergibt sich eine Minderung der Vertragsvermögenswerte auf 202,9 Mio. Euro (31. Dezember 2019: 219,0 Mio. Euro). Der Rückgang der Vertragsvermögenswerte resultiert aus den im Verhältnis zum Baufortschritt stärker gestiegenen erhaltenen Anzahlungen.

Der Bestand der flüssigen Mittel in Höhe von 60,0 Mio. Euro (31. Dezember 2019: 117,1 Mio. Euro) reduzierte sich hauptsächlich bedingt durch die Zahlungen für bereits im Vorjahr gesicherte Grundstücke. Im Berichtszeitraum wurden zudem Finanzierungen zurückgeführt und es erfolgte eine Darlehensausreichung an einen Minderheitsgesellschafter eines Konzernunternehmens. Es wird in diesem Zusammenhang auf die verkürzte Konzernkapitalflussrechnung verwiesen. [☰ Seite 28 f.](#)

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten sanken zum 30. Juni 2020 auf 253,6 Mio. Euro (31. Dezember 2019: 451,6 Mio. Euro). Im selben Zeitraum erhöhten sich die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten auf 346,4 Mio. Euro (31. Dezember 2019: 143,9 Mio. Euro). Zum 30. Juni 2020 wurde eine Unternehmensfinanzierung in Höhe von 75,0 Mio. Euro von den langfristigen in die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten umgliedert. Des Weiteren wurden Projektfinanzierungen, die zum 31. Dezember 2019 in Höhe von 134,3 Mio. Euro als langfristig ausgewiesen waren, zum 30. Juni 2020 als kurzfristige Finanzverbindlichkeiten umgliedert, die mit der planmäßigen Fertigstellung der Projekte innerhalb eines Jahres zurückgeführt werden.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sanken im ersten Halbjahr 2020 auf 64,5 Mio. Euro (31. Dezember 2019: 87,6 Mio. Euro) und beinhalten im Wesentlichen die erbrachten Leistungen der Auftragnehmer.

Die Eigenkapitalquote lag zum 30. Juni 2020 bei 29,2 % (31. Dezember 2019: 27,6 %).

NETTOFINANZSCHULDEN UND VERSCHULDUNGSGRAD

TABELLE 015

In Mio. Euro

	30.06.2020	31.12.2019	Veränderung
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	253,6	451,6	- 43,8 %
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	346,4	143,9	140,7 %
Finanzverbindlichkeiten	600,0	595,5	0,8 %
- Flüssige Mittel	- 60,0	- 117,1	- 48,8 %
Nettofinanzschulden (NFS)	540,0	478,4	12,9 %
EBIT bereinigt (LZM) ²	125,9	129,6	- 2,9 %
Abschreibungen (LZM) ¹	4,1	4,1	0,0 %
EBITDA bereinigt (LZM)²	130,0	133,7	- 2,8 %
Verschuldungsgrad (NFS/EBITDA)	4,2	3,6	

¹ LZM = letzte zwölf Monate.² Das bereinigte EBIT / EBITDA für das Geschäftsjahr 2019 wurde angepasst, um die Berechnung des bereinigten EBIT / EBITDA an die geänderte Definition anzugleichen, die ab dem 1. Januar 2020 verwendet wird. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf die Segmentberichterstattung auf Seite 33 f.

Der Verschuldungsgrad ist im Vergleich zum 31. Dezember 2019 temporär gestiegen. Die höhere Nettoverschuldung durch Ausgaben für Grundstücke und das gesunkene Ergebnis haben den Verschuldungsgrad auf das 4,2-Fache des EBITDA ansteigen lassen.

FINANZLAGE

Im ersten Halbjahr 2020 stiegen die Verbindlichkeiten aus Unternehmensfinanzierungen auf 202,3 Mio. Euro (31. Dezember 2019: 180,8 Mio. Euro). Die Projektfinanzierungen reduzierten sich auf 397,7 Mio. Euro (31. Dezember 2019: 414,7 Mio. Euro). Der insgesamt zur Verfügung stehende Finanzierungsrahmen in Höhe von nunmehr 1.059,4 Mio. Euro (31. Dezember 2019: 994,7 Mio. Euro) konnte im ersten Halbjahr durch den Abschluss klassischer Projektfinanzierungen und durch weitere Unternehmensfinanzierungen ausgebaut werden. Zum 30. Juni 2020 standen Kreditlinien im Umfang von 704,4 Mio. Euro (31. Dezember 2019: 667,2 Mio. Euro) aus Projektfinanzierungen und 355,0 Mio. Euro (31. Dezember 2019: 327,5 Mio. Euro) aus Unternehmensfinanzierungen zur Verfügung. Die Vereinbarungen dieser Unternehmensfinanzierungen enthalten Finanzrelationen, die auf Seite 143 des Geschäftsberichts 2019 beschrieben sind.

Die aus diesen Finanzierungen resultierenden Verbindlichkeiten erhöhten sich somit zum Stichtag auf 599,4 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 594,9 Mio. Euro). Zum 30. Juni 2020 sind 345,7 Mio. Euro als kurzfristige Finanzverbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit unter einem Jahr ausgewiesen. Das darin enthaltene Festdarlehen zur Unternehmensfinanzierung kann durch Optionsausübung verlängert werden. Die kurzfristigen Projektfinanzierungen enthalten ebenfalls Optionsvereinbarungen zur Verlängerung.

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

FINANZVERBINDLICHKEITEN

In Mio. Euro

TABELLE 016

	Fällig bis	Kreditlinie	Ausnutzung 30. Juni 2020	Zinskonditionen 30. Juni 2020
Unternehmensfinanzierungen				
Schuldscheindarlehen	31.08.2022	78,0	78,0	2,50 % bis 3,10 %
Schuldscheindarlehen	31.08.2024	28,0	28,0	3,00 %
Festdarlehen	31.05.2021	125,0	75,0	5,00 %
Syndizierter Konsortialkredit	31.12.2022	94,0	20,0	2,85 %
Kontokorrentkredite < 1 Jahr	30.06.2021	10,0	0,0	2,00 % bis 3,47 %
Kontokorrentkredite > 2 und < 3 Jahre	31.03.2023	20,0	0,0	2,85 %
		355,0	201,0	
Projektfinanzierungen				
Laufzeit < 1 Jahr	30.06.2021	348,7	270,0	1,45 % bis 3,90 %
Laufzeit > 1 und < 2 Jahre	30.06.2022	228,7	106,7	1,75 % bis 2,25 %
Laufzeit > 2 und < 3 Jahre	30.06.2023	127,0	23,7	2,00 % bis 4,40 %
Laufzeit > 3 Jahre	30.06.2023	0,0	0,0	
		704,4	400,4	

VERKÜRZTE KAPITALFLUSSRECHNUNG

TABELLE 017

In Mio. Euro

	6M 2020	6M 2019	Veränderung
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	- 37,8	1,5	k.A.
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 11,5	0,0	0,0 %
Free Cashflow	- 49,3	1,5	k.A.
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	- 7,8	12,5	k.A.
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	- 57,1	14,0	k.A.
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	117,1	88,0	33,1 %
Sonstige Änderungen des Finanzmittelfonds	0,0	0,0	0,0 %
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	60,0	102,0	- 41,2 %

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit des Instone-Konzerns in Höhe von - 37,8 Mio. Euro in den ersten sechs Monaten 2020 (Vorjahreszeitraum: 1,5 Mio. Euro) war im Wesentlichen durch den Anstieg der Zahlungsabflüsse gekennzeichnet. Dies ist auf Kaufpreiszahlungen und Grunderwerbsteuerzahlungen für bereits in Vorjahren gesicherte Grundstücke - hauptsächlich für die Projekte „Aukamm“, Wiesbaden, „Büntekamp“, Hannover, „Neckar.Au Viertel“, Rottenburg, und „Westville“, Frankfurt am Main - im Gesamtwert von 50,3 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 56,0 Mio. Euro) zurückzuführen.

Der operative Cashflow bereinigt um die Auszahlungen für Grundstücke im Berichtszeitraum war mit 12,5 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 57,4 Mio. Euro) positiv und untermauert damit die nachhaltig positive Liquiditätsentwicklung des Instone-Konzerns aus den laufenden wohnwirtschaftlichen Projektentwicklungen trotz der im zweiten Quartal 2020 bestehenden Einschränkungen durch die Corona-Krise.

CASHFLOW AUS LAUFENDER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

TABELLE 018

In Mio. Euro

	6M 2020	6M 2019	Veränderung
EBITDA bereinigt	30,2	33,9	- 10,9 %
Andere nicht zahlungswirksame Posten	0,5	- 4,4	k.A.
Gezahlte Steuern	- 7,1	- 6,3	- 12,7 %
Working-Capital-Veränderung	- 61,4	- 21,7	- 182,9 %
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	- 37,8	1,5	k.A.
Auszahlungen für Grundstücke	50,3	56,0	- 10,1 %
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ohne Auszahlungen für Grundstücke	12,5	57,4	- 78,2 %

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit war im Berichtsquartal mit - 11,5 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 0,0 Mio. Euro) im Wesentlichen durch die Ausreichung eines Darlehens an den Minderheitsgesellschafter eines Konzernunternehmens in Höhe von 9,9 Mio. Euro und den planmäßigen Ankauf weiterer Anteile an einer Beteiligungsgesellschaft in Höhe von 1,1 Mio. Euro beeinflusst.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit lag zum 30. Juni 2020 mit - 7,8 Mio. Euro unter dem Vorjahresvergleichswert von 12,5 Mio. Euro. Darin enthalten sind Zahlungseingänge aus neu aufgenommenen Darlehen in Höhe von 353,7 Mio. Euro sowie Rückzahlungen für beendete Darlehen in Höhe von 358,2 Mio. Euro.

Der Bestand an Finanzmitteln minderte sich zum 30. Juni 2020 auf 60,0 Mio. Euro (31. Dezember 2019: 117,1 Mio. Euro). Darin enthalten sind freie Mittel in Höhe von 54,6 Mio. Euro (31. Dezember 2019: 109,0 Mio. Euro), die nicht zur Sicherung bestehender Projektfinanzierungen dienen.

Neben den Barkrediten von Banken standen dem Instone-Konzern zum 30. Juni 2020 auch die Avalrahmen der Kreditversicherer mit 256,4 Mio. Euro (31. Dezember 2019: 275,5 Mio. Euro) zur Sicherung der Geschäftstätigkeit zur Verfügung.

PROJEKTGESCHÄFT IM ÜBERBLICK

VERMARKTUNGSVOLUMEN

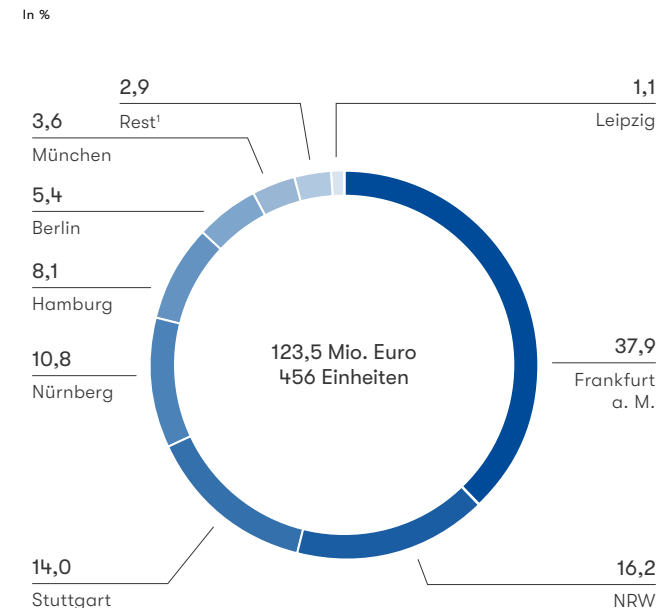
Im ersten Halbjahr 2020 lag unser Vermarktungsvolumen mit 123,5 Mio. Euro und 456 Wohneinheiten leicht unter dem Vorjahreswert (131,8 Mio. Euro). Dies resultierte aus der zurückhaltenden Ankaufsbereitschaft aufgrund der pandemiebedingten temporären Verunsicherung im Markt sowie zusätzlich eingeschränkten Möglichkeiten zur Marktsprache und der Verschiebung von Verkaufstarts neuer Projekte. Zum Ende des zweiten Quartals zeichnet sich jedoch eine positive Entwicklung und wiederkehrende Stabilisierung der Verkaufsnachfrage ab. Mit Blick auf die zweite Jahreshälfte zeigt das Monitoring des weiteren Verkaufsprozesses bei unseren im Stückvertrieb befindlichen Projekten eine vollständige Erholung in der Vermarktung und eine im Vergleich zum Niveau vor der Krise vergleichbare Verkaufsgeschwindigkeit. Trotz dieser positiven Entwicklung ist aufgrund der zeitlichen Verschiebungen von einzelnen Vertriebsstarts und Investorenverkäufen sowie des temporären Rückgangs in der Vertriebsgeschwindigkeit bei den bereits im Vertrieb befindlichen Projekten davon auszugehen, dass das ursprünglich geplante Vermarktungsvolumen für das Jahr 2020 nicht erreicht werden kann.

IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE KENNZAHLEN TABELLE 019

In Mio. Euro		6M 2020	6M 2019
Vermarktungsvolumen		123,5	131,8
Vermarktungsvolumen	In Stück	456	290
Projektportfolio (Bestand)		5.701,3	5.091,7
davon bereits verkauft		2.017,1	1.128,7
Projektportfolio (Bestand)	In Stück	13.075	11.628
davon bereits verkauft	In Stück	4.648	2.684

Das realisierte Vermarktungsvolumen zum 30. Juni 2020 konzentriert sich mit circa 97 % nahezu ausschließlich auf die wichtigsten Metropolregionen Deutschlands. Rund 3 % entfallen auf die anderen prosperierenden mittelgroßen Städte. [Grafik](#)

VERMARKTUNG 6M 2020 NACH REGIONEN



¹ Beinhaltet im Wesentlichen Wiesbaden.

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

IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE KENNZAHLEN – VERMARKTUNGSVOLUMEN

TABELLE 020

In Mio. Euro

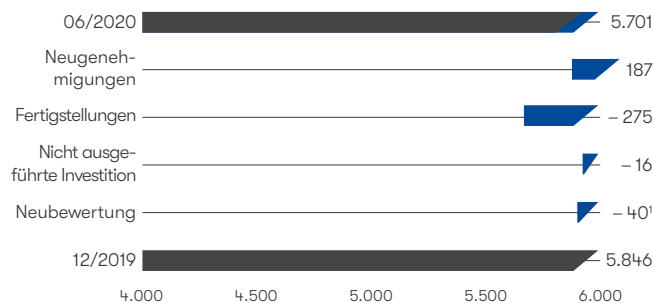
		Volumen	Einheiten
Westville	Frankfurt a. M.	24,3	303
St. Marienkrankenhaus	Frankfurt a. M.	21,8	19
Grundstück Bonn, Schumanns Höhe	Bonn	17,2	45
Herrenberg, Schwarzwaldstraße	Herrenberg	12,8	27
Schulterblatt „Amanda“	Hamburg	9,9	14
Carlina Park, Schopenhauerstraße	Nürnberg	8,7	19
Quartier Stallschreiberstraße – Luisenpark	Berlin	6,0	8
Theresienstraße	München	4,8	1
Neckar.Au Viertel	Rottenburg	4,4	11
Marina Bricks	Regensburg	3,9	6

Das aktuelle Verkaufsangebot am Markt lag zum 30. Juni 2020 bei insgesamt 385 Einheiten mit einem erwarteten Erlösvolumen von rund 273 Mio. Euro. Damit hat sich das Angebot am Markt im Vergleich zum 31. März 2020 (182 Mio. Euro und 224 Einheiten) in Summe erhöht. Dies ist im Wesentlichen auf die erfolgten offiziellen Vertriebsstarts bei den Projekten „Neckartalterrassen“ in Rottenburg, „Carlina Park“ in Nürnberg und „Scholle 1“ in Düsseldorf-Unterbach zurückzuführen. Die Angebotsbasis konnte dadurch um 205 Einheiten mit einem erwarteten Erlösvolumen von circa 117 Mio. Euro erweitert werden. Im Gegenzug führte der Abverkauf bei den bereits im Vertrieb befindlichen Projekten zu einer Reduzierung des Verkaufsangebots.

Das Projektportfolio von Instone Real Estate umfasste zum Halbjahresstichtag 53 Projekte mit einem derzeit erwarteten Gesamterlösvolumen von 5.701,3 Mio. Euro und liegt damit leicht unter dem Wert zum 31. März 2020 (5.744,4 Mio. Euro). Im Vergleich zum ersten Quartal konnte das Portfolio durch zwei erfolgreiche Akquisitionen mit einem erwarteten Erlösvolumen von 187 Mio. Euro aufgefüllt werden. Zudem geht der Vorstand aufgrund erwarteter attraktiver Akquisitionsangebote von weiteren Projektankäufen für 2020 aus. Eine Reduzierung des Portfolios im zweiten Quartal 2020 um 226 Mio. Euro resultierte aus der erfolgreichen Fertigstellung und Übergabe der Projekte „Wohnen am Kurpark“, Wiesbaden, und „Heeresbäckerei“, Leipzig. [Vergleiche](#) „Entwicklung Projektportfolio zum 6M 2020“

ENTWICKLUNG PROJEKTPORTFOLIO ZUM 6M 2020

In Mio. Euro



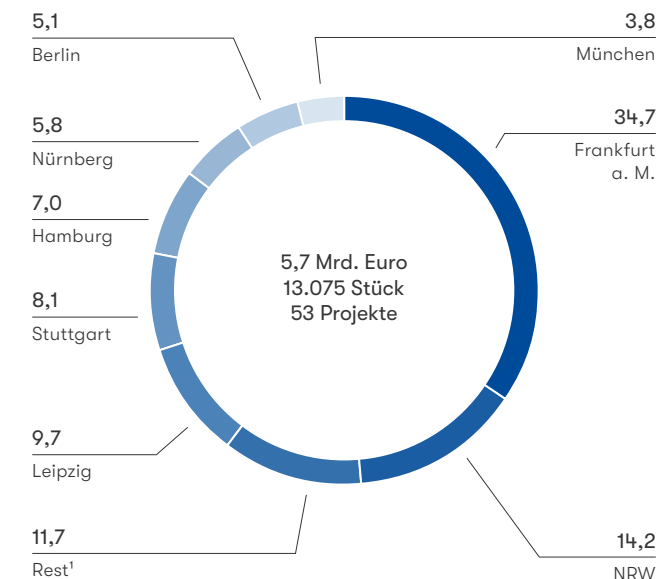
¹ Die negative Entwicklung von -40 Mio. Euro resultiert unter anderem aus der Überprüfung der Vertriebsstrategie bei einem Projekt.

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%.

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

PROJEKTPORTFOLIO NACH REGIONEN

In %

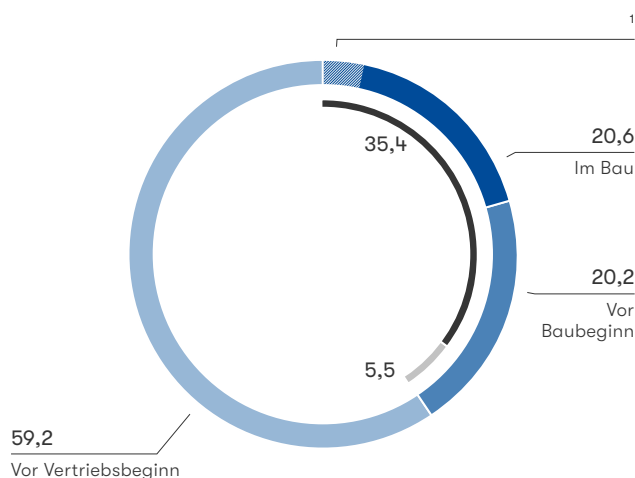


¹ Beinhaltet Wiesbaden, Mannheim, Hannover, Potsdam, Bamberg.

Ausgehend von dem kontinuierlichen Wachstum unseres Projektportfolios in den letzten Jahren befindet sich der Großteil unserer laufenden Projekte im Entwicklungsstadium „vor Vertriebsbeginn“. Alle drei Kategorien befinden sich gegenüber dem 31. März 2020 („vor Vertriebsbeginn“: 55,7 %; „vor Baubeginn“: 23,1 % und „im Bau“: 21,2 %) auf einem vergleichbaren Niveau.

**PROJEKTPORTFOLIO NACH GRUPPEN;
BASIS: VERKAUFSERLÖSE**

In %



Innerer Sektor:
 ■ Verkauft
 ■ Unverkauft
 1 3,6% des Projektportfolios sind bereits übergeben.

Darüber hinaus zeigt die vorangehende Grafik, dass wir zum 30. Juni 2020 etwa 35 % des erwarteten Gesamterlösvolumens des Projektportfolios bereits verkauft haben. Bezogen auf das erwartete Erlösvolumen sind circa 87 % der Projekte „im Bau“ und „vor Baubeginn“ zum 30. Juni 2020 verkauft.

Bereinigte Umsatzerlöse

Der bereinigte Umsatz lag im ersten Halbjahr 2020 bei 179,6 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum 174,2 Mio. Euro). Zu den bereinigten Umsatzerlösen im Berichtszeitraum haben insbesondere die nachfolgend aufgeführten Projekte beigetragen:

**WESENTLICHE PROJEKTE UMSATZ-
REALISIERUNG (BEREINIGT) 6M 2020**

In Mio. Euro

TABELLE 021

		Umsatzvolumen (bereinigt)
St. Marienkrankenhaus	Frankfurt a. M.	30,0
Grundstück Bonn, Schumanns Höhe	Bonn	22,1
Quartier Stallschreiberstraße – Luisenpark	Berlin	15,9
west.side	Bonn	15,8
Westville	Frankfurt a. M.	10,5
Franklin	Mannheim	9,7
City Prag – Wohnen im Theaterviertel	Stuttgart	7,4
Schulterblatt „Amanda“	Hamburg	6,9
Schwarzwaldstraße	Herrenberg	6,6
Theaterfabrik	Leipzig	5,5

Im Berichtszeitraum sind zwei Projekte in die Baurealisierung gestartet. Zum einen wurde bei dem Projekt „Schulterblatt „Amanda““ der Niederlassung in Hamburg mit der Realisierung der insgesamt rund 165 Wohneinheiten begonnen. Bei dem Projekt sind bereits 52 Einheiten (Studentenapartments) im Jahr 2019 erfolgreich an einen Investor veräußert worden. Zum anderen konnte die Niederlassung in Baden-Württemberg mit dem Bau der 229 Einheiten des zu 100 % verkauften Projekts „S’Lederer“ in Schorndorf beginnen. Weiterhin konnte bei den in der Baurealisierung befindlichen Projekten durch die ausreichende Besetzung auf den Baustellen der kontinuierliche Produktionsprozess 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.

RISIKO- UND CHANCENBERICHT

EINSCHÄTZUNGEN ZU CHANCEN UND RISIKEN DURCH DIE CORONA-PANDEMIE VERÄNDERT

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

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

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

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

Allgemeine Unternehmensrisiken

Marktentwicklung

Die Corona-Pandemie hat spätestens mit Beginn des zweiten Quartals 2020 das Marktumfeld für Instone Real Estate wesentlich beeinflusst. Während sich die Lage derzeit insgesamt eher stabilisiert, kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich das Umfeld für Wohnimmobilien noch einmal verschlechtert. Instone Real Estate geht derzeit davon aus, dass die dynamischen Verkaufspreissteigerungen der letzten Jahre in den nächsten zwölf bis 18 Monaten geringer ausfallen werden. Wir beobachten intensiv die Marktentwicklung, um auf mögliche Veränderungen reagieren zu können.

Projektrisiken

Marketing / Vertrieb

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

Projektdurchführung / Bau

Zum 30. Juni 2020 gab es auf unseren Baustellen keine wesentlichen Einschränkungen. Jedoch besteht das Risiko, dass sich die Beschränkungen aufgrund neuer Erlasse der Bundesregierung oder der einzelnen Landesregierungen verschärfen könnten, insbesondere wenn es zu einer zweiten Infektionswelle käme. Dadurch wäre Instone Real Estate bei der Baufertigstellung eingeschränkt und erhielte keine Zahlungen, die an die Bautätigkeit gekoppelt sind. Auf unseren Baustellen wurden entsprechende Hygienemaßnahmen eingeleitet, von denen wir ausgehen, dass Sie uns in die Lage versetzen auf mögliche Infektionen bei unseren Auftragnehmern schnell zu reagieren. Die Baustellen konnten bisher ohne wesentliche Einschränkungen der Bautätigkeit fortgeführt werden.

Des Weiteren können unsere Auftragnehmer in Schieflage geraten. Dies birgt für Instone Real Estate das Risiko von Verzögerungen auf unseren Baustellen. Bisher ist dies noch nicht eingetreten und wir stehen in engem Austausch mit unseren Auftragnehmern.

Genehmigungsverfahren

Aufgrund von geringeren Kapazitäten in den Behörden und Veränderungen bei den Gremiensitzungen der Gemeinden besteht das Risiko, dass Prozesse wie unter anderem das Erlangen von Baurecht und die Erteilung von Baugenehmigungen nicht in der geplanten Zeit durchgeführt werden können. Dadurch kann es zu Verschiebungen bei den Baustarts unserer Projekte kommen. Wir stehen bei wesentlichen Projekten in engem Austausch mit den Behörden. Bisher konnten wir die Erfahrung machen, dass die Behörden bemüht sind, zeitliche Verzögerungen zu vermeiden. So finden Sitzungen unter entsprechenden Auflagen wieder statt.

Chancen

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

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

Des Weiteren wird eine Chance im Bereich der Grundstücksakquisitionen aufgrund der Auswirkungen der Corona-Pandemie gesehen. Es besteht die Chance, dass neue Grundstücke zu attraktiven Preisen auf den Markt kommen. Dies kann unter anderem der Fall sein, wenn die bisherige geplante Nutzungsform des Grundstücks (z. B. Gewerbe) derzeit nicht mehr attraktiv ist und nun als Entwicklungsfläche für Wohnungsbau zur Verfügung steht. Aus dieser Situation heraus kann sich auch ein geringerer Wettbewerb um die Grundstücke ergeben.

PROGNOSEBERICHT

Vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie und der damit verbundenen erheblichen Unsicherheiten insbesondere hinsichtlich der Auswirkungen auf die Nachfrageseite und die Bautätigkeit und damit auf die Finanz- und Ertragslage des Konzerns hat der Vorstand im Mai 2020 die Prognose für das laufende Geschäftsjahr 2020 zurückgezogen.

Aus der Geschäftsentwicklung im ersten Halbjahr 2020 und einer aktualisierten Planung hat der Vorstand der Instone Real Estate Group AG eine neue Prognose für das Geschäftsjahr 2020 abgeleitet.

Das bereinigte Ergebnis nach Steuern ist, wie auf Seite 8 beschrieben, als neuer finanzieller Leistungsindikator in dieser Prognose erstmalig aufgeführt.

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

PROGNOSE

In Mio. Euro

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

Die vorliegenden Prognosen basieren unter anderem auf den Annahmen, dass die Nachfrage nach Wohneinheiten, die durch die Corona-Pandemie negativ beeinflusst wurde, im Wesentlichen mit dem Nachfrageniveau von vor der Corona-Pandemie übereinstimmt und dass weiterhin die Verfügbarkeit und Erschwinglichkeit von Hypothekenkrediten für potenzielle Kunden gegeben ist. Der Vorstand geht zudem davon aus, dass es bei den Projektentwicklungen zu keinen wesentlichen Verzögerungen bei Baurechts- oder Baugenehmigungsverfahren seitens der Behörden kommt. Darüber hinaus erwarten wir, dass die Corona-Pandemie keine negativen Auswirkungen auf die Baustellen hat und dass der Baufortschritt wie ursprünglich geplant erfolgt.

VERKÜRZTER KONZERN- ZWISCHEN- ABSCHLUSS

23 Verkürzter Konzernzwischenabschluss

- 24 Verkürzte Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 25 Verkürzte Konzerngesamtergebnisrechnung
- 26 Verkürzte Konzernbilanz
- 28 Verkürzte Konzernkapitalflussrechnung
- 30 Verkürzte Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung
- 32 Ausgewählte erläuternde Anhangangaben zum verkürzten Konzernzwischenabschluss

VERKÜRZTE KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

VERKÜRZTE KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

TABELLE 022

In Tsd. Euro

	01.01. – 30.06.2020	01.01. – 30.06.2019
Umsatzerlöse	168.876	170.965
Bestandsveränderungen der Erzeugnisse	54.349	48.358
	223.226	219.323
Sonstige betriebliche Erträge	4.599	2.614
Materialaufwand	-162.150	-160.503
Personalaufwand	-19.959	-16.543
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-13.597	-11.999
Abschreibungen	-2.028	-1.989
Konzernergebnis der operativen Tätigkeit	30.090	30.902
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen	255	-380
Übriges Beteiligungsergebnis	-616	-1.917
Finanzertrag	48	670
Finanzaufwand	-11.958	-6.198
Übriges Finanzergebnis	-97	235
Konzernergebnis vor Steuern (EBT)	17.722	23.311
Ertragsteuern	-4.693	-373
Konzernergebnis nach Steuern (EAT)	13.029	22.937
Zurechenbar zu:		
Anteilen des Konzerns	13.023	22.935
Anteilen anderer Gesellschafter	6	3

VERKÜRZTE KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

VERKÜRZTE KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

TABELLE 023

In Tsd. Euro

	01.01. – 30.06.2020	01.01. – 30.06.2019
Konzernergebnis nach Steuern	13.029	22.937
Posten, die in künftigen Perioden nicht in das Konzernergebnis umgliedert werden		
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste	16	- 1.974
Ertragsteuereffekte	- 5	644
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen nach Steuern	11	- 1.330
Gesamtergebnis des Geschäftsjahres nach Steuern	13.040	21.607
Zurechenbar zu:		
Anteilen des Konzerns	13.034	21.605
Anteilen anderer Gesellschafter	6	3
	13.040	21.607
Unverwässertes und verwässertes Ergebnis je Aktie (in Euro)	0,35	0,62

VERKÜRZTE KONZERNBILANZ

VERKÜRZTE KONZERNBILANZ

In Tsd. Euro

TABELLE 024

	30.06.2020	31.12.2019
AKTIVA		
Langfristige Vermögenswerte		
Geschäfts- oder Firmenwert	6.056	6.056
Immaterielle Vermögenswerte	97	115
Leasingvermögen	8.319	9.675
Sachanlagen	2.032	2.126
At Equity bewertete Finanzanlagen	934	678
Übrige Finanzanlagen	2.245	1.145
Finanzforderungen	0	450
Latente Steuern	50	161
	19.733	20.406
Kurzfristige Vermögenswerte		
Vorräte	786.477	732.127
Finanzforderungen	9.900	5
Vertragsvermögenswerte	202.950	219.019
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.884	8.278
Sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	10.273	12.473
Ertragsteueransprüche	14.216	13.956
Flüssige Mittel	60.010	117.090
	1.086.709	1.102.948
SUMME AKTIVA	1.106.442	1.123.354

VERKÜRZTE KONZERNBILANZ (FORTSETZUNG)

VERKÜRZTE KONZERNBILANZ

In Tsd. Euro

TABELLE 024

	30.06.2020	31.12.2019
PASSIVA		
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	36.988	36.988
Kapitalrücklage	198.899	198.899
Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital	87.735	74.713
Erfolgsneutrale Eigenkapitalveränderungen	-1.353	-1.364
Den Aktionären zurechenbares Eigenkapital	322.270	309.236
Anteile anderer Gesellschafter	931	924
	323.201	310.161
Langfristige Schulden		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	4.150	3.940
Andere Rückstellungen	6.963	6.329
Finanzverbindlichkeiten	253.644	451.586
Verbindlichkeiten aus den Minderheitsgesellschaftern zuzurechnendem Nettovermögen	9.738	9.504
Leasingverbindlichkeiten	5.898	6.836
Latente Steuern	12.972	11.965
	293.364	490.161
Kurzfristige Schulden		
Andere Rückstellungen	22.636	22.967
Finanzverbindlichkeiten	346.353	143.927
Leasingverbindlichkeiten	2.595	3.004
Vertragsverbindlichkeiten	22.721	23.292
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	64.492	87.592
Sonstige Verbindlichkeiten	6.222	13.127
Ertragsteuerverbindlichkeiten	24.858	29.123
	489.878	323.033
SUMME PASSIVA	1.106.442	1.123.354

VERKÜRZTE KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

VERKÜRZTE KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

TABELLE 025

In Tsd. Euro

	01.01. – 30.06.2020	01.01. – 30.06.2019
Konzernergebnis nach Steuern	13.029	22.937
(+) Abschreibungen / (-) Zuschreibungen auf das Anlagevermögen	423	402
(+) Verlust / (-) Gewinn aus dem Abgang von Sachanlagevermögen	821	0
(+) Zunahme / (-) Abnahme der Rückstellungen	511	-1.183
(+) Zunahme / (-) Abnahme latenter Steuern	1.118	-2.578
(+) Abnahme / (-) Zunahme Equitywertfortschreibung	-255	-70
(+ / -) Veränderung des den nicht-beherrschenden Anteilen zurechenbaren Nettovermögens	625	1.934
(+) Zinsaufwendungen / (-) Zinserträge	11.921	5.407
(+) Ertragsteueraufwand / (-) Ertragsteuerertrag	2.591	2.981
(+) Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen / (-) Erträge	11	-328
(+/-) Veränderung Leasingvermögen / Leasingverbindlichkeiten	-109	-26
(+/-) Veränderung Net Working Capital ¹	-61.407	-21.696
(+) Ertragsteuerzahlungen / (-) Ertragsteuererstattungen	-7.116	-6.310
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-37.838	1.469
(-) Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0	-3
(+) Einzahlungen aus Abgängen des Sachanlagevermögens	7	2
(-) Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1.139	-538
(+) Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögens	450	560
(-) Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-10.995	0
(+) Erhaltene Zinsen	193	0
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-11.484	21

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

VERKÜRZTE KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG (FORTSETZUNG)

VERKÜRZTE KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

TABELLE 025

In Tsd. Euro

	01.01. – 30.06.2020	01.01. – 30.06.2019
(-) Auszahlungen an Minderheitsgesellschafter	- 390	0
(+) Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	353.744	131.654
(-) Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und der Rückführung von (Finanz-)Krediten	- 358.154	- 117.297
(-) Gezahlte Zinsen	- 2.957	- 1.813
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	- 7.757	12.544
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	117.090	87.965
(+/-) Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	- 57.080	14.034
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	60.010	101.999

VERKÜRZTE KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

VERKÜRZTE KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

TABELLE 026

In Tsd. Euro

	Summe	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Erwirtschaftetes Konzern-eigenkapital	Erfolgsneutrale Eigenkapital-veränderungen	Den Aktionären zurechenbares Eigenkapital	Anteile anderer Gesellschafter
Stand: 31. Dezember 2018	246.868	36.988	198.899	6.825	-1.051	241.662	5.206
Effekt aus Erstanwendung IFRS 16	-74	0	0	-74	0	-74	0
Stand: 1. Januar 2019	246.794	36.988	198.899	6.751	-1.051	241.588	5.206
Konzernergebnis nach Steuern	22.937	0	0	22.935	0	22.935	3
Veränderung der versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste	-1.331	0	0	0	-1.331	-1.331	0
Gesamtergebnis	21.607	0	0	22.935	-1.331	21.604	3
Änderungen des Konsolidierungskreises	912	0	0	0	0	0	912
Übrige neutrale Veränderungen	-2.512	0	0	447	1	447	-2.959
	-1.600	0	0	447	1	447	-2.047
Stand: 30. Juni 2019	266.801	36.988	198.899	30.133	-2.381	263.639	3.162

VERKÜRZTE KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG (FORTSETZUNG)

VERKÜRZTE KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

TABELLE 026

In Tsd. Euro

	Summe	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Erwirtschaftetes Konzern- eigenkapital	Erfolgsneutrale Eigenkapital- veränderungen	Den Aktionären zurechenbares Eigenkapital	Anteile anderer Gesellschafter
Stand: 31. Dezember 2019	310.161	36.988	198.899	74.713	- 1.363	309.236	924
Stand: 1. Januar 2020	310.161	36.988	198.899	74.713	- 1.363	309.236	924
Konzernergebnis nach Steuern	13.029	0	0	13.023	0	13.023	6
Veränderung der versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste	11	0	0	0	11	11	0
Gesamtergebnis	13.040	0	0	13.023	11	13.034	6
Stand: 30. Juni 2020	323.201	36.988	198.899	87.735	- 1.353	322.271	931

AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERnde ANHANGANGABEN ZUM VERKÜRZTEN KONZERNZwISCHENABSCHLUSS

GRUNDLAGEN DES VERKÜRZTEN KONZERNZwISCHENABSCHLUSSES

Grundlagen der Erstellung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss von Instone Real Estate und dessen Tochterunternehmen zum 30. Juni 2020 wurde in Übereinstimmung mit dem International Accounting Standard (IAS) 34 „Zwischenberichterstattung“ sowie mit dem Deutschen Rechnungslegungsstandard (DRS) 16 „Halbjahresfinanzberichterstattung“ erstellt.

Dieser soll in Verbindung mit dem im Geschäftsbericht zum 31. Dezember 2019 veröffentlichten Konzernabschluss gelesen werden, der 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), wie sie gemäß der Verordnung Nr. 1606/2002 des Europäischen Parlaments und des Rats betreffend die Anwendung internationaler Rechnungslegungsstandards in der Europäischen Union anzuwenden sind, sowie den ergänzenden Angaben nach §315e HGB erstellt wurde.

Die Erstellung des Zwischenberichts erfordert vonseiten des Managements eine Reihe von Annahmen und Schätzungen. Dadurch kann es zu Abweichungen zwischen den im Zwischenbericht ausgewiesenen Werten und den tatsächlichen Werten kommen.

Für eine bessere Übersichtlichkeit sind verschiedene Posten der verkürzten Konzernbilanz sowie der verkürzten Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung in einem Posten zusammengefasst. Die verkürzte Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Der verkürzte 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.

Im laufenden Geschäftsjahr erstmals anzuwendende Rechnungslegungsvorschriften

Das International Accounting Standards Board (IASB) hat in den letzten Jahren verschiedene Änderungen an bestehenden IFRS vorgenommen und neue IFRS sowie Interpretationen des IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) veröffentlicht. Darüber hinaus hat das IASB im Rahmen des Annual Improvement Projects (AIP) Änderungen zu bestehenden Standards veröffentlicht. Primäres Ziel der Sammelstandards ist die Klarstellung von Inkonsistenzen und Formulierungen.

Änderungen an den Rechnungslegungsvorschriften, die ab dem 1. Januar 2020 anzuwenden sind, hatten keine Auswirkungen auf den vorliegenden verkürzten Konzernzwischenabschluss.

Konsolidierungskreis

Zum 30. Juni 2020 sind neben der Instone Real Estate Group AG insgesamt 19 (31. Dezember 2019: 25) inländische und zwei (31. Dezember 2019: zwei) europäische Auslandsgesellschaften Bestandteil des vorliegenden verkürzten Konzernzwischenabschlusses und voll konsolidiert.

Sechs Gesellschaften sind aufgrund konzerninterner Verschmelzungen aus dem Konsolidierungskreis ausgeschieden.

Insgesamt sechs verbundene Unternehmen (31. Dezember 2019: sechs) sind von geringem Geschäftsvolumen beziehungsweise ohne Geschäftsbetrieb und werden aus Wesentlichkeitsgründen nicht konsolidiert. Sie sind unter den übrigen Finanzanlagen ausgewiesen.

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

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

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

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

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

Bereinigter Umsatz

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

Bereinigtes Rohergebnis

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

Bereinigtes Ergebnis nach Steuern

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

Die Effekte zur bereinigten Ertragslage ergeben sich aus folgenden Sachverhalten:

Share-Deal-Effekte

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

bilden sich in den Umsatzerlösen mit 10.451 Tsd. Euro (Vorjahreszeitraumeszeitraum: 0 Tsd. Euro), den Bestandsveränderungen mit -10.085 Tsd. Euro (Vorjahreszeitraumeszeitraum: 0 Tsd. Euro) und den Ertragsteuern mit -58 Tsd. Euro (Vorjahreszeitraumeszeitraum: 0 Tsd. Euro) ab.

Effekte aus Kaufpreisallokationen

Durch die erstmalige Konsolidierung der Instone Real Estate Development GmbH im Jahr 2014 und der Instone Real Estate Leipzig GmbH im Jahr 2015 sowie der Geschäftsaktivitäten der S&P Stadtbau GmbH im Geschäftsjahr 2019 waren in den Vorräten und den Vertragsvermögenswerten zum 30. Juni 2020 noch Zuschreibungen in Höhe von 45.349 Tsd. Euro (31. Dezember 2019: 46.127 Tsd. Euro) aus Kaufpreisuweisungen enthalten. Die laufenden Amortisationen dieser Kaufpreisallokationen auf Basis der fortschreitenden Realisierung der in diesen Erstkonsolidierungen enthaltenen Projekte werden für die interne Berichterstattung bereinigt. Die Bereinigung der Amortisation von Kaufpreisuweisungen entfiel mit 254 Tsd. Euro (Vorjahreszeitraumeszeitraum: 3.212 Tsd. Euro) auf Umsatzerlöse, mit -191 Tsd. Euro (Vorjahreszeitraumeszeitraum: -60 Tsd. Euro) auf Materialaufwand, mit 524 Tsd. Euro (Vorjahreszeitraumeszeitraum: 0 Tsd. Euro) auf Bestandsveränderungen und mit 182 Tsd. Euro (Vorjahreszeitraumeszeitraum: -1.006 Tsd. Euro) auf Ertragsteuern. Aufgrund aktueller Schätzungen geht der Instone-Konzern davon aus, dass diese Effekte im Jahr 2024 auslaufen werden.

Umgliederungen sowie Einmal- und Sondereffekte

Indirekte Vertriebsaufwendungen wurden zum 30. Juni 2020 in Höhe von 1.104 Tsd. Euro (Vorjahreszeitraumeszeitraum: 1.294 Tsd. Euro) dem Projektaufwand zugeordnet. Die Bereinigung der aktivierten Zinsen in den Bestandsveränderungen in Höhe von 3.110 Tsd. Euro (Vorjahreszeitraumeszeitraum: 2.195 Tsd. Euro) belastete den Projektaufwand.

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

ÜBERLEITUNG BEREINIGTE ERTRAGSLAGE

TABELLE 027

In Tsd. Euro

	Interne Berichterstattung	Share-Deal-Effekte	Umgliederungen	PPA	01.01.-30.06.2020 (berichtet) IFRS Berichterstattung	01.01.-30.06.2019 (bereinigt) Interne Berichterstattung	Umgliederungen	PPA	01.01.-30.06.2019 (berichtet)
Umsatzerlöse	179.581	- 10.451	0	- 254	168.876	174.177	0	- 3.212	170.965
Projektaufwand	- 121.766	10.085	4.214	- 333	- 107.801	- 115.695	3.490	60	- 112.144
Materialaufwand	- 163.445	0	1.104	191	- 162.150	- 161.858	1.294	60	- 160.503
Bestandsveränderungen	41.679	10.085	3.110	- 524	54.349	46.163	2.195	0	48.358
Rohergebnis	57.815	- 366	4.214	- 587	61.076	58.482	3.490	- 3.152	58.820
Plattformaufwand	- 29.882	0	- 1.104	0	- 30.986	- 26.166	- 1.752	0	- 27.918
Personalaufwand	- 19.959	0	0	0	- 19.959	- 16.543	0	0	- 16.543
Sonstige betriebliche Erträge	4.599	0	0	0	4.599	2.614	0	0	2.614
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 12.493	0	- 1.104	0	- 13.597	- 10.247	- 1.752	0	- 11.999
Abschreibungen	- 2.028	0	0	0	- 2.028	- 1.989	0	0	- 1.989
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen	255	0	0	0	255	- 380	0	0	- 380
EBIT	28.189	- 366	3.110	- 587	30.345	31.937	1.738	- 3.152	30.522
Übriges Beteiligungsergebnis	- 616	0	0	0	- 616	- 2.375	458	0	- 1.917
Finanzergebnis	- 8.897	0	- 3.110	0	- 12.007	- 3.099	- 2.195	0	- 5.294
EBT	18.675	- 366	0	- 587	17.722	26.463	0	- 3.152	23.311
Steuern	- 4.933	58	0	182	- 4.693	- 1.379	0	1.006	- 373
EAT	13.742	- 308	0	- 405	13.029	25.083	0	- 2.146	22.937

ANGABEN ZUR VERKÜRZTEN KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse verteilen sich auf die folgenden Regionen:

UMSATZERLÖSE NACH REGION		
	01.01. – 30.06.2020	01.01. – 30.06.2019
Deutschland	168.857	170.950
Übriges Europa	20	14
	168.876	170.965

Die Zusammensetzung der Umsatzerlöse nach Erlösart ist der nachstehenden Tabelle zu entnehmen:

UMSATZERLÖSE NACH ERLÖSART		
	01.01. – 30.06.2020	01.01. – 30.06.2019
Erlöse aus Bauaufträgen		
zeitraumbezogene Erlösrealisierung	166.399	167.318
zeitpunktbezogene Erlösrealisierung	0	1.299
	166.399	168.617
Erlöse aus Leasingverhältnissen	2.400	2.221
Sonstige Leistungen	78	127
	168.876	170.965

Die Gesamthöhe der zum Bilanzstichtag nicht oder teilweise nicht erfüllten Leistungsverpflichtungen beträgt 1.050.935 Tsd. Euro (31. Dezember 2019: 1.071.275 Tsd. Euro).

Abschreibung und Wertminderung

Es erfolgte keine Wertminderung auf Leasingvermögen, Sachanlagen oder immaterielle Vermögenswerte.

ABSCHREIBUNGEN		
	01.01. – 30.06.2020	01.01. – 30.06.2019
Leasingvermögen	-1.605	-1.587
Sachanlagen	-405	-377
Immaterielle Vermögenswerte	-18	-25
	-2.028	-1.989

Ertragsteuern

ERTRAGSTEUERN		
	01.01. – 30.06.2020	01.01. – 30.06.2019
Tatsächliche Ertragsteuern		
Gewerbesteuer	-1.655	-1.640
Körperschaftsteuer	-937	-1.341
	-2.591	-2.981
Latente Steuern		
Latente Steuern	-2.101	2.607
	-4.693	-373

ANGABEN ZUR VERKÜRZTEN KONZERNBILANZ

Vorräte

VORRÄTE		
	30.06.2020	31.12.2019
Unfertige Erzeugnisse	786.400	732.051
Fertige Erzeugnisse	77	77
	786.477	732.127

Die unfertigen Erzeugnisse unterliegen Verfügungsbeschränkungen aufgrund der Projektfinanzierung durch Banken in Höhe von 382.063 Tsd. Euro (31. Dezember 2019: 366.025 Tsd. Euro).

Fremdkapitalkosten in Höhe von 4.218 Tsd. Euro (Vorjahreszeitraum: 13.160 Tsd. Euro) wurden im Rahmen der bei den Vorräten ausgewiesenen Herstellungskosten aktiviert, die auf Projektfinanzierungen auf der Grundlage individueller Verträge mit externen Kreditgebern zurückzuführen sind.

Das Vorratsvermögen unterlag wie im entsprechenden Vorjahreszeitraum keinen Wertminderungen. Wertaufholungen lagen im Berichtszeitraum wie im Vorjahresvergleichszeitraum nicht vor.

Vertragsvermögenswerte

Die Struktur der Vertragsvermögenswerte setzt sich wie nachfolgend dargestellt zusammen:

VERTRAGSVERMÖGENSWERTE		
In Tsd. Euro		
	30.06.2020	31.12.2019
Vertragsvermögenswerte	491.087	479.401
Erhaltene Anzahlungen	- 292.860	- 266.923
	198.227	212.478
Forderungen aus Vertragsanbahnungskosten	4.722	6.541
	202.950	219.019

Die Veränderung der Vertragsvermögenswerte ist auf die Steigerung der Leistungserfüllung der zugrunde liegenden Verträge mit Kunden sowie die parallele Steigerung der darauf entfallenden Anzahlungen zurückzuführen.

Der Zyklus der Vertragsvermögenswerte beträgt - analog zur Projektlaufzeit - durchschnittlich drei Jahre.

Die Amortisation der Vertragsanbahnungskosten in Höhe von 2.238 Tsd. Euro (Vorjahreszeitraum: 3.171 Tsd. Euro) erfolgt gegenläufig zur Erfüllung der zugrunde liegenden Verträge mit Kunden.

Finanzverbindlichkeiten

FINANZVERBINDLICHKEITEN

TABELLE 034

In Tsd. Euro

	30.06.2020	31.12.2019
Langfristig		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	253.644	451.586
	253.644	451.586
Kurzfristig		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	345.721	143.294
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	633	633
	346.353	143.927
	599.997	595.513

FINANZVERBINDLICHKEITEN 2020

TABELLE 035

In Tsd. Euro

	30.06.2020	01.01.2020	Cashflows aus Finanzierungstätigkeit	Zahlungsunwirksame Veränderungen		
				Änderungen Konsolidierungskreis	Abgegrenzte Zinsen	Amortisation aus der Bewertung der Effektivzinsmethode
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	599.364	594.881	- 4.410	0	8.636	257
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	633	633	0	0	0	0
	599.997	595.513	- 4.410	0	8.636	257

FINANZVERBINDLICHKEITEN 2019

TABELLE 036

In Tsd. Euro

	31.12.2019	01.01.2019	Cashflows aus Finanztätigkeit	Zahlungsunwirksame Veränderungen		
				Änderungen Konsolidierungskreis	Abgegrenzte Zinsen	Amortisation aus der Bewertung der Effektivzinsmethode
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	594.881	265.239	276.042	41.578	13.756	- 1.734
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	633	327	305	0	0	0
	595.513	265.566	276.348	41.578	13.756	- 1.734

Die kurz- und langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bestanden aus Krediten mit festen und variablen Zinssätzen, die von verschiedenen Banken ausgereicht wurden.

Die Verbindlichkeiten des Instone-Konzerns gegenüber Kreditinstituten sind in der Regel nicht Gegenstand von vertraglichen Zusicherungen, sondern werden durch Grundschulden besichert.

SONSTIGE ANGABEN

Angaben zu nahestehenden Personen und Unternehmen

Zu den wichtigen nahestehenden Personen und Unternehmen gehören die wesentlichen at Equity bewerteten Unternehmen sowie Personen aus der Geschäftsleitung und dem Aufsichtsrat.

Beziehungen zu assoziierten Unternehmen

BEZIEHUNGEN ZU GEMEINSCHAFTS- UNTERNEHMEN / SONSTIGEN BETEILIGUNGEN

In Tsd. Euro

	30.06.2020	31.12.2019
Forderungen		
Instone Real Estate Projektverwaltungs GmbH	0	5
	0	5
Verbindlichkeiten		
Wohnpark Gießener Straße GmbH & Co. KG	485	485
Projektentwicklungsgesellschaft Holbeinviertel mbH & Co. KG	148	148
	633	633

TABELLE 037

Die Finanzforderungen haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Diese Transaktionen sind unter marktüblichen Bedingungen geschlossen worden.

Beziehungen zu nahestehenden Personen

Zwischen der Instone Real Estate Group AG, Essen, Deutschland, beziehungsweise einem Konzernunternehmen und Personen aus der Geschäftsleitung oder nahestehenden Personen oder Unternehmen ist es in der Berichtsperiode zu keinen wesentlichen Transaktionen gekommen. Hinsichtlich der beteiligten Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats sind keine Interessenkonflikte entstanden.

Weitere Angaben zu Finanzinstrumenten

Nachfolgend werden die Buchwerte für die einzelnen Klassen an Finanzinstrumenten sowie die Buchwerte für die einzelnen Kategorien gemäß IFRS 7 angegeben:

Bei den zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierten Finanzinstrumenten entspricht der Buchwert aufgrund der kurzen Restlaufzeit im Wesentlichen dem beizulegenden Zeitwert.

BUCHWERTE DER FINANZINSTRUMENTE 2020

TABELLE 038

In Tsd. Euro

	Buchwert 30.06.2020	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	Nicht im Anwendungs- bereich IFRS 9
AKTIVA				
Finanzielle Vermögenswerte				
Finanzforderungen				
Kurzfristig	9.900	0	9.900	0
	9.900	0	9.900	0
Übrige Finanzanlagen	2.245	2.245	0	0
Vertragsvermögenswerte	202.950	0	0	202.950
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.884	0	2.884	0
Sonstige Forderungen	10.273	0	10.273	0
Flüssige Mittel	60.010	0	60.010	0
	288.262	2.245	83.067	202.950
PASSIVA				
Finanzielle Verbindlichkeiten				
Finanzverbindlichkeiten				
Langfristig	253.644	0	253.644	0
Kurzfristig	346.353	0	346.353	0
	599.997	0	599.997	0
Vertragsverbindlichkeiten	22.721	0	0	22.721
Verbindlichkeiten aus den Minderheitsgesellschaftern zuzurechnendem Nettovermögen	9.738	9.738	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	64.492	0	64.492	0
Sonstige Verbindlichkeiten	6.222	0	6.222	0
	703.170	9.738	670.711	22.721

BUCHWERTE DER FINANZINSTRUMENTE 2019

TABELLE 039

In Tsd. Euro

	Buchwert 31.12.2019	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	Nicht im Anwendungsbereich IFRS 9
AKTIVA				
Finanzielle Vermögenswerte				
Finanzforderungen				
Langfristig	450	0	450	0
Kurzfristig	5	0	5	0
	455	0	455	0
Übrige Finanzanlagen	1.145	1.145	0	0
Vertragsvermögenswerte	219.019	0	0	219.019
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	8.278	0	8.278	0
Sonstige Forderungen	12.473	0	12.473	0
Flüssige Mittel	117.090	0	117.090	0
	358.460	1.145	138.296	219.019
PASSIVA				
Finanzielle Verbindlichkeiten				
Finanzverbindlichkeiten				
Langfristig	451.586	0	451.586	0
Kurzfristig	143.927	0	143.927	0
	595.513	0	595.513	0
Vertragsverbindlichkeiten	23.292	0	0	23.292
Verbindlichkeiten aus den Minderheitsgesellschaftern zuzurechnendem Nettovermögen	9.504	9.504	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	87.592	0	87.592	0
Sonstige Verbindlichkeiten	13.127	0	13.127	0
	729.028	9.504	696.232	23.292

EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Mit Datum vom 11. August 2020 hat die Instone Real Estate Group AG ein weiteres Schuldscheindarlehen in Höhe von 100 Mio. Euro mit einer Laufzeit von fünf Jahren abgeschlossen, welches im August 2020 ausgezahlt wurde. Mit den neu aufgenommenen Mitteln wurde eine bestehende, höher verzinsliche und kurzfristig fällige Unternehmensfinanzierung in Höhe von 75 Mio. Euro zurückgeführt. Darüber hinaus erhält der Konzern so zusätzliches Kapital für das weitere Wachstum.

Weitere berichtspflichtige Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag am 30. Juni 2020 liegen nicht vor.

Angabe zur Aufstellung und Freigabe

Der Vorstand der Instone Real Estate Group AG hat den Konzernzwischenabschluss am 26. August 2020 aufgestellt und zur Weitergabe an den Aufsichtsrat freigegeben.

Essen, den 26. August 2020

Der Vorstand



Kruno Crepulja



Dr. Foruhar Madjlessi



Andreas Gräf

3

SONSTIGE INFORMATIONEN

42 **Sonstige Informationen**

- 43 Versicherung der gesetzlichen Vertreter
- 44 Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht
- 45 Haftungsausschluss
- 46 Kontakt / Impressum / Finanzkalender

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Halbjahresfinanzberichterstattung der Konzernzwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage des Instone-Konzerns vermittelt und dass im Konzernzwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Instone-Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Instone-Konzerns im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.

Essen, den 26. August 2020

Der Vorstand



Kruno Crepulja



Dr. Foruhar Madjlessi



Andreas Gräf

BESCHEINIGUNG NACH PRÜFERISCHER DURCHSICHT

An die Instone Real Estate Group AG, Essen

Wir haben den verkürzten Konzernzwischenabschluss – bestehend aus der verkürzten Konzernbilanz zum 30. Juni 2020, der verkürzten Konzern-Gewinn und Verlustrechnung sowie der verkürzten Konzerngesamtergebnisrechnung, der verkürzten Konzernkapitalflussrechnung, der verkürzten Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung sowie ausgewählten erläuternden Anhangangaben – und den Konzernzwischenlagebericht der Instone Real Estate Group AG, Essen, für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2020, die Bestandteile des Halbjahresfinanzberichts nach § 115 WpHG sind, einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Die Aufstellung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, und des Konzernzwischenlageberichts nach den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, eine Bescheinigung zu dem verkürzten Konzernzwischenabschluss und dem Konzernzwischenlagebericht auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht abzugeben.

Wir haben die prüferische Durchsicht des verkürzten Konzernzwischenabschlusses und des Konzernzwischenlageberichts unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze für die prüferische Durchsicht von Abschlüssen vorgenommen. Danach haben wir die prüferische Durchsicht so zu planen und durchzuführen, dass wir bei kritischer Würdigung mit einer gewissen Sicherheit ausschließen können, dass der verkürzte Konzernzwischenabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, oder der Konzernzwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden ist. Eine prüferische Durchsicht beschränkt sich in erster Linie auf Befragungen von Mitarbeitern der Gesellschaft sowie auf analytische Beurteilungen und bietet deshalb nicht die durch eine Abschlussprüfung erreichbare Sicherheit. Da wir auftragsgemäß keine Abschlussprüfung vorgenommen haben, können wir einen Bestätigungsvermerk nicht erteilen.

Auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Annahme veranlassen, dass der verkürzte Konzernzwischenabschluss der Instone Real Estate Group AG, Essen, in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, oder dass der Konzernzwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden ist.

Düsseldorf, den 26. August 2020

Deloitte GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Prof. Dr. Holger Reichmann
Wirtschaftsprüfer



Michael Pfeiffer
Wirtschaftsprüfer

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Zukunftsbezogene Aussagen

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

Zahlenrundungen

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

KONTAKT

Business Development & Communication

Burkhard Sawazki

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

Telefon: +49 201 45355-137

Fax: +49 201 45355-904

E-Mail: burkhard.sawazki@instone.de

IMPRESSUM

Instone Real Estate Group AG

Grugaplatz 2 – 4
45131 Essen
Deutschland

Telefon: +49 201 45355-0

Fax: +49 201 45355-934

E-Mail: info@instone.de

Vorstand

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

Vorsitzender des Aufsichtsrats

Stefan Brendgen

Handelsregister

Eingetragen im Handelsregister
des Amtsgerichts Essen unter HRB 29362

Umsatzsteueridentifikationsnummer
DE 300512686

Konzept, Design und Umsetzung

MPM Corporate Communication Solutions,
Mainz
mpm.de

FINANZKALENDER

26.11.2020	Veröffentlichung Quartalsmitteilung zum 30. September 2020
24.02.2021	Vorabveröffentlichung Geschäftszahlen zum 31. Dezember 2020
18.03.2021	Veröffentlichung Geschäftsbericht zum 31. Dezember 2020
20.05.2021	Veröffentlichung Quartalsmitteilung zum 31. März 2021
26.08.2021	Veröffentlichung Halbjahresfinanzbericht zum 30. Juni 2021
18.11.2021	Veröffentlichung Quartalsmitteilung zum 30. September 2021

Instone Real Estate Group AG

Grugaplatz 2-4
45131 Essen
Deutschland

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