

INSTONE REAL ESTATE GROUP SE

QUARTALSMITTEILUNG

Q3 2023

30. SEPTEMBER 2023

► Kennzahlenübersicht

Bericht zur Lage
des Konzerns

Konzernabschluss

Sonstige Informationen

Kennzahlenübersicht		TABELLE 001	
In Mio. Euro			
		9M 2023	9M 2022
Leistungskennzahlen			
Vermarktungsvolumen		91,3	250,2
Neugenehmigungsvolumen ¹		0,0	336,7
Umsatzerlöse bereinigt		433,3	441,9
Ergebniskennzahlen			
Rohergebnis bereinigt		110,7	113,8
Rohergebnismarge bereinigt	In %	25,5	25,8
EBIT bereinigt		65,8	60,9
EBIT-Marge bereinigt	In %	15,2	13,8
EBT bereinigt		53,2	49,3
EBT-Marge bereinigt	In %	12,3	11,2
EAT bereinigt		37,1	34,0
EAT-Marge bereinigt	In %	8,6	7,7
Liquiditätskennzahlen			
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		18,7	-26,7
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ohne Neuinvestitionen		28,9	47,4
Free Cashflow		23,1	-17,4

¹Ausgenommen Genehmigungsvolumen aus at Equity konsolidierten Gemeinschaftsunternehmen.

Kennzahlenübersicht		TABELLE 001	
In Mio. Euro			
		30.09.2023	31.12.2022
Leistungskennzahlen			
Projektportfolio		7.015,5	7.668,8
Bilanzkennzahlen			
Bilanzsumme		1.743,2	1.780,3
Eigenkapital		585,3	573,0
Buchwert je Aktie ¹		13,51	13,07
Liquide Mittel und Termingeldanlagen ²		177,0	255,6
Nettofinanzschulden ³		272,5	265,1
Verschuldungsgrad ⁴		2,8	2,8
Loan-to-Cost ⁵	In %	21,0	20,8
ROCE ⁶ bereinigt	In %	10,8	10,2
Mitarbeiter			
Anzahl ⁷		475	488
FTE ⁸		392,2	409,4

¹Basierend auf einer Aktienanzahl von 43.322.575 zum 30.09.2023 beziehungsweise von 43.834.318 zum 31.12.2022.

²Exklusive der verfügbarsbeschränkten Liquidien Mittel aus den Förderdarlehen „Westville“ in Höhe von 82,8 Mio. Euro.

³Nettofinanzschulden = Finanzverbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel und Termingeldanlagen. Exklusive der Förderdarlehen in Höhe von 54,7 Mio. Euro.

⁴Verschuldungsgrad = Nettofinanzschulden / EBITDA bereinigt auf Zwölfmonatsbasis.

⁵Loan-to-Cost = Nettofinanzschulden / (Vorräte + Vertragsvermögenswerte).

⁶Return on Capital Employed = LZM EBIT bereinigt / (Vier-Quartals-Durchschnitt Eigenkapital + Nettofinanzschulden).

⁷Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter inklusive Auszubildenden, Praktikanten, Werkstudenten.

⁸Full Time Equivalent.



INHALTS- VERZEICHNIS

4 BERICHT ZUR LAGE DES KONZERNS

- 5 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
- 15 Projektgeschäft im Überblick
- 21 Risiko- und Chancenbericht
- 22 Prognosebericht

23 KONZERNABSCHLUSS

- 24 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 25 Konzerngesamtergebnisrechnung
- 26 Konzernbilanz
- 28 Konzernkapitalflussrechnung
- 30 Segmentberichterstattung
- 32 Appendix (Methoden, Nachtrag)

33 SONSTIGE INFORMATIONEN

- 34 Haftungsausschluss
- 35 Quartalsvergleich
- 36 Mehrjahresübersicht
- 37 Kontakt / Impressum / Finanzkalender



BERICHT ZUR LAGE DES KONZERNS

5	Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
15	Projektgeschäft im Überblick
21	Risiko- und Chancenbericht
22	Prognosebericht

Kennzahlenübersicht

▸ Bericht zur Lage
des Konzerns

▸ Ertrags-, Vermögens-
und Finanzlage

Projektgeschäft im
Überblick

Risiko- und
Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Sonstige Informationen

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Ertragslage

Die nachstehende Darstellung der bereinigten Ertragslage spiegelt das wesentlich von den Projektentwicklungen beeinflusste Geschäft des Instone-Konzerns, nachfolgend auch Instone genannt, wider. Die Anpassungen der bereinigten Ertragslage gegenüber der Gewinn- und Verlustrechnung sind in der Segmentberichterstattung auf [Seite 30](#) beschrieben.

Bereinigte Ertragslage

TABELLE 002

In Mio. Euro

	9M 2023	9M 2022	Veränderung
Umsatzerlöse bereinigt	433,3	441,9	-1,9%
Projektaufwand bereinigt	-322,6	-328,2	-1,7%
Rohergebnis bereinigt	110,7	113,8	-2,7%
Rohergebnismarge bereinigt	25,5%	25,8%	
Plattformaufwand bereinigt	-50,9	-55,1	-7,6%
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen bereinigt	6,0	2,2	>100%
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) bereinigt	65,8	60,9	8,0%
EBIT-Marge bereinigt	15,2%	13,8%	
Finanzergebnis bereinigt	-12,6	-11,6	8,6%
Ergebnis vor Steuern (EBT) bereinigt	53,2	49,3	7,9%
EBT-Marge bereinigt	12,3%	11,2%	
Ertragsteuern bereinigt	-16,1	-15,3	5,2%
Ergebnis nach Steuern (EAT) bereinigt	37,1	34,0	9,1%
EAT-Marge bereinigt	8,6%	7,7%	



Kennzahlenübersicht

► Bericht zur Lage des Konzerns

► Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Sonstige Informationen

Umsatzerlöse

Der bereinigte Umsatz lag in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2023 mit 433,3 Mio. Euro rund 2 % unterhalb des Wertes aus dem Vorjahr (Vorjahreszeitraum: 441,9 Mio. Euro). Trotz einer leicht gesteigerten Bauaktivität im Vergleich zum Vorjahreszeitraum hat insbesondere die im Vergleich zum Vorjahreszeitraum rückläufige Vertriebsgeschwindigkeit zu einem Rückgang der Umsatzerlöse geführt.

Die Bereinigung von Effekten aus Kaufpreisallokationen hat die bereinigten Umsatzerlöse um 2,5 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 2,8 Mio. Euro) leicht erhöht. Aus der gesonderten Bewertung der Share Deals (Projekt „Westville“) wurden die bereinigten Umsatzerlöse um 54,8 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 32,6 Mio. Euro) erhöht.

Umsatzerlöse TABELLE 003

In Mio. Euro

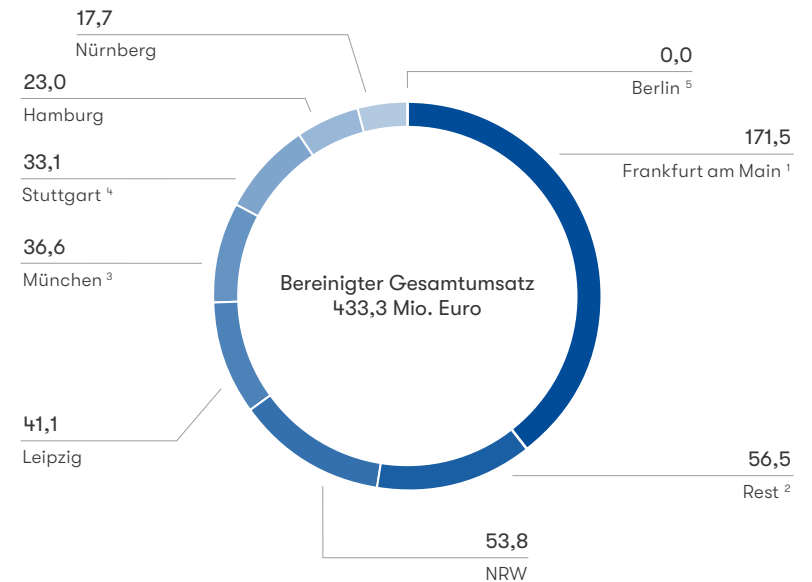
	9M 2023	9M 2022	Veränderung
Umsatzerlöse	376,0	406,6	-7,5%
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	2,5	2,8	-10,7%
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	54,8	32,6	68,1%
Umsatzerlöse bereinigt	433,3	441,9	-1,9%

Die Steigerung des Umsatzbeitrags des Projekts „Westville“ im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum resultiert insbesondere aus dem planmäßigen Baufortschritt im Berichtszeitraum.

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

Umsatz (bereinigt) nach Regionen

In Mio. Euro

¹ Beinhaltet u. a. Maintal.² Beinhaltet u. a. Wiesbaden (35,3 Mio. Euro), Bamberg (13,0 Mio. Euro) und Potsdam (7,8 Mio. Euro).³ Beinhaltet München, Augsburg und Rosenheim.⁴ Beinhaltet u. a. Rottenburg und Schorndorf.⁵ Beinhaltet Nauen.

Kennzahlenübersicht

► Bericht zur Lage des Konzerns

► Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Sonstige Informationen

Projektaufwand

Der bereinigte Projektaufwand, wesentlich bestehend aus Materialaufwand und den Bestandsveränderungen, reduzierte sich in den ersten neun Monaten 2023 auf – 322,6 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: – 328,2 Mio. Euro). Neben den Ankäufen von in Vorjahren gesicherten und angezahlten Grundstücken führte im Wesentlichen der Fortgang der Bautätigkeiten zu einer leichten Steigerung des berichteten Materialaufwands auf – 402,8 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: – 400,5 Mio. Euro). Die berichteten Bestandsveränderungen veränderten sich auf 132,9 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 97,7 Mio. Euro).

Die indirekten Vertriebsaufwendungen lagen im Berichtszeitraum mit – 1,7 Mio. Euro auf Vorjahresniveau (Vorjahreszeitraum: – 1,4 Mio. Euro). Die materialaufwandsinduzierten sonstigen betrieblichen Erträge wurden in Höhe von 10,3 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 5,5 Mio. Euro) dem bereinigten Projektaufwand zugeordnet. Die Bereinigung der aktivierten Zinsen in den Bestandsveränderungen in Höhe von – 8,9 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: – 1,5 Mio. Euro) belastete den bereinigten Projektaufwand. Effekte aus der Amortisation der Kaufpreisallokationen reduzierten den bereinigten Projektaufwand um 1,9 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 7,3 Mio. Euro). Durch die gesonderte Bewertung der Share Deals erhöhte sich der bereinigte Projektaufwand wiederum um – 54,3 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: – 35,3 Mio. Euro).

Projektaufwand TABELLE 004

In Mio. Euro

	9M 2023	9M 2022	Veränderung
Projektaufwand	– 270,0	– 302,8	– 10,8 %
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	1,9	7,3	– 74,0 %
+ Effekte aus Umgliederungen	– 0,3	2,7	k. A.
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	– 54,3	– 35,3	53,8 %
Projektaufwand bereinigt	– 322,6	– 328,2	– 1,7 %

Rohergebnis

Rohergebnis TABELLE 005

In Mio. Euro

	9M 2023	9M 2022	Veränderung
Rohergebnis	106,0	103,8	2,1 %
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	4,5	10,1	– 55,4 %
+ Effekte aus Umgliederungen	– 0,3	2,7	k. A.
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	0,5	– 2,7	k. A.
Rohergebnis bereinigt	110,7	113,8	– 2,7 %
Rohergebnismarge bereinigt	25,5 %	25,8 %	

Das bereinigte Rohergebnis ging bedingt durch die im Vergleich zum Projektaufwand stärker gesunkenen Umsatzerlöse im Berichtszeitraum auf 110,7 Mio. Euro zurück (Vorjahreszeitraum: 113,8 Mio. Euro).

Die bereinigte Rohergebnismarge – ermittelt aus dem bereinigten Rohergebnis in Bezug auf die bereinigten Umsatzerlöse – betrug 25,5 % (Vorjahreszeitraum: 25,8 %).

Plattformaufwand

Plattformaufwand TABELLE 006

In Mio. Euro

	9M 2023	9M 2022	Veränderung
Plattformaufwand	– 45,4	– 51,0	– 11,0 %
+ Effekte aus Umgliederungen	– 8,6	– 4,1	> 100 %
+ Einmal- und Sondereffekte	3,1	0,0	k. A.
Plattformaufwand bereinigt	– 50,9	– 55,1	– 7,6 %

Der bereinigte Plattformaufwand, bestehend aus dem Personalaufwand, sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen sowie den Abschreibungen, reduzierte sich auf – 50,9 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: – 55,1 Mio. Euro). Im Berichtszeitraum wurden im Wesentlichen materialaufwandsinduzierte sonstige betriebliche Erträge in Höhe von 10,3 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 5,5 Mio. Euro) sowie indirekte Vertriebskosten in Höhe von – 1,6 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: – 1,4 Mio. Euro) in den Projektaufwand umgliedert. Darüber hinaus wurden im Vergleich zum Vorjahreszeitraum erstmals sonstige Einmaleffekte in Höhe von 3,1 Mio. Euro



Kennzahlenübersicht

► Bericht zur Lage des Konzerns

► Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Sonstige Informationen

bereinigt. Diese betreffen im Wesentlichen Aufwendungen im Zusammenhang mit strukturellen Reorganisationsmaßnahmen in Höhe von 1,9 Mio. Euro.

Der berichtete Personalaufwand ist im Neunmonatszeitraum 2023 mit –38,1 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: –38,9 Mio. Euro) mit –2,1 % leicht gegenüber dem entsprechenden Vorjahreszeitraum gesunken. Dies ist unter anderem auf den Rückgang der durchschnittlichen Mitarbeiterzahl auf 475 Mitarbeiter (Vorjahreszeitraum: 493) zurückzuführen.

Die berichteten sonstigen betrieblichen Erträge liegen mit 20,4 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 12,9 Mio. Euro) über Vorjahresniveau. Diese enthalten materialaufwandsinduzierte sonstige betriebliche Erträge in Höhe von 10,3 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 5,5 Mio. Euro), die in den Projektaufwand umgegliedert wurden. Darin enthalten sind insbesondere Erträge aus der Realisierung von Zuschüssen in Höhe von 9,3 Mio. Euro. (Vorjahreszeitraum: 4,1 Mio. Euro). Die Erträge aus der Auflösung von personalbezogenen Rückstellungen sowie Verbindlichkeiten sind im Berichtszeitraum mit 3,6 Mio. Euro auf Vorjahresniveau (Vorjahreszeitraum: 3,4 Mio. Euro). Des Weiteren entstanden im Berichtszeitraum Erträge aus der Auflösung sonstiger Rückstellungen in Höhe von 2,0 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 2,4 Mio. Euro). Darüber hinaus wird aus der Entkonsolidierung eines Tochterunternehmens ein Ertrag in Höhe von 2,8 Mio. Euro ausgewiesen.

Die berichteten sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen im Berichtszeitraum auf –23,9 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: –21,4 Mio. Euro), im Wesentlichen bedingt durch gestiegene Aufwendungen im Zusammenhang mit strukturellen Reorganisationsmaßnahmen. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Wesentlichen Beratungsaufwendungen, sonstige Steuern, Vertriebskosten, Kosten für IT sowie Gerichts-, Anwalts- und Notarkosten enthalten.

Die berichteten Abschreibungen lagen mit –3,7 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: –3,7 Mio. Euro) auf dem Niveau des Vorjahres.

Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen

Die bereinigten Ergebnisse aus at Equity bilanzierten Beteiligungen in Höhe von 6,0 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 2,2 Mio. Euro) entfallen im Berichtszeitraum nahezu vollständig auf Bauaktivitäten und Verkäufe der Berliner Joint Ventures Friedenauer Höhe und reflektieren die erwartete Entwicklung dieser Projektentwicklung.

Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)

EBIT

TABELLE 007

In Mio. Euro

	9M 2023	9M 2022	Veränderung
EBIT	66,6	55,0	21,1%
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	4,5	10,1	–55,4%
+ Effekte aus Umgliederungen	–8,9	–1,5	>100%
+ Einmal- und Sondereffekte	3,1	0,0	k. A.
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	0,5	–2,7	k. A.
EBIT bereinigt	65,8	60,9	8,0%
EBIT-Marge bereinigt	15,2%	13,8%	

Das bereinigte Ergebnis vor Zinsen und Steuern stieg, trotz des gesunkenen bereinigten Rohergebnisses, aufgrund des deutlich verbesserten Ergebnisses aus at Equity bilanzierten Beteiligungen sowie aufgrund des reduzierten Plattformaufwandes auf 65,8 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 60,9 Mio. Euro) an.

Beteiligungs- und Finanzergebnis

Ein wesentliches bereinigtes Ergebnis aus Beteiligungen fiel im Berichtszeitraum, wie im entsprechenden Vorjahreszeitraum, nicht an.

Das berichtete Finanzergebnis verschlechterte sich im Berichtszeitraum auf –21,5 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: –13,1 Mio. Euro). Die Steigerung des Zinsaufwands ist im Wesentlichen auf die im Vergleich zum Vorjahr erhöhte projektbezogene Neuverschuldung und das deutlich gestiegene Zinsniveau zurückzuführen.



Kennzahlenübersicht

► Bericht zur Lage des Konzerns

► Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Sonstige Informationen

Aufgrund der oben genannten Gründe verschlechterte sich das bereinigte Finanzergebnis auf – 12,6 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: – 11,6 Mio. Euro). Im Berichtszeitraum wurden aktivierte Zinsen aus Projektfinanzierungen vor Verkaufsstart in Höhe von 8,9 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 1,5 Mio. Euro) in den bereinigten Projektaufwand umgegliedert.

Ergebnis vor Steuern (EBT)

Das bereinigte Ergebnis vor Steuern stieg im Wesentlichen aufgrund des deutlich verbesserten Ergebnisses aus at Equity bilanzierten Beteiligungen sowie aufgrund des reduzierten Plattformaufwandes auf 53,2 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 49,3 Mio. Euro).

EBT		TABELLE 008		
In Mio. Euro				
	9M 2023	9M 2022	Veränderung	
EBT	45,1	41,9	7,6 %	
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	4,5	10,1	– 55,4 %	
+ Einmal- und Sondereffekte	3,1	0,0	k. A.	
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	0,5	– 2,7	k. A.	
EBT bereinigt	53,2	49,3	7,9 %	
EBT-Marge bereinigt	12,3 %	11,2 %		

Ertragsteuern

Die Steuerquote in der bereinigten Ertragslage belief sich in den ersten neun Monaten 2023 auf 30,2 % (Vorjahreszeitraum: 31,0 %). Im Wesentlichen führten periodenfremde Steuereffekte zu einer Verminderung der Steuerquote.

Die Ertragsteuern im berichteten Ergebnis beliefen sich auf einen Aufwand von – 15,9 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: – 13,2 Mio. Euro).

Ergebnis nach Steuern (EAT)

Das bereinigte Ergebnis nach Steuern des Instone-Konzerns belief sich durch die vorgenannten Effekte insgesamt auf 37,1 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 34,0 Mio. Euro).

Ergebnis nach Steuern und nach Minderheiten

Der Anteil anderer Gesellschafter am bereinigten Ergebnis sowie am berichteten Ergebnis nach Steuern lag bei – 0,3 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: – 1,0 Mio. Euro).

Ergebnis je Aktie

Ergebnis je Aktie		TABELLE 009		
In Mio. Euro				
	9M 2023	9M 2022	Veränderung	
Aktien (in Tsd. Stück) ¹	43.358,7	46.387,9	– 6,5 %	
Anteile des Konzerns	29,5	29,7	– 0,7 %	
Ergebnis je Aktie (in Euro)	0,68	0,64	6,3 %	
Anteile des Konzerns bereinigt	37,5	35,0	7,1 %	
Ergebnis je Aktie bereinigt (in Euro)	0,86	0,75	14,7 %	

¹ Durchschnittlich gewichtete Aktienanzahl per 30.09.2023 beziehungsweise 30.09.2022.

Das bereinigte Ergebnis je Aktie lag im ersten Halbjahr 2023 mit 0,86 Euro (Vorjahreszeitraum: 0,75 Euro) über dem Niveau des Vorjahreszeitraums.



Kennzahlenübersicht

► Bericht zur Lage des Konzerns

► Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Sonstige Informationen

Vermögenslage

Verkürzte Bilanz¹

TABELLE 010

In Mio. Euro

	30.09.2023	31.12.2022	Veränderung
Langfristige Vermögenswerte	82,1	82,8	- 0,8 %
Vorräte	1.068,8	967,3	10,5 %
Vertragsvermögenswerte	235,0	333,6	- 29,6 %
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	97,6	141,1	- 30,8 %
Liquide Mittel und Termingeldanlagen	259,8	255,6	1,6 %
Aktiva	1.743,2	1.780,3	- 2,1 %
Eigenkapital	585,3	573,0	2,1 %
Verbindlichkeiten aus Unternehmensfinanzierungen	165,6	179,7	- 7,8 %
Verbindlichkeiten aus Projektfinanzierungen	338,5	341,0	- 0,7 %
Rückstellungen und übrige Verbindlichkeiten	653,8	686,7	- 4,8 %
Passiva	1.743,2	1.780,3	- 2,1 %

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

Die Summe der Vermögenswerte des Instone-Konzerns ging zum 30. September 2023 auf 1.743,2 Mio. Euro (31. Dezember 2022: 1.780,3 Mio. Euro) zurück. Trotz des Anstieges des Vorratsvermögens sowie der Liquiden Mittel ist dies insbesondere auf den Rückgang der Vertragsvermögenswerte sowie der Sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte zurückzuführen.

Das Vorratsvermögen ist zum 30. September 2023 auf 1.068,8 Mio. Euro (31. Dezember 2022: 967,3 Mio. Euro) angestiegen. Diese Bestandserhöhung resultiert im Wesentlichen aus dem Baufortschritt der in der Realisierung befindlichen, nicht verkauften Projekte sowie aus dem Ankauf von Grundstücken für zukünftige wohnwirtschaftliche Projektentwicklungen.

Zum 30. September 2023 sind Anschaffungs- und Anschaffungsnebenkosten für Grundstücke in Höhe von 701,9 Mio. Euro (31. Dezember 2022: 690,4 Mio. Euro) im Vorratsvermögen enthalten.

Vertragsvermögenswerte

TABELLE 011

In Mio. Euro

	30.09.2023	31.12.2022	Veränderung
Vertragsvermögenswerte (brutto)	851,0	847,9	0,4 %
Erhaltene Anzahlungen	- 619,2	- 519,6	19,2 %
	231,8	328,3	- 29,4 %
Aktiviertete Vertragsanbahnungskosten	3,2	5,3	- 39,6 %
Vertragsvermögenswerte (netto)	235,0	333,6	- 29,6 %

Die Forderungen an Kunden für bereits verkaufte unfertige Erzeugnisse (Bruttovertragsvermögenswerte), bewertet zum aktuellen Erfüllungsstand der Entwicklung, sind zum 30. September 2023 auf 851,0 Mio. Euro (31. Dezember 2022: 847,9 Mio. Euro) gestiegen, bedingt durch den Fortgang der Bauaktivitäten der verkauften Wohnimmobilien. Die erhaltenen Anzahlungen von Kunden beliefen sich zum 30. September 2023 auf 619,2 Mio. Euro (31. Dezember 2022: 519,6 Mio. Euro). Der Anstieg reflektiert den im Berichtszeitraum erfolgten Baufortschritt, an den die Anzahlungen der Kunden gekoppelt sind.

Der Anstieg der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen um 2,2 Mio. Euro auf 5,0 Mio. Euro (31. Dezember 2022: 2,8 Mio. Euro) resultiert im Wesentlichen aus Einbehalten bei Übergabe eines Projekts.

Die nach der Equity-Methode bilanzierten Anteile, die auch Beteiligungen an Projektgesellschaften enthalten, stiegen in den ersten neun Monaten 2023 von 43,8 Mio. Euro auf 49,6 Mio. Euro, im Wesentlichen bedingt durch den Baufortschritt von Projektentwicklungen in Gemeinschaftsunternehmen.

Die langfristigen Finanzforderungen in Höhe von 17,1 Mio. Euro (31. Dezember 2022: 19,0 Mio. Euro) enthalten Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen und haben sich aufgrund von Rückzahlungen reduziert.

Der Anstieg der kurzfristigen Finanzforderungen auf 20,3 Mio. Euro (31. Dezember 2022: 0,7 Mio. Euro) betrifft im Wesentlichen ein Darlehen an ein Gemeinschaftsunternehmen, das bis einschließlich Mai 2023 vollkonsolidiert wurde.

Die sonstigen kurzfristigen Forderungen und sonstigen Vermögenswerte fielen im Berichtszeitraum von 133,9 Mio. Euro auf 68,0 Mio. Euro. Dieser Posten enthält zu einem erheblichen Teil genehmigte öffentliche Fördermittel in Höhe



Kennzahlenübersicht

► Bericht zur Lage des Konzerns

► Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Sonstige Informationen

von 51,8 Mio. Euro (31. Dezember 2022: 86,7 Mio. Euro) für die Errichtung von Gebäuden, einschließlich der Förderungen für Effizienzhausprogramme der KfW. Der wesentliche Anteil der Veränderung zum Stichtag basiert auf der angepassten zeitlichen Berücksichtigung genehmigter Förderzuschüsse für Zwecke der Bilanzierung, die künftig zwischen Vertriebsstart und Baubeginn erfolgen soll. Des Weiteren erfolgten Projektumstellungen, weshalb die entsprechenden Forderungen korrigiert wurden. In geringerem Umfang ergibt sich die Reduzierung der Position im Zusammenhang mit bereits erfolgten Vereinnahmungen zugesagter Zuschüsse der öffentlichen Hand.

Der Bestand der flüssigen Mittel und Termingeldanlagen ist in Höhe von 259,8 Mio. Euro leicht über dem Stand zum Ende des Geschäftsjahres 2022 (31. Dezember 2022: 255,6 Mio. Euro).

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten stiegen zum 30. September 2023 auf 363,7 Mio. Euro an (31. Dezember 2022: 292,0 Mio. Euro). Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten reduzierten sich im selben Zeitraum auf 140,4 Mio. Euro (31. Dezember 2022: 228,6 Mio. Euro). Durch eine reduzierte Nettoaufnahme von Finanzkrediten im Berichtszeitraum sind die Finanzverbindlichkeiten insgesamt auf 504,1 Mio. Euro (31. Dezember 2022: 520,6 Mio. Euro) gesunken.

Der Anstieg der langfristigen sonstigen Verbindlichkeiten auf 28,1 Mio. Euro (31. Dezember 2022: 0,0 Mio. Euro) betrifft vollumfänglich den Zins- und Tilgungszuschuss im Zusammenhang mit Förderdarlehen.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen fielen in den ersten neun Monaten 2023 auf 135,2 Mio. Euro (31. Dezember 2022: 150,4 Mio. Euro) und beinhalten die erbrachten Leistungen der Auftragnehmer. Die Reduzierung korrespondiert mit den erfolgten baubegleitenden Anzahlungen an Auftragnehmer.

Der Rückgang der sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten auf 382,7 Mio. Euro (31. Dezember 2022: 393,6 Mio. Euro) resultiert im Wesentlichen aus dem Rückgang der Verbindlichkeiten aus Zuwendungen der öffentlichen Hand auf 34,6 Mio. Euro (31. Dezember 2022: 79,8 Mio. Euro). Die Entwicklung bei den Zuwendungen der öffentlichen Hand führte vornehmlich zu einem korrespondierenden Rückgang der sonstigen Forderungen und Vermögenswerte. Die erhaltenen Anzahlungen für das Projekt „Westville“ betragen zum Stichtag 335,5 Mio. Euro (31. Dezember 2022: 302,5 Mio. Euro).

Die Eigenkapitalquote lag zum 30. September 2023 bei 33,6% (31. Dezember 2022: 32,2%).

Das am 10. Februar 2022 angekündigte Aktienrückkaufprogramm wurde am 24. Oktober 2022 mit einem Gesamtvolumen von 25,4 Mio. Euro beendet. Am 25. Oktober 2022 gab Instone seine Absicht bekannt, ein neues fünfmonatiges Aktienrückkaufprogramm mit einem Volumen von bis zu 25,0 Mio. Euro daran anzuknüpfen. Insgesamt haben wir mit diesem neuen Aktienrückkaufprogramm bis zum 30. September 2023 Aktien im Wert von 11,4 Mio. Euro erworben. Der Bestand der durch das Unternehmen gehaltenen eigenen Anteile lag zum 30. September 2023 bei 3.665.761 Aktien und entspricht einem Anteil von 7,8% der Aktien. Die Aktienanzahl, bereinigt um die eigenen Anteile, lag zum 30. September 2023 somit bei 43.322.575 Aktien.

Der Verschuldungsgrad (exklusive der Förderdarlehen „Westville“) ist unverändert im Vergleich zum 31. Dezember 2022 und befindet sich weiterhin nach Auffassung des Managements auf einem moderaten Niveau. Trotz der leicht gestiegenen Nettoverschuldung führt das verbesserte Ergebnis zu einem Verschuldungsgrad auf dem Niveau des Vorjahres vom 2,8-Fachen (31. Dezember 2022: 2,8-Fachen) des bereinigten EBITDA. Das Verhältnis der Nettoverschuldung zu den bilanzierten Vorräten, Vertragsvermögenswerten und Vertragsverbindlichkeiten ist mit 21,0% (31. Dezember 2022: 20,8%) ebenfalls nahezu unverändert.



Kennzahlenübersicht

► Bericht zur Lage
des Konzerns► Ertrags-, Vermögens-
und FinanzlageProjektgeschäft im
ÜberblickRisiko- und
Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Sonstige Informationen

Nettofinanzschulden und
Verschuldungsgrad

TABELLE 012

In Mio. Euro

	30.09.2023	31.12.2022	Veränderung
Langfristige Finanzverbindlichkeiten ¹	309,1	292,0	5,9 %
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	140,4	228,6	- 38,6 %
Finanzverbindlichkeiten	449,5	520,6	- 13,7 %
- Liquide Mittel und Termingeldanlagen ²	- 177,0	- 255,6	- 30,8 %
Nettofinanzschulden (NFS)	272,5	265,1	2,8 %
Vorräte und Vertragsvermögenswerte / -verbindlichkeiten	1.297,7	1.275,0	1,8 %
Loan-to-Cost³	21,0 %	20,8 %	
EBIT bereinigt (LZM ⁴)	93,5	88,6	5,5 %
Abschreibungen (LZM ⁴)	4,8	4,8	0,0 %
EBITDA bereinigt (LZM⁴)	98,3	93,4	5,2 %
Verschuldungsgrad (NFS / EBITDA bereinigt (LZM ⁴))	2,8	2,8	

¹ Exklusive der Finanzverbindlichkeiten aus den Förderdarlehen „Westville“ in Höhe von 54,7 Mio. Euro.² Exklusive der verfügbarsbeschränkten liquiden Mittel aus den Förderdarlehen „Westville“ in Höhe von 82,8 Mio. Euro.³ Loan-to-Cost = Nettofinanzschulden / (Vorräte + Vertragsvermögenswerte / -verbindlichkeiten).⁴ LZM = Letzte Zwölf Monate.

Finanzlage

In den ersten neun Monaten 2023 reduzierte sich der Nominalwert der Finanzverbindlichkeiten aus Unternehmensfinanzierungen auf 165,5 Mio. Euro (31. Dezember 2022: 178,0 Mio. Euro). Dies resultierte aus der Tilgung von Schuldscheindarlehen in Höhe von 12,5 Mio. Euro. Die Ausnutzung der Projektfinanzierungslinien (ohne Förderdarlehen „Westville“) reduzierte sich auf 282,8 Mio. Euro (31. Dezember 2022: 340,2 Mio. Euro), im Wesentlichen bedingt durch die Rückführung beendeter Projektfinanzierungen bei gleichzeitiger Erhöhung der Inanspruchnahme bestehender Projektfinanzierungen. Der insgesamt zur Verfügung stehende Finanzierungsrahmen (ohne Förderdarlehen „Westville“) in Höhe von nunmehr 791,9 Mio. Euro (31. Dezember 2022: 806,6 Mio. Euro) stieg im Berichtszeitraum durch den Abschluss neuer klassischer Projektfinanzierungen. Zum 30. September 2023 standen Finanzmittel von insgesamt 456,4 Mio. Euro (31. Dezember 2022: 458,6 Mio. Euro) aus Projektfinanzierungen (ohne Förderdarlehen „Westville“) und 335,5 Mio. Euro (31. Dezember 2022: 348,0 Mio. Euro) aus Unternehmensfinanzierungen zur Verfügung. Die Vereinbarungen dieser Unternehmensfinanzierungen enthalten Finanzkennzahlen, die im Kapitel „Sonstige Angaben“ des Konzernanhangs im Geschäftsbericht 2022 [Seite 228](#) beschrieben sind.

In der Bilanz zum 30. September 2023 sind die Verbindlichkeiten aus Unternehmensfinanzierungen mit 165,5 Mio. Euro (31. Dezember 2022: 179,7 Mio. Euro) und die Verbindlichkeiten aus Projektfinanzierungen (inklusive Förderdarlehen „Westville“) mit 338,5 Mio. Euro (31. Dezember 2022: 341,0 Mio. Euro) ausgewiesen. Die bilanzierten gesamten Verbindlichkeiten aus Finanzierungen (inklusive Förderdarlehen „Westville“) stiegen somit zum Stichtag auf 504,1 Mio. Euro (31. Dezember 2022: 520,6 Mio. Euro) an. Die darin enthaltenen kurzfristigen Projektfinanzierungen enthalten Optionsvereinbarungen zur Verlängerung.

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



Kennzahlenübersicht

► Bericht zur Lage des Konzerns

► Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Sonstige Informationen

Finanzverbindlichkeiten

TABELLE 013

In Mio. Euro

Unternehmensfinanzierungen (Schuldscheine)

	Fällig in	Kreditbetrag
Laufzeit < 1 Jahr	2024	15,5
Laufzeit > 1 und < 2 Jahre	2025	100,0
Laufzeit > 3 Jahre	2027	50,0
		165,5

Unternehmensfinanzierungen (Konsortialkredite)

	Fällig in	Kreditlinie	Ausnutzung
			30.09.2023
Laufzeit < 1 Jahr	2023 / 2024	18,3	0,0
Laufzeit > 1 und < 2 Jahre	2024 / 2025	151,7	0,0
		170,0	0,0

Projektfinanzierungen

	Fällig in	Kreditlinie	Ausnutzung
			30.09.2023
Laufzeit < 1 Jahr	2023 / 2024	133,4	122,7
Laufzeit > 1 und < 2 Jahre	2024 / 2025	174,4	91,1
Laufzeit > 2 und < 3 Jahre	2025 / 2026	91,0	11,4
Laufzeit > 3 Jahre	> 2026	57,6	57,6
		456,4	282,8

Projektfinanzierungen (für Kunden aufgenommene Förderdarlehen)

	Fällig in	Kreditlinie	Ausnutzung ¹
			30.09.2023
Laufzeit > 3 Jahre	> 2026	199,0	82,8
		199,0	82,8

¹ Hierin ist ein Zins- und Tilgungszuschuss in Höhe von 28,1 Mio. Euro enthalten, der als sonstige langfristige Verbindlichkeit bilanziert wird.

Verkürzte Kapitalflussrechnung

TABELLE 014

In Mio. Euro

	9M 2023	9M 2022	Veränderung
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	18,7	- 26,7	k. A.
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	4,4	9,3	- 52,7%
Free Cashflow	23,1	- 17,4	k. A.
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	- 18,0	41,4	k. A.
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	5,1	24,0	- 78,8%
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	255,6	131,0	95,1%
Sonstige Änderungen des Finanzmittelfonds	- 1,0	0,0	k. A.
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	259,7	155,0	67,5%

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit des Instone-Konzerns in Höhe von 18,7 Mio. Euro im Neunmonatszeitraum 2023 (Vorjahreszeitraum: - 26,7 Mio. Euro) wurde im Wesentlichen durch die Zahlungszuflüsse aus Übergaben von Projekten mit endfälliger Zahlung positiv beeinflusst. Es erfolgte eine Reduzierung der Verbindlichkeiten gegenüber Auftragnehmern für laufende Projekte bei gleichzeitigen Kaufpreiszahlungen und Grunderwerbsteuerzahlungen für Grundstücke im Gesamtwert von 10,2 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 74,1 Mio. Euro). Darüber hinaus wurden im Berichtszeitraum Ertragsteuerzahlungen in Höhe von 27,0 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 2,9 Mio. Euro) geleistet.



Kennzahlenübersicht

► Bericht zur Lage
des Konzerns

► Ertrags-, Vermögens-
und Finanzlage

Projektgeschäft im
Überblick

Risiko- und
Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Sonstige Informationen

**Cashflow aus laufender
Geschäftstätigkeit**

TABELLE 015

In Mio. Euro

	9M 2023	9M 2022	Veränderung
EBITDA bereinigt	69,5	64,6	7,6 %
Andere nicht zahlungswirksame Posten	-3,7	-12,7	-70,7 %
Gezahlte Steuern	-27,0	-2,9	k. A.
Net-Working-Capital-Veränderung ¹	-20,1	-75,6	-73,4 %
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	18,7	-26,7	k. A.
Auszahlungen für Grundstücke	10,2	74,1	-86,2 %
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ohne Neuinvestitionen	28,9	47,4	-38,9 %

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

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit, bereinigt um die Auszahlungen für Grundstücke, im Berichtszeitraum war mit 28,9 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 47,4 Mio. Euro) positiv.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit belief sich im Berichtszeitraum auf 4,4 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 9,3 Mio. Euro). Dies resultierte im Wesentlichen aus planmäßigen Rückzahlungen von Darlehensforderungen, die im Finanzanlagevermögen bilanziert werden.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit lag zum 30. September 2023 bei -18,0 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 41,4 Mio. Euro). Er war im Wesentlichen geprägt von der Nettoaufnahme von Finanzkrediten in Höhe von 22,4 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: Nettoaufnahme 111,0 Mio. Euro), bestehend aus Zahlungseingängen aus neu aufgenommenen Finanzkrediten in Höhe von 190,6 Mio. Euro sowie Rückzahlungen für beendete Finanzkredite in Höhe von -168,2 Mio. Euro. Im Geschäftsjahr sind Auszahlungen für Zinsen in Höhe von -18,4 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -15,9 Mio. Euro) und Zahlungen für den Ankauf eigener Anteile von -4,5 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -22,7 Mio. Euro) im Cashflow aus Finanzierungstätigkeit enthalten. Des Weiteren erfolgten im Berichtszeitraum Dividendenzahlungen in Höhe von -15,2 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -28,7 Mio. Euro).

Der Bestand an Finanzmitteln ohne Termingeldanlagen stieg zum 30. September 2023 auf 259,8 Mio. Euro (30. September 2022: 155,0 Mio. Euro) an.



Kennzahlenübersicht

► Bericht zur Lage
des KonzernsErtrags-, Vermögens-
und Finanzlage► Projektgeschäft im
ÜberblickRisiko- und
Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Sonstige Informationen

Projektgeschäft im Überblick

Immobilienwirtschaftliche Kennzahlen

TABELLE 016

In Mio. Euro

		9M 2023	9M 2022
Vermarktungsvolumen ¹		91,3	250,2
Vermarktungsvolumen	In Stück	175	486
		30.09.2023	31.12.2022
Projektportfolio (Bestand) ²		7.015,5	7.668,8
davon bereits verkauft		2.822,7	2.987,3
Projektportfolio (Bestand)	In Stück	14.269	16.209
davon bereits verkauft	In Stück	6.588	7.309

¹Im Vermarktungsvolumen spiegelt sich das umsatzrelevante (bereinigte) Vertragsvolumen unserer Projekte wider. Im Wesentlichen umfasst es damit sämtliche vertriebsbezogenen Transaktionen wie notariell beurkundete Immobilienkaufverträge, Einzelaufträge von Kunden sowie Mieteinnahmen.

Synonym für das Vermarktungsvolumen wird auch Verkaufsvolumen verwendet.

²Der Portfoliowert zum Stichtag ergibt sich aus dem erwarteten Gesamterlösvolumen aller im Projektportfolio aufgeführten Projekte. Instone unterteilt ihr Projektportfolio je nach Entwicklungsstadium in drei verschiedene Gruppen: Bei Projekten mit dem Status „vor Vertriebsstart“ ist das jeweilige Grundstück entweder angekauft, gesichert oder von uns mit einem verpflichtenden Angebot belegt, es ist aber noch kein Vermarktungsbeginn erfolgt. Mit Vertriebsfreigabe und Vermarktungsbeginn gehen die Projekte über in den Status „vor Baubeginn“. Projekte mit erfolgtem Baubeginn tragen bis zur vollständigen Übergabe den Status „im Bau“. Mit Realisierung der bautechnischen Verpflichtungen, dem Gesamtverkauf (Ausnahme: Projekte im Stückvertrieb, bei denen der Anteil der noch zu verkaufenden Einheiten weniger als 2% beträgt) und vollständiger Übergabe aller Teilprojekte werden Projekte in dem nachfolgenden Berichtsmonat aus dem Projektportfolio herausgenommen.

Auch die Entwicklung im dritten Quartal 2023 war von einer weiter ausgeprägten Kaufzurückhaltung infolge des weiter gestiegenen Zinsniveaus und den Kaufkraftverlusten bestimmt. Dies spiegelt sich weiterhin in der im langfristigen Vergleich unterdurchschnittlichen Vertriebsgeschwindigkeit unserer Stückvertriebsprojekte wider, allerdings im letzten Quartal eine moderate Erholung zu verzeichnen war. Bei einem Verkaufsangebot von 325 Einheiten zu Jahresbeginn

und einem Angebotszuwachs von 86 Einheiten wurden in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2023 76 Einheiten verkauft.

Der etwas größere Anteil der Verkaufserfolge im Berichtszeitraum entfiel mit einem Vermarktungsvolumen von 52,1 Mio. Euro und 99 Verkaufseinheiten auf unsere institutionellen Projekte.

Das in den ersten neun Monaten 2023 erzielte Verkaufsvolumen von 91,3 Mio. Euro mit 175 Verkaufseinheiten liegt aufgrund der eingangs beschriebenen, makroökonomischen Rahmenbedingungen deutlich unter dem Vermarktungsvolumen von 250,2 Mio. Euro (486 Einheiten) des Vergleichszeitraums im Vorjahr. Diese Entwicklung entspricht weiterhin der Erwartungshaltung, die in der kommunizierten Prognose 2023 reflektiert ist.

Das realisierte Vermarktungsvolumen zum 30. September 2023 verteilt sich mit jeweils circa 50% auf die wichtigsten Metropolregionen Deutschlands sowie weitere attraktive, mittelgroße Städte.



Kennzahlenübersicht

► Bericht zur Lage
des KonzernsErtrags-, Vermögens-
und Finanzlage► Projektgeschäft im
ÜberblickRisiko- und
Chancenbericht

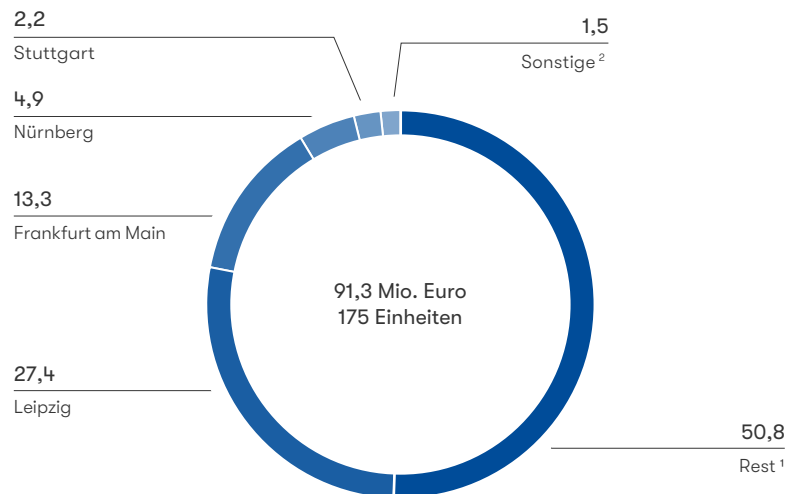
Prognosebericht

Konzernabschluss

Sonstige Informationen

Vermarktung nach Regionen 9M 2023

In %

¹ Beinhaltet i. V. Bamberg, Potsdam und Wiesbaden.² Beinhaltet Berlin, Hamburg, München, NRW.

Im Wesentlichen trugen nachstehende Projekte zur erfolgreichen Vermarktung im Berichtszeitraum 9M 2023 bei:

Immobilienwirtschaftliche Kennzahlen –
Vermarktungsvolumen 9M 2023

TABELLE 017

In Mio. Euro

		Volumen	Einheiten
Lagarde	Bamberg	k. A.	99
Parkresidenz	Leipzig	24,9	53
Rote Kaserne West – „Fontane Gärten“	Potsdam	6,6	11
„Schönhof-Viertel“ ¹	Frankfurt a. M.	4,6	2
Steinbacher Hohl ¹	Frankfurt a. M.	3,3	0
Wiesbaden-Delkenheim, Lange Seegewann ¹	Wiesbaden	3,3	0
Seetor „City Campus“	Nürnberg	3,0	5
Stuttgart, City Prag ¹	Stuttgart	1,6	0
Westville ¹	Frankfurt a. M.	1,4	0
Heusenstamm	Heusenstamm	1,4	0

¹ Das Vermarktungsvolumen ergibt sich (teilweise) aus vertraglichen Erlöszuwächsen zum bestehenden Kaufvertrag.

Das Verkaufsangebot unserer Einzelvertriebsprojekte am Markt zum 30. September 2023 beinhaltet 340 Einheiten mit einem erwarteten Erlösvolumen von 218 Mio. Euro. Im Vergleich zum Endjahreswert 2022 (325 Einheiten und 221 Mio. Euro) liegen wir mit der aktuellen Angebotsbasis auf einem höheren Niveau hinsichtlich der angebotenen Einheiten, während das zugrunde liegende erwartete Erlösvolumen leicht gesunken ist.

Der erfolgreiche Vertriebsstart von zwei Teilprojekten des Projekts „Parkresidenz“ mit insgesamt 86 Einheiten hat im Berichtszeitraum zur Erhöhung des Verkaufsangebots der Einzelvertriebsobjekte beigetragen, während die realisierten Verkäufe im Einzelvertrieb von insgesamt 76 Einheiten zu einer entsprechenden Verringerung des Verkaufsangebots geführt haben. Wir gehen auch im vierten Quartal 2023 von weiteren Vertriebsstarts aus.



Kennzahlenübersicht

► Bericht zur Lage
des Konzerns

Ertrags-, Vermögens-
und Finanzlage

► Projektgeschäft im
Überblick

Risiko- und
Chancenbericht

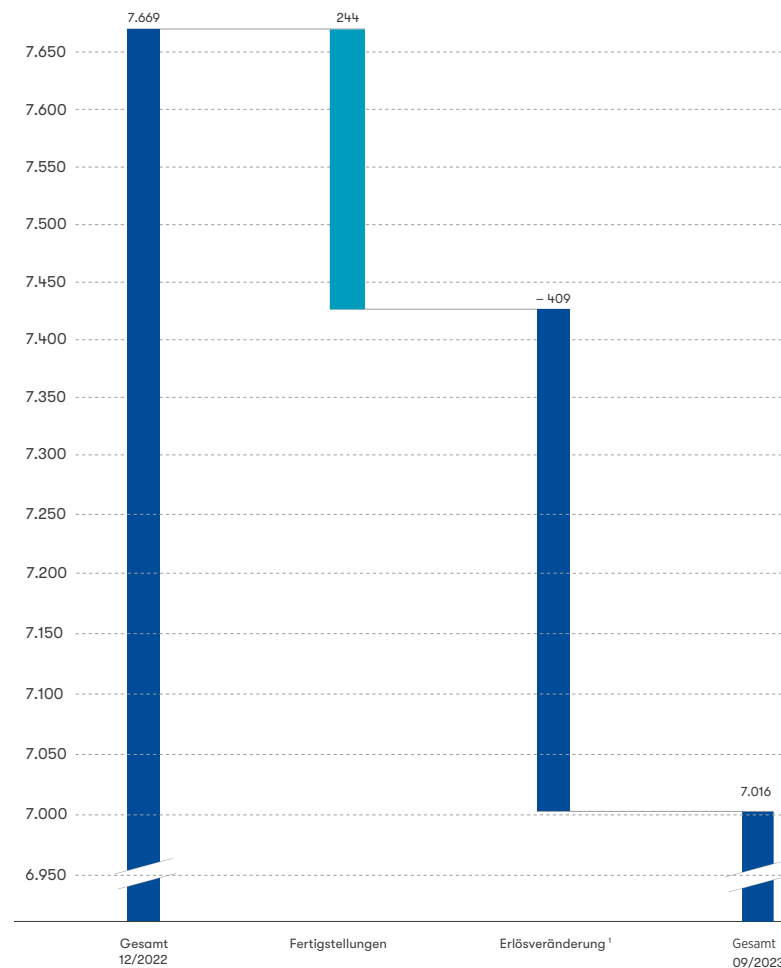
Prognosebericht

Konzernabschluss

Sonstige Informationen

Entwicklung Projektportfolio zum 30.09.2023

In Mio. Euro



¹ Inklusive Umstellung Aukamm auf At-Equity-Bilanzierung, daher nicht mehr in Portfolio enthalten.

ist damit im Vergleich zum 31. Dezember 2022 (7.668,8 Mio. Euro) gesunken. Die Fertigstellungen umfassen die Projekte „Niederkasseler Lohweg“ in Düsseldorf, „Amanda“ in Hamburg sowie die „Stephanstraße“ in Nürnberg.

Infolge einer neuen Beherrschungssituation im Joint-Venture „Aukamm“ wurde die Gesellschaft zum Q2 2023 entkonsolidiert und wird als At-Equity-Unternehmen weitergeführt. Gemäß unserer Definition wird das Projekt damit nicht mehr im Projektportfolio geführt und ist in den Erlösveränderungen enthalten. Darüber hinaus haben wir uns unter anderem bei drei Einzelprojekten zu einer veränderten Projektstrategie entschieden, welche dem Weiterverkauf der Liegenschaft ohne bautechnische Realisierung den Vorzug einräumt. Insgesamt führt dies zu einer erwarteten Erlösveränderung von -409 Mio. Euro.

Neugenehmigungen hat es im Berichtszeitraum nicht gegeben.

Hinsichtlich des Neugenehmigungsvolumens setzen wir auch weiterhin die bereits im Jahr 2022 bewusst gewählte Strategie der äußerst selektiven Investitionstätigkeit fort. So wurden im Berichtszeitraum bislang keine neuen Projektankäufe getätigt. Wir erwarten weiterhin, dass sich im veränderten Zins- und Finanzierungsumfeld attraktive Akquisitionsgelegenheiten von Wettbewerbern mit einer schwächeren finanziellen Ausstattung ergeben werden.

Von dem aktuellen Projektportfolio sind bereits 2.089,4 Mio. Euro an bereinigten Umsatzerlösen realisiert, davon rund 768,2 Mio. Euro bereits übergeben.

Zum 30. September 2023 umfasste das Projektportfolio von Instone 48 Projekte mit einem derzeit erwarteten Vermarktungsvolumen von 7.015,5 Mio. Euro und



Kennzahlenübersicht

► **Bericht zur Lage des Konzerns**

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

► **Projektgeschäft im Überblick**

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

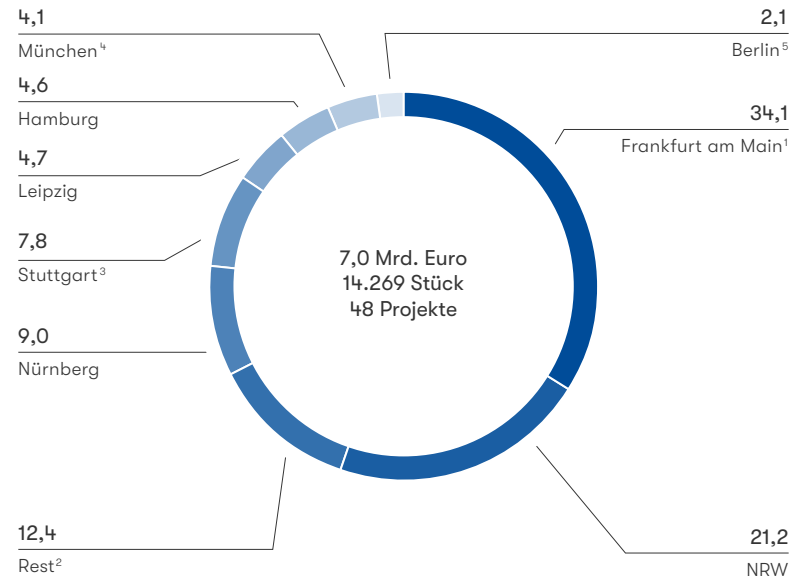
Sonstige Informationen

Zum 30. September 2023 beträgt die prognostizierte Projekt-Rohergebnismarge auf das Projektportfolio ohne Berücksichtigung des Projekts „Westville“ in Frankfurt am Main rund 22,5%.¹

¹ Mit Berücksichtigung des Großprojektes Westville liegt die erwartete Projekt-Rohergebnismarge für das Projektportfolio bei rund 21,6%.

Projektportfolio nach Regionen 30.09.2023

In %



¹ Beinhaltet u. a. Maintal, Hofheim und Heusenstamm.

² Beinhaltet u. a. Wiesbaden, Bamberg und Potsdam.

³ Beinhaltet u. a. Rottenburg, Herrenberg und Schorndorf.

⁴ Beinhaltet München, Augsburg und Rosenheim.

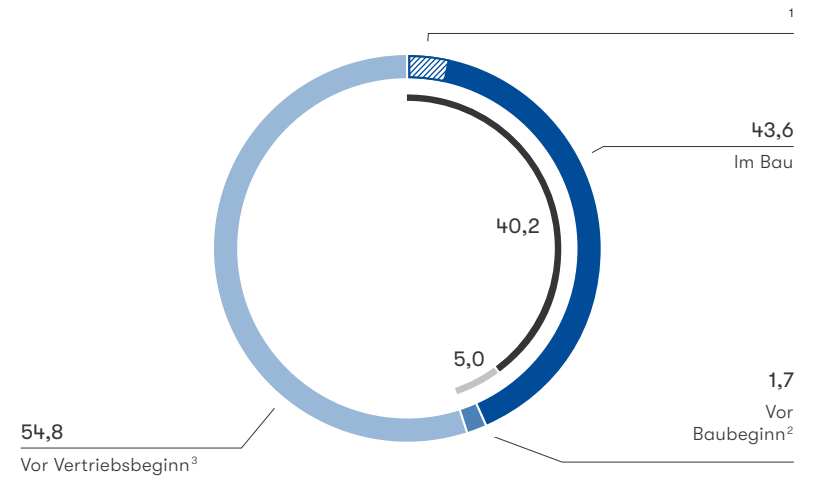
⁵ Beinhaltet Nauen.

Der wesentliche Anteil – circa 88 % – am erwarteten Gesamterlösvolumen des Projektportfolios zum 30. September 2023 befindet sich in den wichtigsten Metropolregionen Deutschlands: Berlin, Bonn, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, Leipzig, München, Nürnberg und Stuttgart. Rund 12 % entfallen auf andere prosperierende mittelgroße Städte.

Projektportfolio nach Gruppen 30.09.2023

Basis: Verkaufserlöse

In %



Innerer Sektor:

- Verkauft
- Unverkauft

¹ 10,3 % des Projektportfolios sind bereits übergeben. Diese Projekte sind in der Kategorie „im Bau“ enthalten.

² 0,6 % des Projektportfolios sind bereits übergeben. Diese Projekte sind in der Kategorie „vor Baubeginn“ enthalten.

³ 7,8 % des Projektportfolios sind im Status „vor Grunderwerb“. Diese Projekte sind in der Angabe „vor Vertriebsbeginn“ enthalten.

Ausgehend von dem kontinuierlichen Wachstum unseres Projektportfolios in den letzten Jahren und der bewussten Entscheidung, Vertriebsstarts vor dem Hintergrund der aktuellen makroökonomischen Lage äußerst selektiv anzugehen, und der fortlaufenden Fertigstellung von verkauften Projekten, befinden sich unsere laufenden Projekte überwiegend im Entwicklungsstadium „vor Vertriebsbeginn“.



Kennzahlenübersicht

► Bericht zur Lage des Konzerns

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

► Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Sonstige Informationen

Zum 31. Dezember 2022 waren 41,3 % des Projektportfolios „im Bau“, 2,2 % „vor Baubeginn“ und 56,4 % „vor Vertriebsbeginn“. Basierend auf den vorgenannten Verschiebungen im Projektportfolio, ergibt sich zum 30. September 2023 in der Kategorie „im Bau“ ein Wert von 43,6 %, „vor Baubeginn“ umfasst 1,7 % und die Kategorie „vor Vertriebsbeginn“ liegt bei 54,8 %.

Weiterhin verdeutlicht die vorangehende Grafik, dass wir zum 30. September 2023 etwa 40 % des erwarteten Gesamterlösvolumens des Projektportfolios bereits verkauft haben. Bezogen auf das erwartete Erlösvolumen der Projektkategorien „im Bau“ und „vor Baubeginn“ sind circa 89 % der Projekte zum 30. September 2023 verkauft.

Das Projektportfolio von Instone wird zusätzlich zu den 48 Projekten um vier weitere Projekte, welche in at Equity bilanzierten Gesellschaften realisiert werden, ergänzt. Insgesamt wird für diese at Equity konsolidierten Projekte ein Gesamterlösvolumen von rd. 1,3 Mrd. Euro (Anteil Instone ca. 650 Mio. Euro) und die Entwicklung von circa 2.100 Wohneinheiten erwartet.

Bei einem Verkaufsangebot von 95 Einheiten am Jahresanfang konnte im Berichtszeitraum der Verkauf von 19 Stückvertriebseinheiten beim Projekt „Friedenauer Höhe“ realisiert werden.

Bereinigte Umsatzerlöse

Im Berichtszeitraum wurde ein bereinigter Umsatz in Höhe von 433,3 Mio. Euro erzielt (Vorjahreswert: 441,9 Mio. Euro). Folgende Projekte haben im Wesentlichen zu den bereinigten Umsatzerlösen beigetragen:

Wesentliche Projekte Umsatzrealisierung (bereinigt) 9M 2023

TABELLE 018

In Mio. Euro

		Umsatzvolumen (bereinigt)
„Schönhof-Viertel“	Frankfurt a. M.	103,0
Westville	Frankfurt a. M.	54,9
Parkresidenz	Leipzig	41,0
Wiesbaden-Delkenheim	Wiesbaden	35,3
Beethovenpark („Augusta und Luca“)	Augsburg	29,8
„Wohnen im Hochfeld“ Unterbach	Düsseldorf	23,2
Rothenburgsort	Hamburg	22,8
„Neckar.Au Viertel“	Rottenburg	16,6
Literaturquartier	Essen	13,7
Lagarde	Bamberg	13,0

Die Erfolgskomponenten für die Realisierung der bereinigten Umsatzerlöse sind ein stetiger Vermarktungsfortschritt sowie ein Weiterentwicklungsprozess bei der baulichen Realisierung unserer Projekte. Daher hat neben dem erzielten Vermarktungsfortschritt insbesondere der Fortschritt bei den im Bau befindlichen Projekten zur Umsatzrealisierung beigetragen.



Kennzahlenübersicht

► Bericht zur Lage des Konzerns

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

► Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Sonstige Informationen

Im Berichtszeitraum sind mit den „Fuchsgärten“ in Nürnberg-Boxdorf sowie mit zwei Teilprojekten des Projekts „Lagarde“ in Bamberg insgesamt drei Projekte in die Baurealisierung gestartet.

Die „Fuchsgärten“ in der Erich-Ollenhauer-Straße / Ecke Rotfuchsstraße bieten passende Wohnraumkonzepte für unterschiedliche Zielgruppen. Die acht Mehrfamilienhäuser mit 102 Eigentumswohnungen umfassen Wohnflächen von 37 bis 140 m² verteilt auf ein bis vier Zimmer. Jede Wohnung verfügt dabei über einen eigenen Balkon, eine Terrasse oder eine Dachterrasse. Hinzu kommen 13 Stadthäuser, die mit vier Zimmern und 105 m² bzw. 120 m² Wohnfläche auf mehreren Etagen und eigenen Gartenanteilen realisiert werden. Geplant sind darüber hinaus 122 Tiefgaragenstellplätze sowie Vorrüstungen für E-Ladestationen. Alle Wohnungen werden im BEG-Effizienzhaus-Standard 55 EE errichtet und sind mit modernen Pelletheizungen ausgestattet. Geheizt wird ausschließlich mit erneuerbaren Energien – also unabhängig von fossilen Brennstoffen.

Derzeit befinden sich rund 5.300 Einheiten parallel in der Baurealisierungsphase. Die Material- und Liefersituation auf unseren Projekten hat sich stabilisiert und auf Vorkrisenniveau (Ukrainekrise) eingependelt.

So konnten im Berichtszeitraum insgesamt 1.192 Einheiten erfolgreich übergeben werden, darunter 459 Wohneinheiten der Mikroapartment-Wohnanlage in der „Stephanstraße“ in Nürnberg. Diese besteht aus drei miteinander verbundenen Baukörpern mit bis zu sieben Geschossen und befindet sich auf einem rund 4.450 m² großen Grundstück, welches eine Gesamtwohnfläche von ca. 9.800 m² umfasst. Die 459 hochwertig möblierten Mikroapartments sind überwiegend barrierefrei und bieten Platz für insgesamt 466 Betten. Überwiegend handelt es sich um 1-Zimmer-Apartments mit 19 bis 25 m² Wohnfläche, einzelne 2- und 3-Zimmer-Apartments mit ca. 35 m² Wohnfläche und ein Apartment mit 5 Zimmern, das rund 100 m² groß ist. Im Erdgeschoss sind 840 m² Gewerbefläche sowie 75 Tiefgaragen-Stellplätze vorgesehen. Alle Wohneinheiten erfüllen den KfW-Effizienzhaus-55-Standard. Eingebunden in das gewachsene urbane Umfeld punktet das Objekt darüber hinaus mit begrünten Dächern und einem gut durchdachten Freiflächen-Konzept für die umgebenden Grün- und Pflanzflächen.

Ebenfalls übergeben wurden 251 Wohneinheiten und mit einer Wohnfläche von rd. 18.000 m² der Wohn-Teil des Projekts „City-Prag“ in Stuttgart.

Weiterhin erfolgreich übergeben wurde das Teilprojekt „DUS 19“ des Projekts „Wohnen im Hochfeld“ in Düsseldorf mit 66 überwiegend geförderten Wohneinheiten. „DUS 19“ bietet ansprechenden, modernen Wohnraum mit einer Gesamtwohnfläche von etwa 5.050 m². Realisiert wurden 2- und 3-Zimmer-Wohnungen, verteilt auf drei baugleiche Einzelgebäude in dreigeschossiger Bauweise mit zusätzlichem Staffelgeschoss. Der Standort zeichnet sich durch eine attraktive Lage in unmittelbarer Nähe des Unterbacher Sees und die gute Anbindung an die Düsseldorfer Innenstadt aus.

Alle Entwicklungen im herausfordernden Marktumfeld und bei unseren Projekten werden engmaschig verfolgt und durch entsprechende Anpassungen im Ablaufprozess soweit wie möglich kompensiert, wie durch die Rohergebnismarge ersichtlich wird.

Die fertiggestellten Projekte des Projektportfolios von Instone weisen weiterhin ein hohes Vermarktungsniveau von rund 95 % auf.



Kennzahlenübersicht

▸ Bericht zur Lage des Konzerns

Ertrags-, Vermögens-
und Finanzlage

Projektgeschäft im
Überblick

▸ Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Sonstige Informationen

Risiko- und Chancenbericht

Das Risiko- und Chancenmanagement ist bei Instone 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 im Geschäftsbericht 2022 enthaltenen zusammengefassten Lagebericht, [☰ Seite 150–167](#), „Risiko- und Chancenbericht“.

Eine wesentliche Veränderung der Risiko- und Chancenlage hat sich im Vergleich zu unserer Darstellung im Geschäftsbericht 2022 nicht ergeben.

Die Risiko- und Chancenlage wird kontinuierlich überwacht, bewertet und bei Bedarf in die fortlaufende Prognose eingearbeitet. Aus heutiger Sicht sind keine Risiken erkennbar, die den Fortbestand des Instone-Konzerns gefährden.



Kennzahlenübersicht

▸ Bericht zur Lage
des Konzerns

Ertrags-, Vermögens-
und Finanzlage

Projektgeschäft im
Überblick

Risiko- und
Chancenbericht

▸ Prognosebericht

Konzernabschluss

Sonstige Informationen

Prognosebericht

Unsere Prognose zur Geschäftsentwicklung 2023, die wir mit der Veröffentlichung des Geschäftsberichts 2022 im März 2023 gegeben haben, wird weiterhin bestätigt.

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

Prognose	TABELLE 019
<small>In Mio. Euro</small>	
	2023
Bereinigte Umsatzerlöse	600 – 700
Bereinigte Rohergebnismarge	~ 25 %
Bereinigtes Ergebnis nach Steuern	40 – 50
Vermarktungsvolumen	> 150

Die Prognose basiert unter anderem auf einer im historischen Vergleich niedriger angesetzten Vertriebsgeschwindigkeit unserer Stückvertriebsprojekte sowie einer anhaltenden Zurückhaltung bei institutionellen Investoren als Folge des deutlich gestiegenen Zinsniveaus.



KONZERNABSCHLUSS

24	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
25	Konzerngesamtergebnisrechnung
26	Konzernbilanz
28	Konzernkapitalflussrechnung
30	Segmentberichterstattung
32	Appendix (Methoden, Nachtrag)



Kennzahlenübersicht

Bericht zur Lage
des Konzerns

► Konzernabschluss

► Konzern-Gewinn-
und VerlustrechnungKonzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnung

Segmentberichterstattung

Appendix
(Methoden, Nachtrag)

Sonstige Informationen

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

TABELLE 020

In Tsd. Euro

	01.01. – 30.09.2023	01.01. – 30.09.2022
Umsatzerlöse	375.969	406.601
Bestandsveränderungen der Erzeugnisse	132.864	97.693
	508.833	504.294
Sonstige betriebliche Erträge	20.406	12.935
Materialaufwand	-402.846	-400.537
Personalaufwand	-38.067	-38.866
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-23.947	-21.363
Abschreibungen	-3.749	-3.694
Konzernergebnis der operativen Tätigkeit	60.630	52.769
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen	5.996	2.218
Übriges Beteiligungsergebnis	0	33
Finanzertrag	3.996	677
Finanzaufwand	-25.674	-13.516
Übriges Finanzergebnis	182	-267
Konzernergebnis vor Steuern (EBT)	45.129	41.915
Ertragsteuern	-15.916	-13.227
Konzernergebnis nach Steuern (EAT)	29.213	28.688
Zurechenbar zu:		
Anteilen des Konzerns	29.538	29.704
Anteilen anderer Gesellschafter	-325	-1.017
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien (in Stück)	43.358.700	46.387.893
Unverwässertes und verwässertes Ergebnis je Aktie (in Euro)	0,68	0,64



Kennzahlenübersicht

Bericht zur Lage
des Konzerns

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn-
und Verlustrechnung► Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnung

Segmentberichterstattung

Appendix
(Methoden, Nachtrag)

Sonstige Informationen

Konzerngesamtergebnisrechnung

Konzerngesamtergebnisrechnung

TABELLE 021

In Tsd. Euro

	01.01. – 30.09.2023	01.01. – 30.09.2022
Konzernergebnis nach Steuern	29.213	28.688
Posten, die in künftigen Perioden nicht in das Konzernergebnis umgliedert werden		
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste	255	421
Ertragsteuereffekte	- 81	- 134
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen nach Steuern	174	288
Gesamtergebnis des Geschäftsjahres nach Steuern	29.387	28.975
Zurechenbar zu:		
Anteilen des Konzerns	29.712	29.992
Anteilen anderer Gesellschafter	- 325	- 1.017
	29.387	28.975



Kennzahlenübersicht

Bericht zur Lage
des Konzerns

▸ Konzernabschluss

Konzern-Gewinn-
und VerlustrechnungKonzerngesamt-
ergebnisrechnung

▸ Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnung

Segmentberichterstattung

Appendix
(Methoden, Nachtrag)

Sonstige Informationen

Konzernbilanz

Konzernbilanz

In Tsd. Euro

TABELLE 022

	30.09.2023	31.12.2022
AKTIVA		
Langfristige Vermögenswerte		
Geschäfts- oder Firmenwert	6.056	6.056
Immaterielle Vermögenswerte	405	940
Leasingvermögen	6.857	7.580
Sachanlagen	1.194	1.721
At Equity bewertete Finanzanlagen	49.597	43.754
Übrige Finanzanlagen	347	340
Finanzforderungen	17.050	18.993
Sonstige Forderungen	249	311
Latente Steuern	381	3.078
	82.136	82.774
Kurzfristige Vermögenswerte		
Vorräte	1.068.786	967.253
Leasingvermögen	3.031	3.031
Finanzforderungen	20.332	663
Vertragsvermögenswerte	234.984	333.585
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.999	2.778
Sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	68.013	133.949
Ertragsteueransprüche	1.109	710
Flüssige Mittel	259.848	255.592
	1.661.103	1.697.561
SUMME AKTIVA	1.743.238	1.780.335



Kennzahlenübersicht

Bericht zur Lage
des Konzerns

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn-
und VerlustrechnungKonzerngesamt-
ergebnisrechnung

► Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnung

Segmentberichterstattung

Appendix
(Methoden, Nachtrag)

Sonstige Informationen

Konzernbilanz (Fortsetzung)

Konzernbilanz

In Tsd. Euro

TABELLE 022

	30.09.2023	31.12.2022
PASSIVA		
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	46.988	46.988
Kapitalrücklage	358.983	358.983
Erwirtschaftetes Konzern-Eigenkapital	212.497	198.123
Erfolgsneutrale Eigenkapitalveränderungen	1.929	1.755
Eigene Anteile zu Anschaffungskosten	-36.697	-32.139
Den Aktionären zurechenbares Eigenkapital	583.700	573.710
Anteile anderer Gesellschafter	1.627	-753
	585.327	572.957
Langfristige Schulden		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	0	128
Andere Rückstellungen	3.303	3.342
Finanzverbindlichkeiten	363.791	292.025
Verbindlichkeiten aus den Minderheitsgesellschaftern zuzurechnendem Nettovermögen	19	18
Leasingverbindlichkeiten	6.970	7.359
Sonstige Verbindlichkeiten	28.082	0
Latente Steuern	48.983	50.314
	451.147	353.185
Kurzfristige Schulden		
Andere Rückstellungen	18.191	21.929
Finanzverbindlichkeiten	140.358	228.622
Leasingverbindlichkeiten	3.319	3.581
Vertragsverbindlichkeiten	6.046	25.878
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	135.212	150.450
Sonstige Verbindlichkeiten	382.723	393.559
Ertragsteuerverbindlichkeiten	20.915	30.175
	706.765	854.193
SUMME PASSIVA	1.743.238	1.780.335



Kennzahlenübersicht

Bericht zur Lage
des Konzerns

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn-
und VerlustrechnungKonzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

► Konzernkapital-
flussrechnung

Segmentberichterstattung

Appendix
(Methoden, Nachtrag)

Sonstige Informationen

Konzernkapitalflussrechnung

Konzernkapitalflussrechnung

TABELLE 023

In Tsd. Euro

	01.01. – 30.09.2023	01.01. – 30.09.2022
Konzernergebnis nach Steuern	29.213	28.688
(+) Abschreibungen / (-) Zuschreibungen auf das Anlagevermögen	3.749	3.694
(+) Verlust / (-) Gewinn aus dem Abgang von Sachanlagevermögen	1	4
(+) Zunahme / (-) Abnahme der Rückstellungen	-44	-4.666
(+) laufender Ertragsteueraufwand / (-) laufender Ertragsteuerertrag	17.337	15.880
(+) latenter Ertragsteueraufwand / (-) latenter Ertragsteuerertrag	-1.411	-2.653
(+) Aufwendungen / (-) Erträge Equitywertfortschreibung	-5.996	-2.218
(+) Aufwand / (-) Ertrag aus Beteiligungsergebnis von Minderheiten	0	-30
(+) Zinsaufwendungen / (-) Zinserträge	21.497	13.105
(+) Einzahlungen aus Zuschüssen der öffentlichen Hand	1.398	0
(+ / -) Veränderung Net Working Capital ¹	-20.054	-75.603
(+) Ertragsteuererstattungen / (-) Ertragsteuerzahlungen	-26.995	-2.928
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	18.695	-26.727
(-) Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0	-12
(+) Einzahlungen aus Abgängen des Sachanlagevermögens	0	18
(-) Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-31	-448
(+) Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögens	8.729	7738
(-) Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-7.232	-8.774
(+) Einzahlungen aus Abgängen von nicht konsolidierten Unternehmen und sonstigen Gesellschaften	0	3
(-) Auszahlungen für Investitionen in nicht konsolidierte Unternehmen und sonstige Gesellschaften	0	-9.196
(+) Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	0	80.000
(-) Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	0	-60.000
(+) Erhaltene Zinsen	3.039	0
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	4.505	9.328



Kennzahlenübersicht

Bericht zur Lage
des Konzerns

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn-
und VerlustrechnungKonzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

► Konzernkapital-
flussrechnung

Segmentberichterstattung

Appendix
(Methoden, Nachtrag)

Sonstige Informationen

Konzernkapitalflussrechnung (Fortsetzung)

Konzernkapitalflussrechnung

TABELLE 023

In Tsd. Euro

	01.01. – 30.09.2023	01.01. – 30.09.2022
(-) Erwerb eigener Anteile	- 4.548	- 22.679
(-) Auszahlungen für Transaktionskosten der Eigenkapitalzuführung	- 10	0
(+) Einzahlungen von Minderheitsgesellschaftern	0	507
(+) Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten ²	190.638	255.302
(-) Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und der Rückführung von (Finanz-)Krediten	- 168.192	- 144.257
(-) Auszahlungen von Leasingnehmern zur Tilgung von Verbindlichkeiten aus Leasingverträgen	- 2.274	- 2.802
(-) Gezahlte Zinsen	- 18.408	- 15.933
(-) Gezahlte Dividenden	- 15.163	- 28.750
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	- 17.958	41.388
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	255.592	130.969
(+ / -) Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	5.243	23.989
(+ / -) Wechselkurs-, konsolidierungskreis- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	- 987	0
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	259.848	154.957

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

² Inklusive Einzahlungen aus Förderdarlehen in Höhe von 82.840 Tsd. Euro. Hiervon werden 54.758 Tsd. Euro als Finanzverbindlichkeit und 28.082 Tsd. Euro als sonstige langfristige Verbindlichkeiten ausgewiesen.



Kennzahlenübersicht

Bericht zur Lage
des Konzerns

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn-
und VerlustrechnungKonzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnung► Segmentbericht-
erstattungAppendix
(Methoden, Nachtrag)

Sonstige Informationen

Segmentberichterstattung

Überleitung bereinigte Ertragslage
01.01. – 30.09.2023

TABELLE 024

In Tsd. Euro

	Bereinigte Ertragslage	Share-Deal-Effekte	Einmal- und Sondereffekte	Umgliederungen	Effekte aus PPA	Berichtete Ertragslage
Umsatzerlöse	433.317	- 54.817	0	0	- 2.531	375.969
Projektaufwand	- 322.636	54.273	0	316	- 1.936	- 269.982
Materialaufwand	- 394.220	0	0	- 8.626	0	- 402.846
Bestandsveränderungen	71.584	54.273	0	8.942	- 1.936	132.864
Rohergebnis	110.682	- 544	0	316	- 4.467	105.987
Plattformaufwand	- 50.902	0	- 3.081	8.626	0	- 45.357
Personalaufwand	- 38.067	0	0	0	0	- 38.067
Sonstige betriebliche Erträge	10.130	0	0	10.275	0	20.406
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 19.217	0	- 3.081	- 1.649	0	- 23.947
Abschreibungen	- 3.749	0	0	0	0	- 3.749
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen	5.996	0	0	0	0	5.996
EBIT	65.776	- 544	- 3.081	8.942	- 4.467	66.626
Finanzergebnis	- 12.555	0	0	- 8.942	0	- 21.497
EBT	53.221	- 544	- 3.081	0	- 4.467	45.129
Steuern	- 16.089					- 15.916
EAT	37.132					29.213



Kennzahlenübersicht

Bericht zur Lage
des Konzerns

► Konzernabschluss

Konzern-Gewinn-
und VerlustrechnungKonzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnung► Segmentbericht-
erstattungAppendix
(Methoden, Nachtrag)

Sonstige Informationen

ÜBERLEITUNG BEREINIGTE ERTRAGSLAGE
01.01. – 30.09.2022

TABELLE 025

In Tsd. Euro

	Bereinigte Ertragslage	Share-Deal-Effekte	Umgliederungen	Effekte aus PPA	Berichtete Ertragslage
Umsatzerlöse	441.913	- 32.553	0	- 2.759	406.601
Projektaufwand	- 328.151	35.252	- 2.650	- 7.294	- 302.843
Materialaufwand	- 396.403	0	- 4.134	0	- 400.537
Bestandsveränderungen	68.252	35.252	1.484	- 7.294	97.693
Rohergebnis	113.762	2.699	- 2.650	- 10.053	103.757
Plattformaufwand	- 55.123	0	4.134	0	- 50.989
Personalaufwand	- 38.866	0	0	0	- 38.866
Sonstige betriebliche Erträge	7.400	0	5.535	0	12.935
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 19.962	0	- 1.401	0	- 21.363
Abschreibungen	- 3.694	0	0	0	- 3.694
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen	2.218	0	0	0	2.218
EBIT	60.858	2.699	1.484	- 10.053	54.987
Übriges Beteiligungsergebnis	33	0	0	0	33
Finanzergebnis	- 11.621	0	- 1.484	0	- 13.105
EBT	49.269	2.699		- 10.053	41.915
Steuern	- 15.253				- 13.227
EAT	34.016				28.688



Kennzahlenübersicht

Bericht zur Lage des Konzerns

▸ Konzernabschluss

Konzern-Gewinn-
und Verlustrechnung

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Konzernbilanz

Konzernkapital-
flussrechnung

Segmentberichterstattung

▸ **Appendix (Methoden, Nachtrag)**

Sonstige Informationen

Appendix (Methoden, Nachtrag)

Grundlagen des Konzernzwischenabschlusses

Für den Konzernzwischenabschluss zum 30. September 2023 wurden grundsätzlich die für die Aufstellung des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2022 angewandten Rechnungslegungsmethoden unverändert übernommen.

Der Konzernabschluss von Instone zum 31. Dezember 2022 wurde auf der Grundlage von § 315e Absatz 1 HGB in Übereinstimmung mit den am Abschlussstichtag gültigen International Financial Reporting Standards (IFRS) des International Accounting Standards Board (IASB) und den diesbezüglichen Interpretationen (IFRIC) des IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) erstellt, wie sie gemäß der Verordnung Nummer 1606 / 2002 des Europäischen Parlaments und des Rats betreffend die Anwendung internationaler Rechnungslegungsstandards in der Europäischen Union anzuwenden sind.

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

Nachtragsbericht

Berichtspflichtige Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag am 30. September 2023 liegen nicht vor.



SONSTIGE INFORMATIONEN

- 34 Haftungsausschluss
- 35 Quartalsvergleich
- 36 Mehrjahresübersicht
- 37 Kontakt / Impressum / Finanzkalender



Kennzahlenübersicht

Bericht zur Lage des Konzerns

Konzernabschluss

► Sonstige Informationen

► Haftungsausschluss

Quartalsvergleich

Mehrjahresübersicht

Kontakt / Impressum /
Finanzkalender

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 anderem 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 2022 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.



Kennzahlenübersicht

Bericht zur Lage
des Konzerns

Konzernabschluss

► Sonstige Informationen

Haftungsausschluss

► Quartalsvergleich

Mehrjahresübersicht

Kontakt / Impressum /
Finanzkalender

Quartalsvergleich

TABELLE 026

In Mio. Euro

		Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023	Q4 2022	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022
Immobilienwirtschaftliche Kennzahlen								
Vermarktungsvolumen		20,2	18,4	52,7	41,9	104,6	58,0	87,6
Vermarktungsvolumen	In Stück	37	28	110	44	199	96	191
Projektportfolio (Bestand)		7.015,5	7.182,6	7.600,4	7.668,8	7.827,4	7.727,4	7.567,7
Davon bereits verkauft		2.822,7	2.868,8	2.958,7	2.980,5	2.945,4	2.891,4	3.070,1
Projektportfolio (Bestand)	In Stück	14.269	15.148	16.107	16.209	16.580	16.644	16.607
Davon bereits verkauft	In Stück	6.588	7.017	7.198	7.309	7.265	7.179	7.404
Neugenehmigungsvolumen ¹		0,0	0,0	0,0	0,0	51,4	185,5	99,8
Neugenehmigungsvolumen	In Stück	0	0	0	0	114	461	174
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		59,1	34,3	-74,7	96,9	-46,2	32,1	-12,7
Bereinigte Ertragslage								
Umsatzerlöse bereinigt		153,8	156,0	123,5	179,1	173,9	149,5	118,5
Projektaufwand bereinigt		-115,3	-117,6	-89,7	-135,6	-129,0	-115,9	-83,3
Rohergebnis bereinigt		38,5	38,4	33,8	43,4	45,0	33,6	35,2
Rohergebnismarge bereinigt		25,0%	24,6%	27,4%	24,2%	25,9%	22,5%	29,7%
Plattformaufwand bereinigt		-17,9	-13,7	-19,3	-17,4	-20,7	-15,7	-18,7
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen bereinigt		1,9	2,8	1,3	1,7	0,7	0,9	0,6
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) bereinigt		22,5	27,5	15,8	27,7	25,0	18,9	17,0
EBIT-Marge bereinigt		14,6%	17,6%	12,8%	15,5%	14,4%	12,6%	14,3%
Beteiligungsergebnis bereinigt		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Finanzergebnis bereinigt		-2,6	-6,6	-3,4	-4,3	-4,1	-3,8	-3,7
Ergebnis vor Steuern (EBT) bereinigt		19,9	20,9	12,4	23,4	20,8	15,1	13,4
EBT-Marge bereinigt		12,9%	13,4%	10,0%	13,1%	12,0%	10,1%	11,3%
Ertragsteuern bereinigt		-6,7	-5,5	-3,9	-7,3	-6,4	-4,8	-4,1
Ergebnis nach Steuern (EAT) bereinigt		13,2	15,4	8,5	16,0	14,4	10,3	9,3
EAT-Marge bereinigt		8,6%	9,9%	6,9%	8,9%	8,3%	6,9%	7,8%
Ergebnis je Aktie (bereinigt)	In Euro	0,30	0,36	0,20	0,35	0,32	0,24	0,20

¹Exklusive Genehmigungsvolumen aus at Equity konsolidierten Gemeinschaftsunternehmen.

Kennzahlenübersicht

Bericht zur Lage
des Konzerns

Konzernabschluss

► Sonstige Informationen

Haftungsausschluss

Quartalsvergleich

► Mehrjahresübersicht

Kontakt / Impressum /
Finanzkalender

Mehrmjahresübersicht

In Mio. Euro

	9M 2023	2022	2021	2020	2019
Liquiditätskennzahlen					
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	18,7	70,2	43,9	119,9	-205,1
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ohne Neuinvestitionen	28,9	187,2	256,3	225,0	115,0
Free Cashflow	23,1	79,6	167,4	-64,2	-237,5
Liquide Mittel und Termingeldanlagen ¹	177,0	255,6	151,0	232,0	117,1
Bilanzkennzahlen					
Bilanzsumme	1.743,2	1.780,3	1.520,8	1.283,1	1.123,4
Vorräte	1.068,8	967,3	843,7	777,8	732,1
Vertragsvermögenswerte	235,0	333,6	358,0	194,2	219,0
Eigenkapital	585,3	573,0	590,9	521,0	310,2
Finanzverbindlichkeiten	504,1	520,6	390,5	481,7	595,5
Davon aus Unternehmensfinanzierungen	165,5	179,7	199,1	207,2	180,8
Davon aus Projektfinanzierungen	338,5	341,0	191,4	274,5	414,7
Nettofinanzschulden ²	272,5	265,1	239,5	249,7	478,4
Verschuldungsgrad	2,8	2,8	1,5	2,8	3,6
Loan-to-Cost ³	In % 0,2	20,8	20,1	25,7	50,3
ROCE ⁴ bereinigt	In % 10,8	10,2	22,0	10,3	22,8
Mitarbeiter					
Anzahl	475	488	457	413	375
FTE ⁵	392,2	409,4	387,6	342,5	307,7

¹Die Termingeldanlagen umfassen Geldanlagen von mehr als drei Monaten. Exklusive der verfügbaren beschränkten liquiden Mittel aus den Förderdarlehen „Westville“ in Höhe von 82,8 Mio. Euro.

²Nettofinanzschulden = Finanzverbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel und Termingeldanlagen. Exklusive der Förderdarlehen in Höhe von 54,7 Mio. Euro.

³Loan-to-Cost = Nettofinanzschulden / (Vorräte + Vertragsvermögenswerte).

⁴Return on Capital Employed = LZM EBIT bereinigt / (Vier-Quartals-Durchschnitt Eigenkapital + Nettofinanzschulden).

⁵Full Time Equivalent.

⁶Exklusive Genehmigungsvolumen aus at Equity konsolidierten Gemeinschaftsunternehmen.

TABELLE 027

In Mio. Euro

	9M 2023	2022	2021	2020	2019
Immobilienwirtschaftliche Kennzahlen					
Vermarktungsvolumen	91,3	292,1	1.140,1	464,4	1.403,1
Vermarktungsvolumen	In Stück 175	530	2.915	1.292	2.733
Projektportfolio (Bestand)	7.015,5	7.668,8	7.500,0	6.053,6	5.845,7
Davon bereits verkauft	2.822,7	2.980,5	3.038,9	2.328,8	2.174,0
Projektportfolio (Bestand)	In Stück 14.269	16.209	16.418	13.561	13.715
Davon bereits verkauft	In Stück 6.588	7.309	7.215	5.381	4.814
Neugenehmigungsvolumen ⁶	0,0	336,7	1.587,4	489,9	1.284,2
Neugenehmigungsvolumen	In Stück 0	749	3.245	1.171	3.857
Bereinigte Ertragslage					
Umsatzerlöse bereinigt	433,3	621,0	783,6	480,1	736,7
Projektaufwand bereinigt	-322,6	-463,8	-562,1	-333,5	-548,8
Rohergebnis bereinigt	110,7	157,2	221,5	146,6	187,8
Rohergebnismarge bereinigt	25,3%	25,3%	28,3%	30,5%	25,5%
Plattformaufwand bereinigt	-50,9	-72,5	-80,5	-65,5	-59,0
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen bereinigt	6,0	3,9	14,6	2,7	0,7
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) bereinigt	65,8	88,6	155,7	83,8	129,6
EBIT-Marge bereinigt	15,2%	14,3%	19,9%	17,5%	17,6%
Beteiligungsergebnis bereinigt	0,0	0,0	0,1	-1,2	-5,7
Finanzergebnis bereinigt	-12,6	-15,9	-19,3	-23,2	-16,1
Ergebnis vor Steuern (EBT) bereinigt	53,2	72,7	136,5	59,4	107,8
EBT-Marge bereinigt	12,3%	11,7%	17,4%	12,4%	14,6%
Ertragsteuern bereinigt	-16,1	-22,6	-39,6	-18,3	-2,2
Ergebnis nach Steuern (EAT) bereinigt	37,1	50,0	96,9	41,1	105,6
EAT-Marge bereinigt	8,6%	8,1%	12,4%	8,6%	14,3%
Ergebnis je Aktie (bereinigt)	In Euro 0,86	1,11	2,10	0,99	2,69
Dividende je Aktie	In Euro 0,00	0,35	0,62	0,26	0,00
Ausschüttungsbetrag	0,0	15,2	28,7	12,2	0,0



Kennzahlenübersicht

Bericht zur Lage des Konzerns

Konzernabschluss

► Sonstige Informationen

Haftungsausschluss

Quartalsvergleich

Mehrjahresübersicht

► [Kontakt / Impressum / Finanzkalender](#)

Kontakt

Business Development & Communication

Burkhard Sawazki

Instone Real Estate Group SE
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 SE

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),
David Dreyfus,
Andreas Gräf

Vorsitzender des Aufsichtsrats

Stefan Brendgen

Handelsregister

Eingetragen im Handelsregister
des Amtsgerichts Essen unter HRB 32658

Umsatzsteueridentifikationsnummer
DE 300512686

Konzept, Design und Umsetzung

RYZE Digital
www.ryze-digital.de

Finanzkalender

21. März 2024	Veröffentlichung Geschäftsbericht zum 31. Dezember 2023
9. Mai 2024	Veröffentlichung Quartalsmitteilung zum 31. März 2024
8. August 2024	Veröffentlichung Halbjahresfinanzbericht zum 30. Juni 2024
7. November 2024	Veröffentlichung Quartalsmitteilung zum 30. September 2024



Instone Real Estate Group SE

Grugaplatz 2-4
45131 Essen
Deutschland

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