

INSTONE REAL ESTATE GROUP SE

# HALBJAHRES- FINANZBERICHT

# H1 2023

30. JUNI 2023

## ► Kennzahlenübersicht

### Konzern- zwischenlagebericht

### Verkürzter Konzernzwischenabschluss

### Sonstige Informationen

## Kennzahlenübersicht

TABELLE 001

In Mio. Euro

	6M 2023	6M 2022
<b>Leistungskennzahlen</b>		
Vermarktungsvolumen	71,1	145,6
Neugenehmigungsvolumen <sup>1</sup>	0,0	285,3
Umsatzerlöse bereinigt	279,5	268,0
<b>Ergebniskennzahlen</b>		
Rohergebnis bereinigt	72,2	68,8
Rohergebnismarge bereinigt	In % 25,8	25,7
EBIT bereinigt	43,3	35,9
EBIT-Marge bereinigt	In % 15,5	13,4
EBT bereinigt	33,3	28,5
EBT-Marge bereinigt	In % 11,9	10,6
EAT bereinigt	23,9	19,6
EAT-Marge bereinigt	In % 8,6	7,3
<b>Liquiditätskennzahlen</b>		
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-40,4	19,5
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ohne Neuinvestitionen	-30,7	90,2
Free Cashflow	-35,8	-56,6

<sup>1</sup>Ausgenommen Genehmigungsvolumen aus at Equity konsolidierten Gemeinschaftsunternehmen.

## Kennzahlenübersicht

In Mio. Euro

	30.06.2023	31.12.2022
<b>Leistungskennzahlen</b>		
Projektportfolio	7.182,6	7.668,8
<b>Bilanzkennzahlen</b>		
Bilanzsumme	1.814,8	1.780,3
Eigenkapital	572,3	573,0
Buchwert je Aktie <sup>1</sup>	13,21	13,07
Liquide Mittel <sup>2</sup>	213,6	255,6
Nettofinanzschulden <sup>3</sup>	322,0	265,1
Verschuldungsgrad <sup>4</sup>	3,2	2,8
Loan-to-Cost <sup>5</sup>	In % 24,2	20,8
ROCE <sup>6</sup> bereinigt	In % 10,8	10,2
<b>Mitarbeiter<sup>7</sup></b>		
Anzahl	480,0	488,0
FTE <sup>8</sup>	402,0	409,4

<sup>1</sup>Basierend auf einer Aktienanzahl von 43.322.575 zum 30.06.2023 beziehungsweise von 43.834.318 zum 31.12.2022.

<sup>2</sup>Exklusive der verfügbarsbeschränkten liquiden Mittel aus den Förderdarlehen „Westville“ in Höhe von 82,8 Mio. Euro.

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

<sup>4</sup>Verschuldungsgrad = Nettofinanzschulden/EBITDA bereinigt auf Zwölfmonatsbasis.

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

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

<sup>7</sup>Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter inklusive Auszubildenden, Praktikanten, Werkstudenten.

<sup>8</sup>Full Time Equivalent.



# INHALTS- VERZEICHNIS

## **4 KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT**

- 5 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
- 14 Projektgeschäft im Überblick
- 20 Risiko- und Chancenbericht
- 21 Prognosebericht

## **22 VERKÜRZTER KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS**

- 23 Verkürzte Konzern-Gewinn- und  
Verlustrechnung
- 24 Verkürzte Konzerngesamtergebnisrechnung
- 25 Verkürzte Konzernbilanz
- 27 Verkürzte Konzernkapitalflussrechnung
- 29 Verkürzte Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung
- 30 Ausgewählte erläuternde Anhangangaben  
zum verkürzten Konzernzwischenabschluss

## **43 SONSTIGE INFORMATIONEN**

- 44 Versicherung der gesetzlichen Vertreter
- 45 Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht
- 46 Haftungsausschluss
- 47 Quartalsvergleich
- 48 Mehrjahresübersicht
- 49 Kontakt/Impressum/Finanzkalender



# KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT

5	Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
14	Projektgeschäft im Überblick
20	Risiko- und Chancenbericht
21	Prognosebericht



## Kennzahlenübersicht

► Konzern-  
zwischenlagebericht

► Ertrags-, Vermögens-  
und Finanzlage

Projektgeschäft im  
Überblick

Risiko- und  
Chancenbericht

Prognosebericht

Verkürzter  
Konzernzwischenabschluss

Sonstige Informationen

## Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

### Ertragslage

Die nachstehende Darstellung der bereinigten Ertragslage spiegelt das wesentlich von den Projektentwicklungen beeinflusste Geschäft des Instone-Konzerns wider. Die Anpassungen der bereinigten Ertragslage gegenüber der Gewinn- und Verlustrechnung sind in der Segmentberichterstattung auf [Seite 31](#) beschrieben.

### Bereinigte Ertragslage

TABELLE 002

In Mio. Euro

	6M 2023	6M 2022	Veränderung
Umsatzerlöse bereinigt	279,5	268,0	4,3 %
Projektaufwand bereinigt	-207,3	-199,2	4,1 %
<b>Rohergebnis bereinigt</b>	<b>72,2</b>	<b>68,8</b>	<b>4,9 %</b>
<b>Rohergebnismarge bereinigt</b>	<b>25,8 %</b>	<b>25,7 %</b>	
Plattformaufwand bereinigt	-33,0	-34,4	-4,1 %
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen bereinigt	4,1	1,5	173,3 %
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) bereinigt</b>	<b>43,3</b>	<b>35,9</b>	<b>20,6 %</b>
<b>EBIT-Marge bereinigt</b>	<b>15,5 %</b>	<b>13,4 %</b>	
Finanzergebnis bereinigt	-10,0	-7,5	33,3 %
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT) bereinigt</b>	<b>33,3</b>	<b>28,5</b>	<b>16,8 %</b>
<b>EBT-Marge bereinigt</b>	<b>11,9 %</b>	<b>10,6 %</b>	
Ertragsteuern bereinigt	-9,4	-8,9	5,6 %
<b>Ergebnis nach Steuern (EAT) bereinigt</b>	<b>23,9</b>	<b>19,6</b>	<b>21,9 %</b>
<b>EAT-Marge bereinigt</b>	<b>8,6 %</b>	<b>7,3 %</b>	



## Kennzahlenübersicht

► Konzern-  
zwischenlagebericht

► Ertrags-, Vermögens-  
und Finanzlage

Projektgeschäft im  
Überblick

Risiko- und  
Chancenbericht

Prognosebericht

Verkürzter  
Konzernzwischenabschluss

Sonstige Informationen

## Umsatzerlöse

Der bereinigte Umsatz verbesserte sich in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2023 um rund 4 % auf 279,5 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 268,0 Mio. Euro). Der Umsatzanstieg ist vor allem auf die im Vergleich zum Vorjahreszeitraum gestiegene Bauaktivität bei bereits verkauften laufenden Projektentwicklungen zurückzuführen.

Die Bereinigung von Effekten aus Kaufpreisallokationen hat die bereinigten Umsatzerlöse um 1,5 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 0,9 Mio. Euro) leicht erhöht. Aus der gesonderten Bewertung der Share Deals (Projekt „Westville“) wurden die bereinigten Umsatzerlöse um 37,9 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 17,5 Mio. Euro) erhöht.

**Umsatzerlöse** TABELLE 003

In Mio. Euro

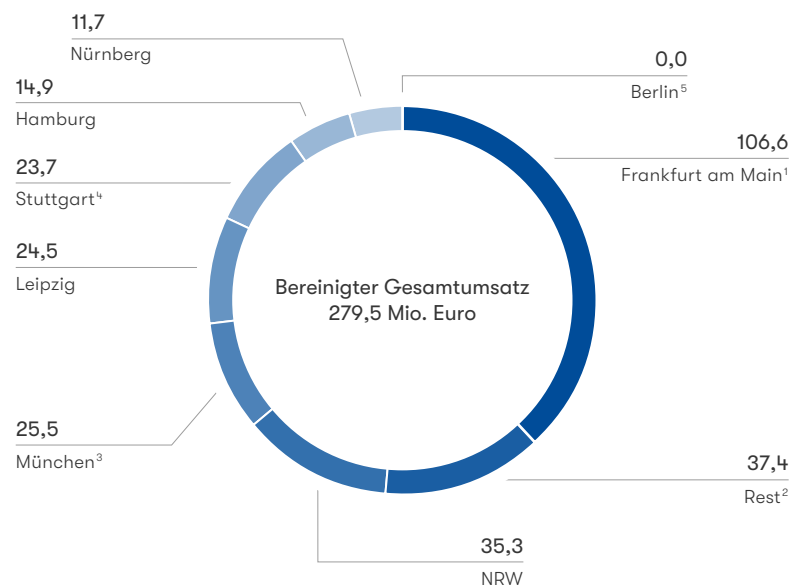
	6M 2023	6M 2022	Veränderung
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>240,0</b>	<b>249,6</b>	<b>-3,8 %</b>
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	1,5	0,9	66,7 %
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	37,9	17,5	116,6 %
<b>Umsatzerlöse bereinigt</b>	<b>279,5</b>	<b>268,0</b>	<b>4,3 %</b>

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



<sup>1</sup> Beinhaltet u. a. Maintal.

<sup>2</sup> Beinhaltet u. a. Wiesbaden (24,0 Mio. Euro), Bamberg (8,0 Mio. Euro) und Potsdam (5,4 Mio. Euro).

<sup>3</sup> Beinhaltet München, Augsburg und Rosenheim.

<sup>4</sup> Beinhaltet u. a. Rottenburg und Schorndorf.

<sup>5</sup> Beinhaltet Nauen.



## Kennzahlenübersicht

► Konzern-  
zwischenlagebericht► Ertrags-, Vermögens-  
und FinanzlageProjektgeschäft im  
ÜberblickRisiko- und  
Chancenbericht

## Prognosebericht

Verkürzter  
Konzernzwischenabschluss

## Sonstige Informationen

## Projektaufwand

Der bereinigte Projektaufwand, wesentlich bestehend aus Materialaufwand und den Bestandsveränderungen, stieg im ersten Halbjahr 2023 auf – 207,3 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: – 199,2 Mio. Euro) an. 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 – 270,1 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: – 268,2 Mio. Euro). Die berichteten Bestandsveränderungen veränderten sich auf 95,7 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 82,0 Mio. Euro).

Indirekte Vertriebsaufwendungen lagen im Berichtszeitraum mit – 1,1 Mio. Euro auf Vorjahresniveau (Vorjahreszeitraum: – 1,1 Mio. Euro). Die materialaufwandsinduzierten sonstigen betrieblichen Erträge wurden in Höhe von 6,2 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 3,9 Mio. Euro) dem bereinigten Projektaufwand zugeordnet. Die Bereinigung der aktivierten Zinsen in den Bestandsveränderungen in Höhe von – 5,4 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: – 1,0 Mio. Euro) belastete den bereinigten Projektaufwand. Effekte aus der Amortisation der Kaufpreisallokationen reduzierten den bereinigten Projektaufwand um 0,6 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 6,8 Mio. Euro). Durch die gesonderte Bewertung der Share Deals erhöhte sich der bereinigte Projektaufwand wiederum um – 33,1 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: – 21,7 Mio. Euro).

Projektaufwand TABELLE 004

In Mio. Euro

	6M 2023	6M 2022	Veränderung
<b>Projektaufwand</b>	<b>– 174,4</b>	<b>– 186,2</b>	<b>– 6,3 %</b>
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	0,6	6,8	– 91,2 %
+ Effekte aus Umgliederungen	– 0,4	1,8	k. A.
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	– 33,1	– 21,7	52,5 %
<b>Projektaufwand bereinigt</b>	<b>– 207,3</b>	<b>– 199,2</b>	<b>4,1 %</b>

## Rohergebnis

Rohergebnis TABELLE 005

In Mio. Euro

	6M 2023	6M 2022	Veränderung
<b>Rohergebnis</b>	<b>65,6</b>	<b>63,4</b>	<b>3,5 %</b>
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	2,2	7,8	– 71,8 %
+ Effekte aus Umgliederungen	– 0,4	1,8	k. A.
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	4,8	– 4,2	k. A.
<b>Rohergebnis bereinigt</b>	<b>72,2</b>	<b>68,8</b>	<b>4,9 %</b>
<b>Rohergebnismarge bereinigt</b>	<b>25,8 %</b>	<b>25,7 %</b>	

Das bereinigte Rohergebnis stieg bedingt durch die im Vergleich zum Projektaufwand stärker gestiegenen Umsatzerlöse im ersten Halbjahr 2023 auf 72,2 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 68,8 Mio. Euro) im Vergleich zum Vorjahreswert.

Die bereinigte Rohergebnismarge – ermittelt aus dem bereinigten Rohergebnis in Bezug auf die bereinigten Umsatzerlöse – betrug 25,8 % (Vorjahreszeitraum: 25,7 %).

## Plattformaufwand

Plattformaufwand TABELLE 006

In Mio. Euro

	6M 2023	6M 2022	Veränderung
<b>Plattformaufwand</b>	<b>– 29,7</b>	<b>– 31,6</b>	<b>– 6,0 %</b>
+ Effekte aus Umgliederungen	– 5,1	– 2,8	82,1 %
+ Einmal- und Sondereffekte	1,8	0,0	k. A.
<b>Plattformaufwand bereinigt</b>	<b>– 33,0</b>	<b>– 34,4</b>	<b>– 4,1 %</b>

Der bereinigte Plattformaufwand, bestehend aus dem Personalaufwand, sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen sowie den Abschreibungen, reduzierte sich auf – 33,0 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: – 34,4 Mio. Euro). Im Berichtszeitraum wurden im Wesentlichen materialaufwandsinduzierte sonstige betriebliche Erträge in Höhe von 6,2 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 3,9 Mio. Euro) sowie indirekte Vertriebskosten in Höhe von – 1,1 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: – 1,1 Mio. Euro) in den Projektaufwand umgegliedert. Darüber hinaus wurden im Vergleich zum



## Kennzahlenübersicht

### ► Konzern- zwischenlagebericht

#### ► Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Projektgeschäft im  
Überblick

Risiko- und  
Chancenbericht

Prognosebericht

### Verkürzter Konzernzwischenabschluss

### Sonstige Informationen

Vorjahreszeitraum erstmals sonstige Einmaleffekte in Höhe von 1,8 Mio. Euro bereinigt.

Der berichtete Personalaufwand ist im ersten Halbjahr 2023 mit -25,9 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -26,2 Mio. Euro) mit -1,1 % leicht gegenüber dem entsprechenden Vorjahreszeitraum gesunken. Dies ist im Wesentlichen auf den Rückgang der durchschnittlichen Mitarbeiterzahl auf 480 Mitarbeiter (Vorjahreszeitraum: 488) zurückzuführen.

Die berichteten sonstigen betrieblichen Erträge liegen mit 13,5 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 9,4 Mio. Euro) über Vorjahresniveau. Diese enthalten materialaufwandsinduzierte sonstige betriebliche Erträge in Höhe von 6,2 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 3,9 Mio. Euro), die in den Projektaufwand umgegliedert wurden. Darin enthalten sind insbesondere Erträge aus der Auflösung von Zuschüssen in Höhe von 5,6 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 2,2 Mio. Euro). Die Erträge aus der Auflösung von personalbezogenen Rückstellungen sowie Verbindlichkeiten sind im Berichtszeitraum auf 3,3 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 2,4 Mio. Euro) angestiegen. 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 -14,8 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -12,5 Mio. Euro), im Wesentlichen bedingt durch gestiegene Beratungsaufwendungen. 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 -2,5 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -2,4 Mio. Euro) leicht über dem Vorjahresniveau.

### Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen

Die bereinigten Ergebnisse aus at Equity bilanzierten Beteiligungen in Höhe von 4,1 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 1,5 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)

Das bereinigte Ergebnis vor Zinsen und Steuern stieg im Wesentlichen aufgrund des deutlich verbesserten Ergebnisses aus at Equity bilanzierten Beteiligungen sowie aufgrund gestiegener Projektergebnisse auf 43,3 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 35,9 Mio. Euro) an.

		TABELLE 007		
In Mio. Euro		6M 2023	6M 2022	Veränderung
<b>EBIT</b>		<b>40,0</b>	<b>33,2</b>	<b>20,5 %</b>
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen		2,2	7,8	-71,8 %
+ Effekte aus Umgliederungen		-5,5	-0,9	>100%
+ Einmal- und Sondereffekte		1,8	0,0	k. A.
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen		4,8	-4,2	k. A.
<b>EBIT bereinigt</b>		<b>43,3</b>	<b>35,9</b>	<b>20,6 %</b>
<b>EBIT-Marge bereinigt</b>		<b>15,5 %</b>	<b>13,4 %</b>	

## Beteiligungs- und Finanzergebnis

Ein wesentliches bereinigtes Ergebnis aus Beteiligungen fiel im ersten Halbjahr 2023, wie im entsprechenden Vorjahreszeitraum, nicht an.

Das berichtete Finanzergebnis verschlechterte sich im Berichtszeitraum auf -15,5 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -8,4 Mio. Euro). Die Steigerung des Zinsaufwands ist im Wesentlichen auf die im Vorjahr erhöhte projektbezogene Neuverschuldung und das deutlich gestiegene Zinsniveau zurückzuführen.

Aufgrund der oben genannten Gründe verschlechterte sich das bereinigte Finanzergebnis auf -10,0 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -7,5 Mio. Euro). Im Berichtszeitraum wurden aktivierte Zinsen aus Projektfinanzierungen vor Verkaufsstart in Höhe von 5,5 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 0,9 Mio. Euro) in den bereinigten Projektaufwand umgegliedert.





## Kennzahlenübersicht

► Konzern-  
zwischenlagebericht► Ertrags-, Vermögens-  
und FinanzlageProjektgeschäft im  
ÜberblickRisiko- und  
Chancenbericht

## Prognosebericht

Verkürzter  
Konzernzwischenabschluss

## Sonstige Informationen

## Ergebnis vor Steuern (EBT)

Das bereinigte Ergebnis vor Steuern stieg im Wesentlichen aufgrund des deutlich verbesserten Ergebnisses aus at Equity bilanzierten Beteiligungen sowie aufgrund gestiegener Projektergebnisse auf 33,3 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 28,5 Mio. Euro).

		TABELLE 008		
EBT		In Mio. Euro		
	6M 2023	6M 2022	Veränderung	
<b>EBT</b>	<b>24,5</b>	<b>24,9</b>	<b>-1,6 %</b>	
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	2,2	7,8	-71,8 %	
+ Einmal- und Sondereffekte	1,8	0,0	k. A.	
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	4,8	-4,2	k. A.	
<b>EBT bereinigt</b>	<b>33,3</b>	<b>28,5</b>	<b>16,8 %</b>	
<b>EBT-Marge bereinigt</b>	<b>11,9 %</b>	<b>10,6 %</b>		

## Ertragsteuern

Die Steuerquote in der bereinigten Ertragslage belief sich im ersten Halbjahr 2023 auf 28,3 % (Vorjahreszeitraum: 31,2 %). Im Wesentlichen führten periodenfremde Steuereffekte zu einer Verminderung der Steuerquote.

Die Ertragsteuern im berichteten Ergebnis beliefen sich auf einen Aufwand von -8,6 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -7,9 Mio. Euro).

## Ergebnis nach Steuern (EAT)

Das bereinigte Ergebnis nach Steuern des Instone-Konzerns belief sich durch die vorgenannten Effekte insgesamt auf 23,9 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 19,6 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: -0,9 Mio. Euro).

## Ergebnis je Aktie

Das bereinigte Ergebnis je Aktie lag im ersten Halbjahr 2023 mit 0,56 Euro (Vorjahreszeitraum: 0,44 Euro) über dem Niveau des Vorjahreszeitraums.

## Ergebnis je Aktie

TABELLE 009

In Mio. Euro

	6M 2023	6M 2022	Veränderung
Aktien (in Tsd. Stück) <sup>1</sup>	43.377,1	46.774,0	-7,3 %
Anteile des Konzerns	16,3	17,9	-8,9 %
Ergebnis je Aktie (in Euro)	0,38	0,38	0,0 %
Anteile des Konzerns bereinigt	24,2	20,5	18,0 %
Ergebnis je Aktie bereinigt (in Euro)	0,56	0,44	27,3 %

<sup>1</sup> Durchschnittlich gewichtete Aktienanzahl per 30.06.2023 beziehungsweise 30.06.2022.

## Vermögenslage

Verkürzte Bilanz<sup>1</sup>

TABELLE 010

In Mio. Euro

	30.06.2023	31.12.2022	Veränderung
Langfristige Vermögenswerte	79,0	82,8	-4,6 %
Vorräte	1.031,6	967,3	6,6 %
Vertragsvermögenswerte	310,0	333,6	-7,1 %
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	97,8	141,1	-30,7 %
Liquide Mittel und Termingeldanlagen	296,4	255,6	16,0 %
<b>Aktiva</b>	<b>1.814,8</b>	<b>1.780,3</b>	<b>1,9 %</b>
Eigenkapital	572,3	573,0	-0,1 %
Verbindlichkeiten aus Unternehmensfinanzierungen	200,9	179,7	11,8 %
Verbindlichkeiten aus Projektfinanzierungen	389,0	341,0	14,1 %
Rückstellungen und übrige Verbindlichkeiten	652,6	686,7	-5,0 %
<b>Passiva</b>	<b>1.814,8</b>	<b>1.780,3</b>	<b>1,9 %</b>

<sup>1</sup> 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.



## Kennzahlenübersicht

### ► Konzern- zwischenlagebericht

#### ► Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

#### Projektgeschäft im Überblick

#### Risiko- und Chancenbericht

#### Prognosebericht

### Verkürzter Konzernzwischenabschluss

### Sonstige Informationen

Die Summe der Vermögenswerte des Instone-Konzerns stieg zum 30. Juni 2023 auf 1.814,8 Mio. Euro (31. Dezember 2022: 1.780,3 Mio. Euro). Dies ist insbesondere auf die Erhöhung des Bestands an Vorratsvermögen zurückzuführen.

Das Vorratsvermögen ist zum 30. Juni 2023 auf 1.031,6 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. Juni 2023 sind Anschaffungs- und Anschaffungsnebenkosten für Grundstücke in Höhe von 704,2 Mio. Euro (31. Dezember 2022: 690,4 Mio. Euro) im Vorratsvermögen enthalten.

Die Forderungen an Kunden für bereits verkaufte unfertige Erzeugnisse (Bruttovertragsvermögenswerte), bewertet zum aktuellen Erfüllungsstand der Entwicklung, sind zum 30. Juni 2023 auf 849,9 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. Juni 2023 auf 543,6 Mio. Euro (31. Dezember 2022: 519,6 Mio. Euro). Der Anstieg reflektiert den im ersten Halbjahr 2023 erfolgten Baufortschritt, an den die Anzahlungen der Kunden gekoppelt sind.

### Vertragsvermögenswerte

TABELLE 011

In Mio. Euro

	30.06.2023	31.12.2022	Veränderung
Vertragsvermögenswerte (brutto)	849,9	847,9	0,2 %
Erhaltene Anzahlungen	- 543,6	- 519,6	4,6 %
	<b>306,3</b>	<b>328,3</b>	<b>- 6,7 %</b>
Aktiviert Vertragsanbahnungskosten	3,7	5,3	- 30,2 %
<b>Vertragsvermögenswerte (netto)</b>	<b>310,0</b>	<b>333,6</b>	<b>- 7,1 %</b>

Der Anstieg der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen um 2,6 Mio. Euro auf 5,4 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 im ersten Halbjahr 2023 von 43,8 Mio. Euro auf 47,6 Mio. Euro, im Wesentlichen bedingt durch den Baufortschritt von Projektentwicklungen in Gemeinschaftsunternehmen.

Die langfristigen Finanzforderungen in Höhe von 15,2 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 19,9 Mio. Euro (31. Dezember 2022: 0,7 Mio. Euro) betrifft ein Darlehen an ein Gemeinschaftsunternehmen, das bis einschließlich Mai 2023 vollkonsolidiert wurde.

Die sonstigen kurzfristigen Forderungen und sonstigen Vermögenswerte fielen im ersten Halbjahr 2023 von 133,9 Mio. Euro auf 68,6 Mio. Euro. Dieser Posten enthält zu einem erheblichen Teil genehmigte öffentliche Fördermittel in Höhe von 50,4 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 in Höhe von 296,4 Mio. Euro (31. Dezember 2022: 255,6 Mio. Euro) stieg im Wesentlichen durch die Auszahlung von Förderdarlehen für ein Projekt im Vorratsvermögen. Korrespondierend haben sich die Finanzverbindlichkeiten erhöht.

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten stiegen zum 30. Juni 2023 auf 338,5 Mio. Euro (31. Dezember 2022: 292,0 Mio. Euro). Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten stiegen im selben Zeitraum auf 251,4 Mio. Euro (31. Dezember 2022: 228,6 Mio. Euro) an. Der Anstieg der Finanzverbindlichkeiten resultierte insbesondere aus der teilweisen Aufnahme von Förderdarlehen für



## Kennzahlenübersicht

### ► Konzern- zwischenlagebericht

#### ► Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

#### Projektgeschäft im Überblick

#### Risiko- und Chancenbericht

#### Prognosebericht

### Verkürzter Konzernzwischenabschluss

### Sonstige Informationen

ein Projekt im Vorratsvermögen in Höhe von 54,3 Mio. Euro. Des Weiteren wurden im Berichtszeitraum erstmals Konsortialkreditlinien in Höhe von 25,0 Mio. Euro in Anspruch genommen.

Der Anstieg der langfristigen sonstigen Verbindlichkeiten auf 28,5 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 im ersten Halbjahr 2023 auf 122,9 Mio. Euro (31. Dezember 2022: 150,4 Mio. Euro) und beinhalten im Wesentlichen die erbrachten Leistungen der Auftragnehmer. Die Reduzierung korrespondiert mit den erfolgten baubegleitenden Anzahlungen an Auftragnehmer.

Der Rückgang der sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten auf 372,2 Mio. Euro (31. Dezember 2022: 393,6 Mio. Euro) resultiert im Wesentlichen aus dem Rückgang der Verbindlichkeiten aus Zuwendungen der öffentlichen Hand auf 38,3 Mio. Euro (31. Dezember 2022: 79,8 Mio. Euro). Die Entwicklung bei den Zuwendungen der öffentlichen Hand führte im Wesentlichen zu einem korrespondierenden Rückgang der sonstigen Forderungen und Vermögenswerte. Die erhaltenen Anzahlungen für das Projekt „Westville“ betragen zum Stichtag 318,7 Mio. Euro (31. Dezember 2022: 302,5 Mio. Euro).

Die Eigenkapitalquote lag zum 30. Juni 2023 bei 31,5 % (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 Real Estate 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. Juni 2023 Aktien im Wert von 11,4 Mio. Euro erworben. Der Bestand der durch das Unternehmen gehaltenen eigenen Anteile lag zum 30. Juni 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. Juni 2023 somit bei 43.322.575 Aktien.

Der Verschuldungsgrad (exklusive der Förderdarlehen „Westville“) hat sich im Vergleich zum 31. Dezember 2022 erhöht, befindet sich aber weiterhin nach Auffassung des Managements auf einem moderaten Niveau. Die gestiegene Nettoverschuldung durch neue Finanzierungen und das verbesserte Ergebnis haben den Verschuldungsgrad auf das 3,2-Fache (31. Dezember 2022: 2,8-Fache) des bereinigten EBITDA erhöht. Das Verhältnis der Nettoverschuldung zu den bilanzierten Vorräten, Vertragsvermögenswerten und Vertragsverbindlichkeiten verschlechterte sich gleichzeitig auf 24,2 % (31. Dezember 2022: 20,8 %).

## Nettofinanzschulden und Verschuldungsgrad

TABELLE 012

In Mio. Euro

	30.06.2023	31.12.2022	Veränderung
Langfristige Finanzverbindlichkeiten <sup>1</sup>	284,2	292,0	-2,7 %
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	251,4	228,6	10,0 %
<b>Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>535,6</b>	<b>520,6</b>	<b>2,9 %</b>
- Liquide Mittel und Termingeldanlagen <sup>2</sup>	-213,6	-255,6	-16,4 %
<b>Nettofinanzschulden (NFS)</b>	<b>322,0</b>	<b>265,1</b>	<b>21,5 %</b>
Vorräte und Vertragsvermögenswerte/-verbindlichkeiten	1.330,0	1.275,0	4,3 %
<b>Loan-to-Cost<sup>3</sup></b>	<b>24,2 %</b>	<b>20,8 %</b>	
EBIT bereinigt (LZM <sup>4</sup> )	96,0	88,6	8,4 %
Abschreibungen (LZM <sup>4</sup> )	4,9	4,8	2,1 %
<b>EBITDA bereinigt (LZM<sup>4</sup>)</b>	<b>100,9</b>	<b>93,4</b>	<b>8,0 %</b>
Verschuldungsgrad (NFS/EBITDA bereinigt [LZM <sup>4</sup> ])	3,2	2,8	

<sup>1</sup> Ausgenommen die Finanzverbindlichkeiten aus den Förderdarlehen „Westville“ in Höhe von 54,3 Mio. Euro.

<sup>2</sup> Ausgenommen die verfügbungsbeschränkten liquiden Mittel aus den Förderdarlehen „Westville“ in Höhe von 82,8 Mio. Euro.

<sup>3</sup> Loan to Cost = Nettofinanzschulden/(Vorräte + Vertragsvermögenswerte/-verbindlichkeiten).

<sup>4</sup> LZM = letzte zwölf Monate.



## Kennzahlenübersicht

► Konzern-  
zwischenlagebericht► Ertrags-, Vermögens-  
und FinanzlageProjektgeschäft im  
ÜberblickRisiko- und  
Chancenbericht

Prognosebericht

Verkürzter  
Konzernzwischenabschluss

## Sonstige Informationen

## Finanzlage

Im ersten Halbjahr 2023 stieg der Nominalwert der Finanzverbindlichkeiten aus Unternehmensfinanzierungen auf 195,5 Mio. Euro (31. Dezember 2022: 178,0 Mio. Euro) an. Dies resultierte zum einen aus der Inanspruchnahme der Konsortialkredite in Höhe von 25,0 Mio. Euro. Zum anderen reduzierten sich die Schuldscheindarlehen durch Tilgung in Höhe von 7,5 Mio. Euro auf 170,5 Mio. Euro. Die Ausnutzung der Projektfinanzierungslinien (ohne Förderdarlehen „Westville“) reduzierte sich auf 332,8 Mio. Euro (31. Dezember 2022: 340,2 Mio. Euro) durch eine Erhöhung der Inanspruchnahme bestehender Projektfinanzierungen bei gleichzeitiger Rückführung beendeter Projektfinanzierungen. Der insgesamt zur Verfügung stehende Finanzierungsrahmen (ohne Förderdarlehen „Westville“) in Höhe von nunmehr 825,3 Mio. Euro (31. Dezember 2022: 806,6 Mio. Euro) stieg im ersten Halbjahr 2023 durch den Abschluss neuer klassischer Projektfinanzierungen. Zum 30. Juni 2023 standen Finanzmittel von insgesamt 484,8 Mio. Euro (31. Dezember 2022: 458,6 Mio. Euro) aus Projektfinanzierungen (ohne Förderdarlehen „Westville“) und 340,5 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. Juni 2023 sind die Verbindlichkeiten aus Unternehmensfinanzierungen mit 200,9 Mio. Euro (31. Dezember 2022: 179,7 Mio. Euro) und die Verbindlichkeiten aus Projektfinanzierungen (inklusive Förderdarlehen „Westville“) mit 389,0 Mio. Euro (31. Dezember 2022: 341,0 Mio. Euro) ausgewiesen. Die bilanzierten gesamten Verbindlichkeiten aus Finanzierungen (inklusive Förderdarlehen „Westville“) stiegen somit zum Stichtag auf 589,9 Mio. Euro (31. Dezember 2022: 520,6 Mio. Euro). Die darin enthaltenen kurzfristigen Projektfinanzierungen enthalten Optionsvereinbarungen zur Verlängerung.

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

Finanzverbindlichkeiten TABELLE 013

In Mio. Euro

Unternehmensfinanzierungen  
(Schuldscheine)

	Fällig	Kreditbetrag
Laufzeit <1 Jahr	2023	5,0
Laufzeit >1 und <2 Jahre	2024	15,5
Laufzeit >2 und <3 Jahre	2025	100,0
Laufzeit >3 Jahre	2027	50,0
		<b>170,5</b>

Unternehmensfinanzierung  
(Konsortialkredite)

	Fällig	Kreditlinie	Ausnutzung 30.06.2023
Laufzeit <1 Jahr	2023	18,3	2,1
Laufzeit >1 und <2 Jahre	2024	151,7	22,9
		<b>170,0</b>	<b>25,0</b>

## Projektfinanzierungen

	Fällig	Kreditlinie	Ausnutzung 30.06.2023
Laufzeit <1 Jahr	2023/2024	232,7	212,9
Laufzeit >1 und <2 Jahre	2024/2025	71,6	29,8
Laufzeit >2 und <3 Jahre	2025/2026	122,9	32,5
Laufzeit >3 Jahre	> 2026	57,6	57,6
		<b>484,8</b>	<b>332,8</b>

## Projektfinanzierungen (für Kunden aufgenommene Förderdarlehen)

	Fällig	Kreditlinie	Ausnutzung <sup>1</sup> 30.06.2023
Laufzeit >3 Jahre	> 2026	199,0	82,8
		<b>199,0</b>	<b>82,8</b>

<sup>1</sup> Darin ist ein Zins- und Tilgungszuschuss in Höhe von 28,5 Mio. Euro enthalten, der als langfristige sonstige Verbindlichkeit bilanziert wird.



## Kennzahlenübersicht

► Konzern-  
zwischenlagebericht► Ertrags-, Vermögens-  
und FinanzlageProjektgeschäft im  
ÜberblickRisiko- und  
Chancenbericht

## Prognosebericht

Verkürzter  
Konzernzwischenabschluss

## Sonstige Informationen

## Verkürzte Kapitalflussrechnung

TABELLE 014

In Mio. Euro

	6M 2023	6M 2022	Veränderung
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-40,4	19,5	k. A.
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	4,6	-76,1	k. A.
<b>Free Cashflow</b>	<b>-35,8</b>	<b>-56,6</b>	<b>-36,7 %</b>
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	77,6	59,0	31,5 %
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>41,8</b>	<b>2,4</b>	<b>k. A.</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	255,6	131,0	95,1 %
Sonstige Änderungen des Finanzmittelfonds	-1,0	0,0	k. A.
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>296,4</b>	<b>133,4</b>	<b>122,2 %</b>

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit des Instone-Konzerns in Höhe von -40,4 Mio. Euro im ersten Halbjahr 2023 (Vorjahreszeitraum: 19,5 Mio. Euro) war im Wesentlichen durch die Zahlungsabflüsse aus der Reduzierung der Verbindlichkeiten gegenüber Auftragnehmern für laufende Projekte bei gleichzeitigen Kaufpreiszahlungen und Grunderwerbsteuerzahlungen für Grundstücke im Gesamtwert von 9,7 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 70,7 Mio. Euro) bedingt.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit, bereinigt um die Auszahlungen für Grundstücke, im Berichtszeitraum war mit -30,7 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 90,2 Mio. Euro) erwartungsgemäß noch negativ.

## Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit

TABELLE 015

In Mio. Euro

	6M 2023	6M 2022	Veränderung
EBITDA bereinigt	45,8	38,3	19,5 %
Andere nicht zahlungswirksame Posten	-6,8	-9,0	-24,7 %
Gezahlte Steuern	-3,3	-0,9	266,7 %
Net-Working-Capital-Veränderung <sup>1</sup>	-76,1	-8,9	755,1 %
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>-40,4</b>	<b>19,5</b>	<b>k. A.</b>
Auszahlungen für Grundstücke	9,7	70,7	-86,3 %
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ohne Neuinvestitionen</b>	<b>-30,7</b>	<b>90,2</b>	<b>k. A.</b>

<sup>1</sup> 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.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit belief sich im ersten Halbjahr 2023 auf 4,6 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -76,1 Mio. Euro). Dies resultierte im Wesentlichen aus planmäßigen Rückzahlungen von Darlehensforderungen, die im Finanzanlagevermögen bilanziert werden.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit lag zum 30. Juni 2023 bei 77,6 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 59,0 Mio. Euro). Er war im Wesentlichen geprägt von der Nettoaufnahme von Finanzkrediten in Höhe von 106,5 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: Nettoaufnahme 105,3 Mio. Euro), bestehend aus Zahlungseingängen aus neu aufgenommenen Finanzkrediten in Höhe von 156,8 Mio. Euro sowie Rückzahlungen für beendete Finanzkredite in Höhe von -50,3 Mio. Euro. Im Geschäftsjahr sind Auszahlungen für Zinsen in Höhe von -7,2 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -4,4 Mio. Euro) und Zahlungen für den Ankauf eigener Anteile von -4,6 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -11,3 Mio. Euro) im Cashflow aus Finanzierungstätigkeit enthalten. Des Weiteren erfolgten im Berichtszeitraum Dividendenzahlungen in Höhe von -15,2 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -28,8 Mio. Euro).

Der Bestand an Finanzmitteln ohne Termingeldanlagen stieg zum 30. Juni 2023 auf 296,4 Mio. Euro (30. Juni 2022: 133,4 Mio. Euro) an.



## Kennzahlenübersicht

► Konzern-  
zwischenlageberichtErtrags-, Vermögens-  
und Finanzlage► Projektgeschäft im  
ÜberblickRisiko- und  
Chancenbericht

Prognosebericht

Verkürzter  
Konzernzwischenabschluss

## Sonstige Informationen

## Projektgeschäft im Überblick

Immobilienwirtschaftliche Kennzahlen		TABELLE 016	
In Mio. Euro			
		6M 2023	6M 2022
Vermarktungsvolumen <sup>1</sup>		71,1	145,6
Vermarktungsvolumen	Stück	138	287
		30.06.2023	31.12.2022
Projektportfolio (Bestand) <sup>2</sup>		7.182,6	7.668,8
davon bereits verkauft		2.868,8	2.987,3
Projektportfolio (Bestand)	Stück	15.148	16.209
davon bereits verkauft	Stück	7.017	7.309

<sup>1</sup> Im Vermarktungsvolumen spiegelt sich das umsatzrelevante (bereinigt) 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.

<sup>2</sup> Der Portfoliowert zum Stichtag ergibt sich aus dem erwarteten Gesamterlösvolumen aller im Projektportfolio aufgeführten Projekte. Instone Real Estate 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 erfolgreichem 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 nachfolgendem Berichtsmonat aus dem Projektportfolio herausgenommen.

Nach wie vor wirkt die durch die Zinserhöhungen und Kaufkraftverluste beeinflusste nachfrageseitige Zurückhaltung auf unsere Verkaufsaktivitäten. Dies kommt weiterhin unter anderem in der Vertriebsgeschwindigkeit unserer Stückvertriebsprojekte zum Ausdruck. Bei einem Verkaufsangebot von 325 Einheiten zu Jahresbeginn und einem Angebotszuwachs von 16 Einheiten wurden in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2023 39 Einheiten verkauft.

Der größere Anteil der Verkaufserfolge im Berichtszeitraum entfiel mit einem Vermarktungsvolumen von 50,4 Mio. Euro und 99 Verkaufseinheiten auf unsere institutionellen Projekte.

Das im ersten Halbjahr 2023 erzielte Verkaufsvolumen von 71,1 Mio. Euro mit 138 Verkaufseinheiten liegt aufgrund der eingangs beschriebenen makroökonomischen Rahmenbedingungen unter dem Vermarktungsvolumen von 145,6 Mio. Euro des Vergleichszeitraums im Vorjahr (Verringerung um rund -50 %). Diese Entwicklung entspricht der Erwartungshaltung, die in der kommunizierten Prognose 2023 reflektiert ist.

Das realisierte Vermarktungsvolumen zum 30. Juni 2023 konzentriert sich mit circa 61 % größtenteils auf die prosperierenden mittelgroßen Städte, während rund 39 % auf die wichtigsten Metropolregionen Deutschlands entfallen.



**Kennzahlenübersicht**

► **Konzern-  
zwischenlagebericht**

Ertrags-, Vermögens-  
und Finanzlage

► **Projektgeschäft im  
Überblick**

Risiko- und  
Chancenbericht

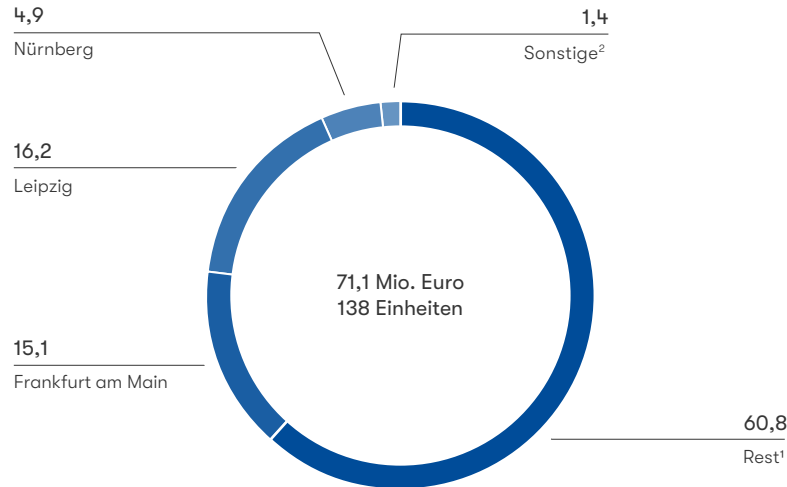
Prognosebericht

**Verkürzter  
Konzernzwischenabschluss**

**Sonstige Informationen**

**Vermarktung nach Regionen 6M 2023**

In %



<sup>1</sup> Beinhaltet i. V. Bamberg, Potsdam und Wiesbaden.

<sup>2</sup> Beinhaltet Berlin, Hamburg, München, NRW und Stuttgart.

Im Wesentlichen trugen nachstehende Projekte zur erfolgreichen Vermarktung im Berichtszeitraum 6M 2023 bei:

**Vermarktungsvolumen 6M 2023**

TABELLE 017

In Mio. Euro

		Volumen	Einheiten
Lagarde	Bamberg	k. A.	99
Parkresidenz	Leipzig	11,5	25
„Schönhof-Viertel“ <sup>1</sup>	Frankfurt am Main	4,1	2
Rote Kaserne West – „Fontane Gärten“	Potsdam	3,6	6
Steinbacher Hohl <sup>1</sup>	Frankfurt am Main	3,4	0
Wiesbaden-Delkenheim, Lange Seegewann <sup>1</sup>	Wiesbaden	3,4	0
Seetor „City Campus“	Nürnberg	2,1	4
Westville <sup>1</sup>	Frankfurt am Main	1,4	0
Stuttgart, City Prag <sup>1</sup>	Stuttgart	1,3	0
„Fuchsgärten“ – Nürnberg-Boxdorf	Nürnberg	1,3	2

<sup>1</sup> Das Vermarktungsvolumen ergibt sich (teilweise) aus vertraglichen Erlöszuwächsen zum bestehenden Kaufvertrag.

Das Verkaufsangebot unserer Einzelvertriebsprojekte am Markt zum 30. Juni 2023 beinhaltet 305 Einheiten mit einem erwarteten Erlösvolumen von 202 Mio. Euro. Im Vergleich zum Endjahreswert 2022 (325 Einheiten und 221 Mio. Euro) liegen wir mit der aktuellen Angebotsbasis auf einem geringeren Niveau.

Der erfolgreiche Vertriebsstart eines Teilprojekts der Parkresidenz mit insgesamt 16 Einheiten hat im ersten Halbjahr 2023 zur Erhöhung des Verkaufsangebots der Einzelvertriebsobjekte beigetragen, während die realisierten Verkäufe im Einzelvertrieb von insgesamt 39 Einheiten zu einer entsprechenden Verringerung des Verkaufsangebots geführt haben.



## Kennzahlenübersicht

► Konzern-  
zwischenlagebericht

Ertrags-, Vermögens-  
und Finanzlage

► Projektgeschäft im  
Überblick

Risiko- und  
Chancenbericht

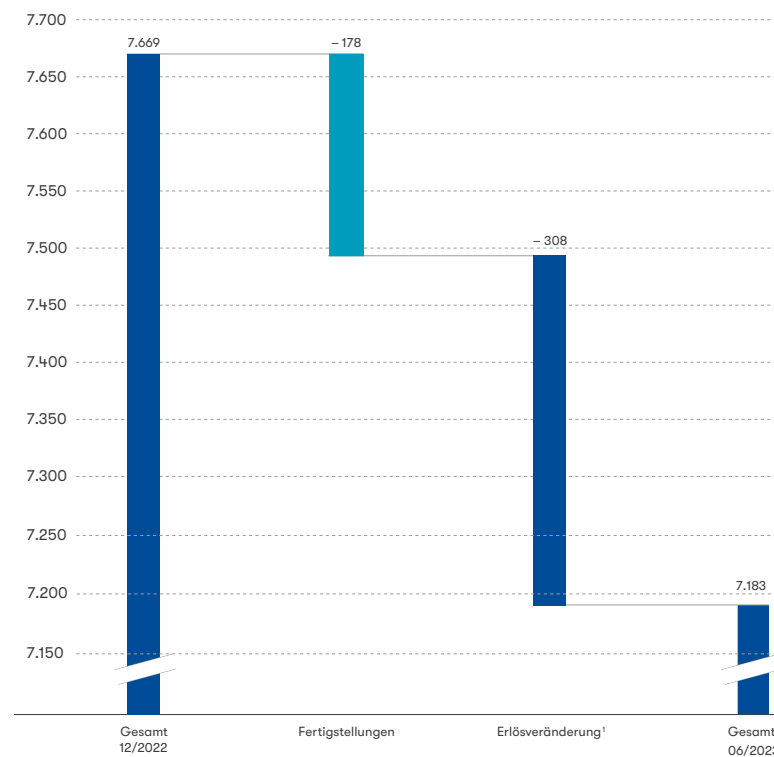
Prognosebericht

Verkürzter  
Konzernzwischenabschluss

Sonstige Informationen

## Entwicklung Projektportfolio zum 30.06.2023

In Mio. Euro



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

Zum 30. Juni 2023 umfasste das Projektportfolio von Instone Real Estate 49 Projekte mit einem derzeit erwarteten Verkaufsvolumen von 7.182,6 Mio. Euro und ist damit im Vergleich zum 31. Dezember 2022 (7.668,8 Mio. Euro) gesunken. Die Fertigstellungen beinhalten die Projekte „Niederkasseler Lohweg“ in Düsseldorf sowie „Amanda“ in Hamburg.

Infolge einer neuen Beherrschungssituation im Joint Venture „Aukamm“ wurde die Gesellschaft 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 bei zwei Projekten zu einer veränderten Projektstrategie entschieden, die dem Weiterverkauf der Liegenschaften ohne bautechnische Realisierung den Vorzug einräumt. Insgesamt führt dies zu einer erwarteten Erlösveränderung von -308 Mio. Euro.

Neugenehmigungen hat es im Berichtszeitraum nicht gegeben.

Hinsichtlich des Neugenehmigungsvolumens bestätigt sich damit die bereits im Jahr 2022 bewusst gewählte Strategie der äußerst selektiven Investitionstätigkeit. Diese hat sich im Berichtszeitraum im Ausbleiben von neuen Investitionen manifestiert und spiegelt die bereits kommunizierte abwartende Haltung wider. Wir erwarten weiterhin, dass sich im veränderten Zins- und Finanzierungsumfeld attraktive Akquisitionsgelegenheiten von Projekten von Wettbewerbern mit einer schwächeren finanziellen Ausstattung ergeben werden.

Von dem aktuellen Projektportfolio sind bereits 2.002,2 Mio. Euro an bereinigten Umsatzerlösen realisiert, davon rund 644,5 Mio. Euro<sup>1</sup> bereits übergeben.

<sup>1</sup> Unter Berücksichtigung von zusätzlichen nach HGB erfassten Umsatzerlösen in Höhe von 5,0 Mio. Euro.





**Kennzahlenübersicht**

► **Konzern-  
zwischenlagebericht**

Ertrags-, Vermögens-  
und Finanzlage

► **Projektgeschäft im  
Überblick**

Risiko- und  
Chancenbericht

Prognosebericht

**Verkürzter  
Konzernzwischenabschluss**

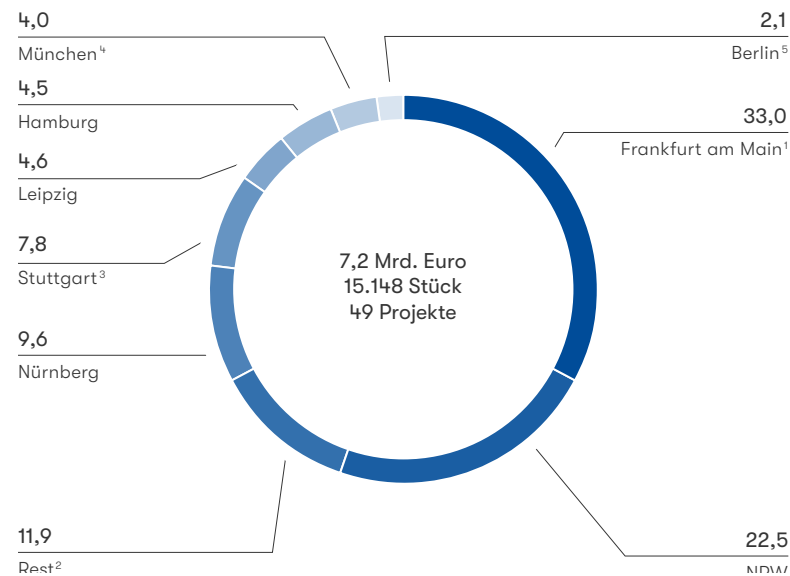
**Sonstige Informationen**

Zum 30. Juni 2023 beträgt die prognostizierte Projekt-Rohergebnismarge am das Projektportfolio ohne Berücksichtigung des Projekts „Westville“ in Frankfurt am Main rund 22,6 %.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Mit Berücksichtigung des Großprojekts Westville liegt die erwartete Projekt-Rohergebnismarge für das Projektportfolio bei rund 21,9 %.

**Projektportfolio nach Regionen 30.06.2023**

In %



<sup>1</sup> Beinhaltet u. a. Maintal, Hofheim und Heusenstamm.

<sup>2</sup> Beinhaltet u. a. Wiesbaden, Bamberg und Potsdam.

<sup>3</sup> Beinhaltet u. a. Rottenburg, Herrenberg und Schorndorf.

<sup>4</sup> Beinhaltet München, Augsburg und Rosenheim.

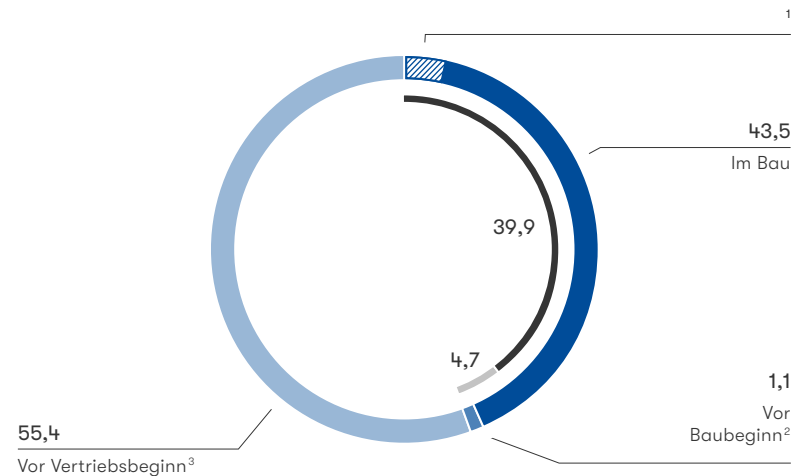
<sup>5</sup> Beinhaltet Nauen.

Der wesentliche Anteil – circa 88,0 % – am erwarteten Gesamterlösvolumen des Projektportfolios zum 30. Juni 2023 befindet sich in den wichtigsten Metropolregionen Deutschlands: Berlin, Bonn, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, Leipzig, München, Nürnberg und Stuttgart. Rund 12,0 % entfallen auf andere prosperierende mittelgroße Städte.

**Projektportfolio nach Gruppen 30.06.2023**

**Basis: Verkaufserlöse**

In %



Innerer Sektor:

- Verkauft
- Unverkauft

<sup>1</sup> 8,4 % des Projektportfolios sind bereits übergeben. Diese Projekte sind in der Kategorie „im Bau“ enthalten.

<sup>2</sup> 0,6 % des Projektportfolios sind bereits übergeben. Diese Projekte sind in der Kategorie „Vor Baubeginn“ enthalten.

<sup>3</sup> 7,6 % 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, befinden sich unsere laufenden Projekte überwiegend im Entwicklungsstadium „vor Vertriebsbeginn“.



## Kennzahlenübersicht

### ► Konzern- zwischenlagebericht

Ertrags-, Vermögens-  
und Finanzlage

### ► Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und  
Chancenbericht

Prognosebericht

### Verkürzter Konzernzwischenabschluss

### 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. Juni 2023 in der Kategorie „im Bau“ ein Wert von 43,5 %, „vor Baubeginn“ umfasst 1,1 % und die Kategorie „vor Vertriebsbeginn“ liegt bei 55,4 %.

Weiterhin verdeutlicht die vorangehende Grafik, dass wir zum 30. Juni 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 90 Prozent der Projekte zum 30. Juni 2023 verkauft.

Das Projektportfolio von Instone Real Estate wird zusätzlich zu den 49 Projekten um vier weitere Projekte, die in at Equity bilanzierten Gesellschaften realisiert werden, ergänzt. Neu hinzugekommen im ersten Halbjahr 2023 ist das Projekt „Aukamm“ in Wiesbaden. Infolge einer neuen Beherrschungssituation im Joint Venture „Aukamm“ wurde die Gesellschaft entkonsolidiert und wird als At-Equity-Unternehmen weitergeführt. Insgesamt wird für diese at Equity konsolidierten Projekte ein Gesamterlösvolumen von rund 1,3 Mrd. Euro (Anteil Instone circa 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 elf Stückvertriebseinheiten beim Projekt „Friedenauer Höhe“ realisiert werden.

## Bereinigte Umsatzerlöse

Im ersten Halbjahr 2023 wurde ein bereinigter Umsatz in Höhe von 279,5 Mio. Euro erzielt (erstes Halbjahr 2022: 268,0 Mio. Euro). Folgende Projekte haben im Wesentlichen zu den bereinigten Umsatzerlösen im Berichtszeitraum beigetragen:

### Wesentliche Projekte Umsatzrealisierung (bereinigt) 6M 2023

TABELLE 018

In Mio. Euro

		Umsatzvolumen (bereinigt)
„Schönhof-Viertel“	Frankfurt am Main	60,1
Westville	Frankfurt am Main	38,0
Parkresidenz	Leipzig	24,4
Wiesbaden-Delkenheim	Wiesbaden	24,1
Beethovenpark („Augusta und Luca“)	Augsburg	21,4
„Wohnen im Hochfeld“ Unterbach	Düsseldorf	15,6
Rothenburgsort	Hamburg	14,7
„Neckar.Au Viertel“	Rottenburg	11,2
Literaturquartier	Essen	8,2
Lagarde	Bamberg	8,0

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

### ► Konzern- zwischenlagebericht

Ertrags-, Vermögens-  
und Finanzlage

### ► Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und  
Chancenbericht

Prognosebericht

### Verkürzter Konzernzwischenabschluss

### Sonstige Informationen

Im Berichtszeitraum sind mit den „Fuchsgärten“ in Nürnberg-Boxdorf sowie 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 m<sup>2</sup> bis 140 m<sup>2</sup> verteilt auf ein bis vier Zimmer. Jeder Wohnung verfügt dabei über einen eigenen Balkon, eine Terrasse oder eine Dachterrasse. Hinzu kommen 13 Stadthäuser, die mit vier Zimmern und 105 m<sup>2</sup> beziehungsweise 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf mehreren Etagen und eigenen Gartenanteilen realisiert werden. Geplant sind darüber hinaus 122 Tiefgaragenstellplätze sowie Vorrichtungen 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 6.000 Einheiten parallel in der Baurealisierungsphase. Die durch den russischen Angriffskrieg gegen die Ukraine sowie durch die nationalen Förderprogramme ausgelösten Material- und Lieferengpässe können wir auf unseren Projekten gut managen, sodass wir daraus aktuell keine signifikanten Störungen im Bauablauf erkennen.

So konnten im Berichtszeitraum insgesamt 399 Einheiten erfolgreich übergeben werden, darunter mit 251 Wohneinheiten und einer Wohnfläche von rund 18.000 m<sup>2</sup> der Wohnteil des Projekts „City Prag“ in Stuttgart. Ebenfalls 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 m<sup>2</sup>. Realisiert wurden Zwei- und Drei-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 so weit wie möglich kompensiert.

Bei Fertigstellung weisen die Projekte des Projektportfolios von Instone Real Estate weiterhin ein hohes Vermarktungsniveau von rund 95,0 % auf.



## Kennzahlenübersicht

---

### ▸ Konzern- zwischenlagebericht

---

Ertrags-, Vermögens-  
und Finanzlage

---

Projektgeschäft im  
Überblick

---

### ▸ Risiko- und Chancenbericht

---

Prognosebericht

---

### Verkürzter Konzernzwischenabschluss

---

### Sonstige Informationen

---

# Risiko- und Chancenbericht

Das Risiko- und Chancenmanagement ist bei Instone Real Estate ein wesentlicher Bestandteil des konzernweiten Systems der Unternehmensführung. Für eine ausführliche Darstellung unserer Risiko- und Chancenmanagementprozesse sowie der Risiko- und Chancenlage verweisen wir auf den 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

---

### ► Konzern- zwischenlagebericht

---

Ertrags-, Vermögens-  
und Finanzlage

---

Projektgeschäft im  
Überblick

---

Risiko- und  
Chancenbericht

---

### ► Prognosebericht

---

### Verkürzter Konzernzwischenabschluss

---

### 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:

<b>Prognose</b>	<b>TABELLE 019</b>
<small>In Mio. Euro</small>	
	<b>2023</b>
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.



# VERKÜRZTER KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS

- 23 Verkürzte Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 24 Verkürzte Konzerngesamtergebnisrechnung
- 25 Verkürzte Konzernbilanz
- 27 Verkürzte Konzernkapitalflussrechnung
- 29 Verkürzte Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung
- 30 Ausgewählte erläuternde Anhangangaben zum verkürzten Konzernzwischenabschluss



## Kennzahlenübersicht

Konzern-  
zwischenlagebericht▶ Verkürzter  
Konzernzwischenabschluss▶ Verkürzte Konzern-  
Gewinn- und  
VerlustrechnungVerkürzte  
Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung

Verkürzte Konzernbilanz

Verkürzte Konzern-  
kapitalflussrechnungVerkürzte  
Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnungAusgewählte erläuternde  
Anhangangaben zum  
verkürzten Konzern-  
zwischenabschluss

## Sonstige Informationen

## Verkürzte Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

## Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

TABELLE 020

In Tsd. Euro

	01.01.–30.06.2023	01.01.–30.06.2022
Umsatzerlöse	240.031	249.615
Bestandsveränderungen der Erzeugnisse	95.671	82.020
	<b>335.702</b>	<b>331.635</b>
Sonstige betriebliche Erträge	13.500	9.433
Materialaufwand	- 270.081	- 268.240
Personalaufwand	- 25.939	- 26.177
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 14.751	- 12.471
Abschreibungen	- 2.494	- 2.393
<b>Konzernergebnis der operativen Tätigkeit</b>	<b>35.937</b>	<b>31.788</b>
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen	4.093	1.460
Übriges Beteiligungsergebnis	0	29
Finanzertrag	1.397	750
Finanzaufwand	- 16.832	- 9.112
Übriges Finanzergebnis	- 50	- 38
<b>Konzernergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>24.545</b>	<b>24.876</b>
Ertragsteuern	- 8.553	- 7.860
<b>Konzernergebnis nach Steuern (EAT)</b>	<b>15.992</b>	<b>17.017</b>
<b>Zurechenbar zu:</b>		
Anteilen des Konzerns	16.319	17.946
Anteilen anderer Gesellschafter	- 327	- 929
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien (in Stück)	43.377.061	46.774.026
<b>Unverwässertes und verwässertes Ergebnis je Aktie (in Euro)</b>	<b>0,38</b>	<b>0,38</b>



## Kennzahlenübersicht

Konzern-  
zwischenlagebericht▶ Verkürzter  
Konzernzwischenabschluss

Verkürzte Konzern-  
Gewinn- und  
Verlustrechnung

▶ Verkürzte  
Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung

Verkürzte Konzernbilanz

Verkürzte Konzern-  
kapitalflussrechnung

Verkürzte  
Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung

Ausgewählte erläuternde  
Anhangangaben zum  
verkürzten Konzern-  
zwischenabschluss

## Sonstige Informationen

Verkürzte Konzerngesamt-  
ergebnisrechnungKonzerngesamt-  
ergebnisrechnung

TABELLE 021

In Tsd. Euro

	01.01.–30.06.2023	01.01.–30.06.2022
<b>Konzernergebnis nach Steuern</b>	<b>15.992</b>	<b>17.017</b>
<b>Posten, die in künftigen Perioden nicht in das Konzernergebnis umgliedert werden</b>		
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste	499	-135
Ertragsteuereffekte	-158	43
<b>Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen nach Steuern</b>	<b>341</b>	<b>-92</b>
<b>Gesamtergebnis des Geschäftsjahres nach Steuern</b>	<b>16.334</b>	<b>16.924</b>
<b>Zurechenbar zu:</b>		
Anteilen des Konzerns	16.660	17.854
Anteilen anderer Gesellschafter	-327	-929
	<b>16.334</b>	<b>16.924</b>





## Kennzahlenübersicht

Konzern-  
zwischenlagebericht▶ Verkürzter  
KonzernzwischenabschlussVerkürzte Konzern-  
Gewinn- und  
VerlustrechnungVerkürzte  
Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung

## ▶ Verkürzte Konzernbilanz

Verkürzte Konzern-  
kapitalflussrechnungVerkürzte  
Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnungAusgewählte erläuternde  
Anhangangaben zum  
verkürzten Konzern-  
zwischenabschluss

## Sonstige Informationen

## Verkürzte Konzernbilanz

## Konzernbilanz

In Tsd. Euro

TABELLE 022

	30.06.2023	31.12.2022
<b>AKTIVA</b>		
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Geschäfts- oder Firmenwert	6.056	6.056
Immaterielle Vermögenswerte	579	940
Leasingvermögen	7.258	7.580
Sachanlagen	1.367	1.721
At Equity bewertete Finanzanlagen	47.594	43.754
Übrige Finanzanlagen	340	340
Finanzforderungen	15.245	18.993
Sonstige Forderungen	158	311
Latente Steuern	381	3.078
	<b>78.977</b>	<b>82.774</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Vorräte	1.031.593	967.253
Leasingvermögen	3.031	3.031
Finanzforderungen	19.873	663
Vertragsvermögenswerte	309.997	333.585
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.407	2.778
Sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	68.592	133.949
Ertragsteueransprüche	845	710
Flüssige Mittel	296.447	255.592
	<b>1.735.786</b>	<b>1.697.561</b>
<b>SUMME AKTIVA</b>	<b>1.814.763</b>	<b>1.780.335</b>



## Kennzahlenübersicht

Konzern-  
zwischenlagebericht► Verkürzter  
KonzernzwischenabschlussVerkürzte Konzern-  
Gewinn- und  
VerlustrechnungVerkürzte  
Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung

## ► Verkürzte Konzernbilanz

Verkürzte Konzern-  
kapitalflussrechnungVerkürzte  
Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnungAusgewählte erläuternde  
Anhangangaben zum  
verkürzten Konzern-  
zwischenabschluss

## Sonstige Informationen

## Verkürzte Konzernbilanz (Fortsetzung)

## Konzernbilanz

TABELLE 022

In Tsd. Euro

	30.06.2023	31.12.2022
<b>PASSIVA</b>		
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	46.988	46.988
Kapitalrücklage	358.983	358.983
Erwirtschaftetes Konzern-Eigenkapital	199.279	198.123
Erfolgsneutrale Eigenkapitalveränderungen	2.096	1.755
Eigene Anteile zu Anschaffungskosten	-36.697	-32.139
Den Aktionären zurechenbares Eigenkapital	570.649	573.710
Anteile anderer Gesellschafter	1.624	-753
	<b>572.274</b>	<b>572.957</b>
<b>Langfristige Schulden</b>		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	0	128
Andere Rückstellungen	2.984	3.342
Finanzverbindlichkeiten	338.514	292.025
Verbindlichkeiten aus den Minderheitsgesellschaftern zuzurechnendem Nettovermögen	18	18
Leasingverbindlichkeiten	7.307	7.359
Sonstige Verbindlichkeiten	28.497	0
Latente Steuern	48.661	50.314
	<b>425.982</b>	<b>353.185</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>		
Andere Rückstellungen	17.925	21.929
Finanzverbindlichkeiten	251.378	228.622
Leasingverbindlichkeiten	3.279	3.581
Vertragsverbindlichkeiten	11.555	25.878
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	122.875	150.450
Sonstige Verbindlichkeiten	372.154	393.559
Ertragsteuerverbindlichkeiten	37.342	30.175
	<b>816.508</b>	<b>854.193</b>
<b>SUMME PASSIVA</b>	<b>1.814.763</b>	<b>1.780.335</b>



## Kennzahlenübersicht

Konzern-  
zwischenlagebericht► Verkürzter  
KonzernzwischenabschlussVerkürzte Konzern-  
Gewinn- und  
VerlustrechnungVerkürzte  
Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung

Verkürzte Konzernbilanz

► Verkürzte Konzern-  
kapitalflussrechnungVerkürzte  
Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnungAusgewählte erläuternde  
Anhangangaben zum  
verkürzten Konzern-  
zwischenabschluss

## Sonstige Informationen

## Verkürzte Konzernkapitalflussrechnung

## Konzernkapitalflussrechnung

TABELLE 023

In Tsd. Euro

	01.01.–30.06.2023	01.01.–30.06.2022
<b>Konzernergebnis nach Steuern</b>	<b>15.992</b>	<b>17.017</b>
(+) Abschreibungen/(-) Zuschreibungen auf das Anlagevermögen	2.494	2.393
(+) Verlust/(-) Gewinn aus dem Abgang von Sachanlagevermögen	1	4
(+) Zunahme/(-) Abnahme der Rückstellungen	- 789	- 4.945
(+) laufender Ertragsteueraufwand/(-) laufender Ertragsteuerertrag	10.363	7.242
(+) latenter Ertragsteueraufwand/(-) latenter Ertragsteuerertrag	- 1.811	618
(+) Aufwendungen/(-) Erträge Equitywertfortschreibung	- 4.093	- 1.460
(+) Aufwand/(-) Ertrag aus Beteiligungsergebnis von Minderheiten	0	- 29
(+) Zinsaufwendungen/(-) Zinserträge	15.485	8.400
(+) Einzahlungen aus Zuschüssen der öffentlichen Hand	1.398	0
(+/-) Veränderung Net Working Capital <sup>1</sup>	- 76.127	- 8.892
(+) Ertragsteuererstattungen/(-) Ertragsteuerzahlungen	- 3.331	- 883
<b>= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>- 40.417</b>	<b>19.464</b>
(-) Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0	- 12
(+) Einzahlungen aus Abgängen des Sachanlagevermögens	0	18
(-) Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	- 23	- 396
(+) Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögens	8.729	0
(-) Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	- 5.273	- 6.726
(-) Auszahlungen für Investitionen in nicht konsolidierte Unternehmen und sonstige Gesellschaften	0	- 8.955
(-) Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	0	- 60.000
(+) Erhaltene Zinsen	1.264	0
<b>= Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>4.696</b>	<b>- 76.071</b>



## Kennzahlenübersicht

Konzern-  
zwischenlagebericht▶ Verkürzter  
KonzernzwischenabschlussVerkürzte Konzern-  
Gewinn- und  
VerlustrechnungVerkürzte  
Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung

Verkürzte Konzernbilanz

▶ Verkürzte Konzern-  
kapitalflussrechnungVerkürzte  
Konzernernein-  
veränderungsrechnungAusgewählte erläuternde  
Anhangangaben zum  
verkürzten Konzern-  
zwischenabschluss

## Sonstige Informationen

## Verkürzte Konzernkapitalflussrechnung (Fortsetzung)

## Konzernkapitalflussrechnung

TABELLE 023

In Tsd. Euro

	01.01.–30.06.2023	01.01.–30.06.2022
(-) Erwerb eigener Anteile	- 4.548	- 11.303
(-) Auszahlungen für Transaktionskosten der Eigenkapitalzuführung	- 10	0
(+) Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten <sup>2</sup>	156.798	138.211
(-) Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und der Rückführung von (Finanz-)Krediten	- 50.342	- 32.893
(-) Auszahlungen von Leasingnehmern zur Tilgung von Verbindlichkeiten aus Leasingverträgen	- 1.928	- 1.873
(-) Gezahlte Zinsen	- 7.244	- 4.393
(-) Gezahlte Dividenden	- 15.163	- 28.750
<b>= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>77.562</b>	<b>59.000</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	255.592	130.969
(+/-) Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	41.841	2.393
(+/-) Wechselkurs-, konsolidierungskreis- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	- 987	0
<b>= Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>296.447</b>	<b>133.362</b>

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Inklusive Einzahlungen aus Förderdarlehen in Höhe von 82.840 Tsd. Euro. Davon werden 54.343 Tsd. Euro als Finanzverbindlichkeit und 28.497 Tsd. Euro als sonstige langfristige Verbindlichkeiten ausgewiesen.



## Kennzahlenübersicht

Konzern-  
zwischenlagebericht► Verkürzter  
KonzernzwischenabschlussVerkürzte Konzern-  
Gewinn- und  
VerlustrechnungVerkürzte  
Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung

Verkürzte Konzernbilanz

Verkürzte Konzern-  
kapitalflussrechnung► Verkürzte  
Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnungAusgewählte erläuternde  
Anhangangaben zum  
verkürzten Konzern-  
zwischenabschluss

## Sonstige Informationen

## Verkürzte Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

## Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

TABELLE 024

In Tsd. Euro

	Summe	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Erwirtschaftetes Konzern- Eigenkapital	Erfolgsneutrale Eigenkapital- veränderungen	Eigene Anteile zu Anschaffungs- kosten	Den Aktionären zurechenbares Eigenkapital	Anteile anderer Gesellschafter
<b>Stand: 1. Januar 2022</b>	<b>590.945</b>	<b>46.988</b>	<b>358.983</b>	<b>186.378</b>	<b>-1.465</b>	<b>0</b>	<b>590.884</b>	<b>61</b>
Konzernergebnis nach Steuern	17.017	0	0	17.946	0	0	17.946	-929
Veränderung der versicherungs- mathematischen Gewinne und Verluste	-92	0	0	0	-92	0	-92	0
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>16.924</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>17.946</b>	<b>-92</b>	<b>0</b>	<b>17.854</b>	<b>-929</b>
Erwerb eigener Anteile	-11.301	0	0	0	0	-11.301	-11.301	0
Transaktionskosten abzüglich Steuereffekt	-84	0	0	0	0	-84	-84	0
Dividendenzahlungen	-28.750	0	0	-28.750	0	0	-28.750	0
	<b>-40.135</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-28.750</b>	<b>0</b>	<b>-11.385</b>	<b>-40.135</b>	<b>0</b>
<b>Stand: 30. Juni 2022</b>	<b>567.735</b>	<b>46.988</b>	<b>358.983</b>	<b>175.574</b>	<b>-1.557</b>	<b>-11.385</b>	<b>568.603</b>	<b>-869</b>
<b>Stand: 31. Dezember 2022</b>	<b>572.957</b>	<b>46.988</b>	<b>358.983</b>	<b>198.123</b>	<b>1.755</b>	<b>-32.139</b>	<b>573.710</b>	<b>-753</b>
<b>Stand: 1. Januar 2023</b>	<b>572.957</b>	<b>46.988</b>	<b>358.983</b>	<b>198.123</b>	<b>1.755</b>	<b>-32.139</b>	<b>573.710</b>	<b>-753</b>
Konzernergebnis nach Steuern	15.992	0	0	16.319	0	0	16.319	-327
Veränderung der versicherungs- mathematischen Gewinne und Verluste	341	0	0	0	341	0	341	0
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>16.334</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>16.319</b>	<b>341</b>	<b>0</b>	<b>16.660</b>	<b>-327</b>
Erwerb eigener Anteile	-4.548	0	0	0	0	-4.548	-4.548	0
Transaktionskosten abzüglich Steuereffekt	-10	0	0	0	0	-10	-10	0
Veränderung Konsolidierungskreis	2.705	0	0	0	0	0	0	2.705
Dividendenzahlungen	-15.163	0	0	-15.163	0	0	-15.163	0
	<b>-17.017</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-15.163</b>	<b>0</b>	<b>-4.558</b>	<b>-19.721</b>	<b>2.705</b>
<b>Stand: 30. Juni 2023</b>	<b>572.274</b>	<b>46.988</b>	<b>358.983</b>	<b>199.279</b>	<b>2.096</b>	<b>-36.697</b>	<b>570.649</b>	<b>1.624</b>



## Kennzahlenübersicht

### Konzern- zwischenlagebericht

#### ► Verkürzter Konzernzwischenabschluss

Verkürzte Konzern-  
Gewinn- und  
Verlustrechnung

Verkürzte  
Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung

Verkürzte Konzernbilanz

Verkürzte Konzern-  
kapitalflussrechnung

Verkürzte  
Konzernerneuerungs-  
veränderungsrechnung

#### ► **Ausgewählte erläuternde Anhangangaben zum verkürzten Konzern- zwischenabschluss**

### Sonstige Informationen

# Ausgewählte erläuternde Anhangangaben zum verkürzten Konzernzwischenabschluss

## Grundlagen des verkürzten Konzernzwischenabschlusses

### Grundlagen der Erstellung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss von Instone Real Estate und deren Tochterunternehmen zum 30. Juni 2023 wurde in Übereinstimmung mit dem International Accounting Standard (IAS) 34 „Zwischenberichterstattung“ sowie mit dem Deutschen Rechnungslegungsstandard (DRS) 16 „Halbjahresfinanzberichterstattung“ aufgestellt.

Er soll in Verbindung mit dem im Geschäftsbericht zum 31. Dezember 2022 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 vom Management eine Reihe von Annahmen und Schätzungen. Dadurch kann es zu Abweichungen zwischen den im Zwischenbericht ausgewiesenen Werten und den tatsächlichen Werten kommen.

Zur besseren 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 2023 anzuwenden sind, hatten keine Auswirkungen auf den vorliegenden verkürzten Konzernzwischenabschluss.

### Konsolidierungskreis

Zum 30. Juni 2023 sind neben der Instone Real Estate Group SE insgesamt 15 (31. Dezember 2022: 17) inländische und zwei (31. Dezember 2022: zwei) europäische Auslandsgesellschaften Bestandteil des vorliegenden verkürzten Konzernzwischenabschlusses und voll konsolidiert.

Aufgrund des Verlustes der Beherrschung wurde die Projekt Am Sonnenberg Wiesbaden GmbH zum 1. Juni 2023 entkonsolidiert. Der daraus entstandene Entkonsolidierungsgewinn von 2.815 Tsd. Euro ist in den sonstigen betrieblichen Erträgen enthalten. Die Anteile an diesem Gemeinschaftsunternehmen werden seit dem 1. Juni 2023 unter Anwendung der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen. Dies hat zur Folge, dass erstmals zum 1. Juni 2023 eine kurzfristige Darlehensforderung gegenüber dem Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von 18.938 Tsd. Euro ausgewiesen wird. Gleichzeitig entfällt im Wesentlichen die Bilanzierung des Projekts (1. Juni 2023: 31.330 Tsd. Euro) und der entsprechenden Projektfinanzverbindlichkeit (1. Juni 2023: 18.194 Tsd. Euro) aufgrund des Kontrollverlustes.



## Kennzahlenübersicht

### Konzern- zwischenlagebericht

#### ► Verkürzter Konzernzwischenabschluss

Verkürzte Konzern-  
Gewinn- und  
Verlustrechnung

Verkürzte  
Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung

Verkürzte Konzernbilanz

Verkürzte Konzern-  
kapitalflussrechnung

Verkürzte  
Konzernerneuerungs-  
veränderungsrechnung

#### ► Ausgewählte erläuternde Anhangangaben zum verkürzten Konzern- zwischenabschluss

### Sonstige Informationen

Zum 30. Juni 2023 wurden neun Gemeinschaftsunternehmen (31. Dezember 2022: acht) und ein assoziiertes Unternehmen (31. Dezember 2022: eins) nach der Equity-Methode bewertet.

Insgesamt sechs verbundene Unternehmen (31. Dezember 2022: 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. Aus diesem Grund führt Instone Real Estate für dieses eine Geschäftssegment diese Segmentberichterstattung durch.

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

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

## Bereinigter Umsatz

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

## Bereinigtes Rohergebnis

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

## Bereinigtes Ergebnis nach Steuern

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



## Kennzahlenübersicht

### Konzern- zwischenlagebericht

#### ► Verkürzter Konzernzwischenabschluss

Verkürzte Konzern-  
Gewinn- und  
Verlustrechnung

Verkürzte  
Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung

Verkürzte Konzernbilanz

Verkürzte Konzern-  
kapitalflussrechnung

Verkürzte  
Konzernerneuerungs-  
veränderungsrechnung

#### ► Ausgewählte erläuternde Anhangangaben zum verkürzten Konzern- zwischenabschluss

### Sonstige Informationen

Die Effekte auf die bereinigte 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 37.915 Tsd. Euro (Vorjahreszeitraum: 17.482 Tsd. Euro) und dem Projektaufwand mit - 33.109 Tsd. Euro (Vorjahreszeitraum: - 21.662 Tsd. Euro) ab.

#### Effekte aus Kaufpreisallokationen

Durch die erstmalige Konsolidierung der Instone Real Estate Development GmbH im Jahr 2014 und der Instone Real Estate Leipzig GmbH im Jahr 2015 sowie der Geschäftsaktivitäten der S&P Stadtbau GmbH im Geschäftsjahr 2020 waren in den Vorräten und den Vertragsvermögenswerten zum 30. Juni 2023 noch Zuschreibungen in Höhe von 14.944 Tsd. Euro (31. Dezember 2022: 17.098 Tsd. Euro) aus Kaufpreiszurechnungen 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 Kaufpreiszurechnungen entfiel mit 1.510 Tsd. Euro (Vorjahreszeitraum: 932 Tsd. Euro) auf Umsatzerlöse und mit 643 Tsd. Euro (Vorjahreszeitraum: 6.846 Tsd. Euro) auf Bestandsveränderungen. Aufgrund aktueller Schätzungen geht der Instone-Konzern davon aus, dass diese Effekte im Jahr 2025 auslaufen werden.

#### Umgliederungen sowie Einmal- und Sondereffekte

Zum 30. Juni 2023 wurden indirekte Vertriebsaufwendungen in Höhe von 1.069 Tsd. Euro (Vorjahreszeitraum: 1.083 Tsd. Euro) sowie materialaufwandsinduzierte sonstige betriebliche Erträge in Höhe von - 6.184 Tsd. Euro (Vorjahreszeitraum: - 3.852 Tsd. Euro) dem Projektaufwand zugeordnet. Die Bereinigung der aktivierten Zinsen in den Bestandsveränderungen in Höhe von 5.490 Tsd. Euro (Vorjahreszeitraum: 938 Tsd. Euro) belastete den Projektaufwand.

Als Einmal- und Sondereffekte wurden im Berichtszeitraum im Wesentlichen Aufwendungen für Abfindungen in Höhe 925 Tsd. Euro sowie Beratungsaufwendungen in Höhe von 859 Tsd. Euro bereinigt.

Die bereinigte Steuerquote liegt mit 28,3 % unterhalb der berichteten Steuerquote (34,8 %). Ursächlich dafür ist die Bereinigung von periodenfremden Steuereffekten.

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





## Kennzahlenübersicht

Konzern-  
zwischenlagebericht► Verkürzter  
KonzernzwischenabschlussVerkürzte Konzern-  
Gewinn- und  
VerlustrechnungVerkürzte  
Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung

Verkürzte Konzernbilanz

Verkürzte Konzern-  
kapitalflussrechnungVerkürzte  
Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung► Ausgewählte erläuternde  
Anhangangaben zum  
verkürzten Konzern-  
zwischenabschluss

## Sonstige Informationen

## Überleitung bereinigte Ertragslage 01.01.–30.06.2023

TABELLE 025

In Tsd. Euro

	Bereinigte Ertragslage	Share-Deal-Effekte	Einmal- und Sondereffekte	Umgliederungen	Effekte aus PPA	Berichtete Ertragslage
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>279.457</b>	<b>- 37.915</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>- 1.510</b>	<b>240.031</b>
<b>Projektaufwand</b>	<b>- 207.250</b>	<b>33.109</b>	<b>0</b>	<b>375</b>	<b>- 643</b>	<b>- 174.410</b>
Materialaufwand	- 264.966	0	0	- 5.115	0	- 270.081
Bestandsveränderungen	57.716	33.109	0	5.490	- 643	95.671
<b>Rohergebnis</b>	<b>72.207</b>	<b>- 4.807</b>	<b>0</b>	<b>375</b>	<b>- 2.154</b>	<b>65.621</b>
<b>Plattformaufwand</b>	<b>- 33.015</b>	<b>0</b>	<b>- 1.784</b>	<b>5.115</b>	<b>0</b>	<b>- 29.684</b>
Personalaufwand	- 25.939	0	0	0	0	- 25.939
Sonstige betriebliche Erträge	7.315	0	0	6.184	0	13.500
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 11.898	0	- 1.784	- 1.069	0	- 14.751
Abschreibungen	- 2.494	0	0	0	0	- 2.494
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen	4.093	0	0	0	0	4.093
<b>EBIT</b>	<b>43.285</b>	<b>- 4.807</b>	<b>- 1.784</b>	<b>5.490</b>	<b>- 2.154</b>	<b>40.030</b>
Übriges Beteiligungsergebnis	0	0	0	0	0	0
Finanzergebnis	- 9.995	0	0	- 5.490	0	- 15.485
<b>EBT</b>	<b>33.289</b>	<b>- 4.807</b>	<b>- 1.784</b>	<b>0</b>	<b>- 2.154</b>	<b>24.545</b>
Ertragsteuern	- 9.419					- 8.553
<b>EAT</b>	<b>23.870</b>					<b>15.992</b>



## Kennzahlenübersicht

Konzern-  
zwischenlagebericht▶ Verkürzter  
KonzernzwischenabschlussVerkürzte Konzern-  
Gewinn- und  
VerlustrechnungVerkürzte  
Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung

Verkürzte Konzernbilanz

Verkürzte Konzern-  
kapitalflussrechnungVerkürzte  
Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung▶ Ausgewählte erläuternde  
Anhangangaben zum  
verkürzten Konzern-  
zwischenabschluss

## Sonstige Informationen

## Überleitung bereinigte Ertragslage 01.01.–30.06.2022

TABELLE 026

In Tsd. Euro

	Bereinigte Ertragslage	Share-Deal-Effekte	Einmal- und Sondereffekte	Umgliederungen	Effekte aus PPA	Berichtete Ertragslage
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>268.029</b>	<b>- 17.482</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>- 932</b>	<b>249.615</b>
<b>Projektaufwand</b>	<b>- 199.206</b>	<b>21.662</b>	<b>0</b>	<b>- 1.830</b>	<b>- 6.846</b>	<b>- 186.220</b>
Materialaufwand	- 265.471	0	0	- 2.769	0	- 268.240
Bestandsveränderungen	66.266	21.662	0	938	- 6.846	82.020
<b>Rohergebnis</b>	<b>68.823</b>	<b>4.180</b>	<b>0</b>	<b>- 1.830</b>	<b>- 7.778</b>	<b>63.395</b>
<b>Plattformaufwand</b>	<b>- 34.376</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.769</b>	<b>0</b>	<b>- 31.607</b>
Personalaufwand	- 26.177	0	0	0	0	- 26.177
Sonstige betriebliche Erträge	5.581	0	0	3.852	0	9.433
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 11.387	0	0	- 1.083	0	- 12.471
Abschreibungen	- 2.393	0	0	0	0	- 2.393
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen	1.460	0	0	0	0	1.460
<b>EBIT</b>	<b>35.907</b>	<b>4.180</b>	<b>0</b>	<b>938</b>	<b>- 7.778</b>	<b>33.247</b>
Übriges Beteiligungsergebnis	29	0	0	0	0	29
Finanzergebnis	- 7.461	0	0	- 938	0	- 8.400
<b>EBT</b>	<b>28.475</b>	<b>4.180</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>- 7.778</b>	<b>24.876</b>
Ertragsteuern	- 8.870					- 7.860
<b>EAT</b>	<b>19.605</b>					<b>17.017</b>



## Kennzahlenübersicht

Konzern-  
zwischenlagebericht► Verkürzter  
KonzernzwischenabschlussVerkürzte Konzern-  
Gewinn- und  
VerlustrechnungVerkürzte  
Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung

Verkürzte Konzernbilanz

Verkürzte Konzern-  
kapitalflussrechnungVerkürzte  
Konzernerigenkapital-  
veränderungsrechnung► Ausgewählte erläuternde  
Anhangangaben zum  
verkürzten Konzern-  
zwischenabschluss

## Sonstige Informationen

Angaben zur verkürzten Konzern-Gewinn-  
und Verlustrechnung

## Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse verteilen sich auf die folgenden Regionen:

Umsatzerlöse nach Regionen	TABELLE 027	
	In Tsd. Euro	
	01.01.–30.06.2023	01.01.–30.06.2022
Deutschland	239.973	249.560
Übriges Europa	58	55
	<b>240.031</b>	<b>249.615</b>

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

Umsatzerlöse nach Erlösart	TABELLE 028	
	In Tsd. Euro	
	01.01.–30.06.2023	01.01.–30.06.2022
Erlöse aus Bauaufträgen		
Zeitraumbezogene Erlösrealisierung	215.648	245.365
Zeitpunktbezogene Erlösrealisierung	22.214	755
	<b>237.862</b>	<b>246.120</b>
Erlöse aus Leasingverhältnissen	2.052	3.364
Sonstige Leistungen	118	132
	<b>240.031</b>	<b>249.615</b>

Die Gesamthöhe der zum Bilanzstichtag nicht oder teilweise nicht erfüllten  
Leistungsverpflichtungen beträgt 866.724 Tsd. Euro (31. Dezember 2022:  
788.589 Tsd. Euro).

## Abschreibung und Wertminderung

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

Abschreibungen	TABELLE 029	
	In Tsd. Euro	
	01.01.–30.06.2023	01.01.–30.06.2022
Leasingvermögen	-1.757	-1.670
Sachanlagen	-376	-457
Immaterielle Vermögenswerte	-361	-266
	<b>-2.494</b>	<b>-2.393</b>

## Ertragsteuern

Ertragsteuern	TABELLE 030	
	In Tsd. Euro	
	01.01.–30.06.2023	01.01.–30.06.2022
<b>Tatsächliche Ertragsteuern</b>		
Gewerbesteuer	-5.275	-3.776
Körperschaftsteuer	-5.088	-3.466
	<b>-10.363</b>	<b>-7.242</b>
<b>Latente Steuern</b>		
Latente Steuern	1.811	-618
	<b>-8.553</b>	<b>-7.860</b>



## Kennzahlenübersicht

Konzern-  
zwischenlagebericht► Verkürzter  
KonzernzwischenabschlussVerkürzte Konzern-  
Gewinn- und  
VerlustrechnungVerkürzte  
Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung

Verkürzte Konzernbilanz

Verkürzte Konzern-  
kapitalflussrechnungVerkürzte  
Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung► **Ausgewählte erläuternde  
Anhangangaben zum  
verkürzten Konzern-  
zwischenabschluss**

## Sonstige Informationen

## Angaben zur verkürzten Konzernbilanz

## Vorräte

Vorräte	TABELLE 031	
In Tsd. Euro		
	30.06.2023	31.12.2022
Unfertige Erzeugnisse	1.031.593	967.197
Fertige Erzeugnisse	0	56
	<b>1.031.593</b>	<b>967.253</b>

Die unfertigen Erzeugnisse in Höhe von 413.008 Tsd. Euro (31. Dezember 2022: 397.298 Tsd. Euro) unterliegen Verfügungsbeschränkungen aufgrund der Projektfinanzierung durch Banken.

Fremdkapitalkosten in Höhe von 19.170 Tsd. Euro (31. Dezember 2022: 13.685 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.

Auf das Vorratsvermögen wurden 13.699 Tsd. Euro (31. Dezember 2022: 12.216 Tsd. Euro) Wertminderungen vorgenommen. Wertaufholungen lagen im Berichtszeitraum bei 844 Tsd. Euro (Vorjahreszeitraum: 530 Tsd. Euro).

Durch die Entkonsolidierung der Projekt Am Sonnenberg Wiesbaden GmbH hat sich das Vorratsvermögen um 31.330 Tsd. Euro reduziert.

## Vertragsvermögenswerte

Vertragsvermögenswerte	TABELLE 032	
In Tsd. Euro		
	30.06.2023	31.12.2022
Vertragsvermögenswerte	849.907	847.923
Erhaltene Anzahlungen	- 543.624	- 519.638
	<b>306.283</b>	<b>328.284</b>
Forderungen aus Vertragsanbahnungskosten	3.714	5.301
	<b>309.997</b>	<b>333.585</b>

Die Struktur der Vertragsvermögenswerte setzt sich wie nachfolgend dargestellt zusammen:

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 3.553 Tsd. Euro (Vorjahreszeitraum: 4.718 Tsd. Euro) erfolgt gegenläufig zur Erfüllung der zugrunde liegenden Verträge mit Kunden.

## Flüssige Mittel

Flüssige Mittel in Höhe von 113.353 Tsd. Euro (31. Dezember 2022: 12.600 Tsd. Euro) unterliegen Verfügungsbeschränkungen und resultieren aus noch nicht beendeten Projektfinanzierungen durch Banken sowie für Kunden aufgenommenen Projektfinanzierungen bei Banken.



## Kennzahlenübersicht

Konzern-  
zwischenlagebericht▶ Verkürzter  
KonzernzwischenabschlussVerkürzte Konzern-  
Gewinn- und  
VerlustrechnungVerkürzte  
Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung

Verkürzte Konzernbilanz

Verkürzte Konzern-  
kapitalflussrechnungVerkürzte  
Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung▶ Ausgewählte erläuternde  
Anhangangaben zum  
verkürzten Konzern-  
zwischenabschluss

## Sonstige Informationen

## Finanzverbindlichkeiten

## Finanzverbindlichkeiten

TABELLE 033

In Tsd. Euro

	30.06.2023	31.12.2022
<b>Langfristig</b>		
Gegenüber Kreditinstituten aus Projektfinanzierung	173.985	109.844
Gegenüber Kreditinstituten aus Unternehmensfinanzierung	15.452	15.427
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	149.077	148.910
Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern	0	17.844
	<b>338.514</b>	<b>292.025</b>
<b>Kurzfristig</b>		
Gegenüber Kreditinstituten aus Projektfinanzierung	214.914	213.224
Gegenüber Kreditinstituten aus Unternehmensfinanzierung	31.119	13.158
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	5.295	2.196
Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern	50	45
	<b>251.378</b>	<b>228.622</b>
	<b>589.893</b>	<b>520.647</b>



## Kennzahlenübersicht

Konzern-  
zwischenlagebericht► Verkürzter  
KonzernzwischenabschlussVerkürzte Konzern-  
Gewinn- und  
VerlustrechnungVerkürzte  
Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung

Verkürzte Konzernbilanz

Verkürzte Konzern-  
kapitalflussrechnungVerkürzte  
Konzernernein-  
veränderungsrechnung► Ausgewählte erläuternde  
Anhangangaben zum  
verkürzten Konzern-  
zwischenabschluss

## Sonstige Informationen

## Finanzverbindlichkeiten 2023

TABELLE 034

In Tsd. Euro

	30.06.2023	01.01.2023	Cashflows aus Finanzierungstätigkeit	Zahlungsunwirksame Veränderungen		
				Neutrale Verrechnungen	Abgegrenzte Zinsen	Amortisation aus der Bewertung der Effektivzinsmethode
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	435.470	351.653	105.590	- 28.497	6.554	170
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	154.373	151.105	168	0	2.944	155
Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern	50	17.889	0	- 17.839	0	0
	<b>589.893</b>	<b>520.647</b>	<b>105.758</b>	<b>- 46.335</b>	<b>9.498</b>	<b>326</b>

## Finanzverbindlichkeiten 2022

TABELLE 035

In Tsd. Euro

	31.12.2022	01.01.2022	Cashflows aus Finanzierungstätigkeit	Zahlungsunwirksame Veränderungen		
				Neutrale Verrechnungen	Abgegrenzte Zinsen	Amortisation aus der Bewertung der Effektivzinsmethode
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	351.653	272.433	78.542	0	332	346
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	151.105	101.113	49.043	0	727	222
Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern	17.889	17.004	425	0	460	0
	<b>520.647</b>	<b>390.550</b>	<b>128.010</b>	<b>0</b>	<b>1.520</b>	<b>568</b>

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. Aufgenommene Förderdarlehen werden durch entsprechende Bankguthaben besichert.

Die vollständige Reduzierung der langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern resultiert aus der Entkonsolidierung der Projekt Am Sonnenberg Wiesbaden GmbH.



## Kennzahlenübersicht

### Konzern- zwischenlagebericht

#### ► Verkürzter Konzernzwischenabschluss

Verkürzte Konzern-  
Gewinn- und  
Verlustrechnung

Verkürzte  
Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung

Verkürzte Konzernbilanz

Verkürzte Konzern-  
kapitalflussrechnung

Verkürzte  
Konzernerigenkapital-  
veränderungsrechnung

#### ► Ausgewählte erläuternde Anhangangaben zum verkürzten Konzern- zwischenabschluss

## Sonstige Informationen

## 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 Gemeinschaftsunternehmen

#### Beziehungen zu Gemeinschaftsunternehmen und sonstigen Beteiligungen TABELLE 036

In Tsd. Euro

	30.06.2023	31.12.2022
<b>Forderungen</b>		
FHP Friedenauer Höhe Dritte GmbH & Co. KG	4.318	2.694
FHP Friedenauer Höhe Erste GmbH & Co. KG	3.237	11.526
FHP Friedenauer Höhe Sechste GmbH & Co. KG	7.126	4.266
FHP Friedenauer Höhe Vierte GmbH & Co. KG	529	524
Projekt Am Sonnenberg Wiesbaden GmbH	19.017	0
Projektentwicklungsgesellschaft Holbeinviertel mbH & Co. KG	4	42
Twelve GmbH & Co. KG	0	28
Wohnpark Heusenstamm GmbH & Co. KG	161	63
	<b>34.392</b>	<b>19.143</b>

Die Finanzforderungen an die vier Projektgesellschaften FHP Friedenauer Höhe Dritte GmbH & Co. KG, FHP Friedenauer Höhe Erste GmbH & Co. KG, FHP Friedenauer Höhe Sechste GmbH & Co. KG und FHP Friedenauer Höhe Vierte GmbH & Co. KG bestehen aus zinslosen Darlehen mit Restlaufzeiten von rund einem bis drei Jahren. Die Finanzforderung an die Projekt am Sonnenberg Wiesbaden GmbH besteht aus einem verzinnten Darlehen mit einer Restlaufzeit von einem Jahr.

### Beziehungen zu nahestehenden Personen

Zwischen der Instone Real Estate Group SE, Essen, 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 von Finanzinstrumenten sowie die Buchwerte für die einzelnen Kategorien gemäß IFRS 7 angegeben.



## Kennzahlenübersicht

Konzern-  
zwischenlagebericht▸ Verkürzter  
KonzernzwischenabschlussVerkürzte Konzern-  
Gewinn- und  
VerlustrechnungVerkürzte  
Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung

Verkürzte Konzernbilanz

Verkürzte Konzern-  
kapitalflussrechnungVerkürzte  
Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung▸ Ausgewählte erläuternde  
Anhangangaben zum  
verkürzten Konzern-  
zwischenabschluss

## Sonstige Informationen

## Buchwerte der Finanzinstrumente 2023

TABELLE 037

In Tsd. Euro

	Buchwert 30.06.2023	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	Nicht im Anwendungsbereich IFRS 9
<b>AKTIVA</b>				
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>				
<b>Finanzforderungen</b>				
Langfristig	15.245	0	15.245	0
Kurzfristig	19.873	0	19.873	0
	<b>35.118</b>	<b>0</b>	<b>35.118</b>	<b>0</b>
Übrige Finanzanlagen	340	340	0	0
Vertragsvermögenswerte	309.997	0	0	309.997
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.407	0	5.407	0
Sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	68.751	0	68.751	0
Flüssige Mittel	296.447	0	296.447	0
	<b>716.060</b>	<b>340</b>	<b>405.723</b>	<b>309.997</b>
<b>PASSIVA</b>				
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten</b>				
<b>Finanzverbindlichkeiten</b>				
Langfristig	338.514	0	338.514	0
Kurzfristig	251.378	0	251.378	0
	<b>589.893</b>	<b>0</b>	<b>589.893</b>	<b>0</b>
Vertragsverbindlichkeiten	11.555	0	0	11.555
Verbindlichkeiten aus den Minderheitsgesell- schaftern zuzurechnendem Nettovermögen	18	18	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	122.875	0	122.875	0
Sonstige Verbindlichkeiten				
Langfristig	28.497	0	28.497	0
Kurzfristig	372.154	0	372.154	0
	<b>400.650</b>	<b>0</b>	<b>400.650</b>	<b>0</b>
	<b>1.124.991</b>	<b>18</b>	<b>1.113.418</b>	<b>11.555</b>





## Kennzahlenübersicht

Konzern-  
zwischenlagebericht► Verkürzter  
KonzernzwischenabschlussVerkürzte Konzern-  
Gewinn- und  
VerlustrechnungVerkürzte  
Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung

Verkürzte Konzernbilanz

Verkürzte Konzern-  
kapitalflussrechnungVerkürzte  
Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung► Ausgewählte erläuternde  
Anhangangaben zum  
verkürzten Konzern-  
zwischenabschluss

## Sonstige Informationen

## Buchwerte der Finanzinstrumente 2022

TABELLE 038

In Tsd. Euro

	Buchwert 31.12.2022	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	Nicht im Anwendungsbereich IFRS 9
<b>AKTIVA</b>				
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>				
<b>Finanzforderungen</b>				
Langfristig	18.993	0	18.993	0
Kurzfristig	663	0	663	0
	<b>19.656</b>	<b>0</b>	<b>19.656</b>	<b>0</b>
Übrige Finanzanlagen	340	340	0	0
Vertragsvermögenswerte	333.585	0	0	333.585
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.778	0	2.778	0
Sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	134.259	0	134.259	0
Flüssige Mittel	255.592	0	255.592	0
	<b>746.211</b>	<b>340</b>	<b>412.286</b>	<b>333.585</b>
<b>PASSIVA</b>				
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten</b>				
<b>Finanzverbindlichkeiten</b>				
Langfristig	292.025	0	292.025	0
Kurzfristig	228.622	0	228.622	0
	<b>520.647</b>	<b>0</b>	<b>520.647</b>	<b>0</b>
Vertragsverbindlichkeiten	25.878	0	0	25.878
Verbindlichkeiten aus den Minderheitsgesell- schaftern zuzurechnendem Nettovermögen	18	18	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	150.450	0	150.450	0
Sonstige Verbindlichkeiten	393.559	0	393.559	0
	<b>1.090.553</b>	<b>18</b>	<b>1.064.656</b>	<b>25.878</b>



## Kennzahlenübersicht

### Konzern- zwischenlagebericht

#### ► Verkürzter Konzernzwischenabschluss

Verkürzte Konzern-  
Gewinn- und  
Verlustrechnung

Verkürzte  
Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung

Verkürzte Konzernbilanz

Verkürzte Konzern-  
kapitalflussrechnung

Verkürzte  
Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung

#### ► Ausgewählte erläuternde Anhangangaben zum verkürzten Konzern- zwischenabschluss

## Sonstige Informationen

Bei den zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierten kurzfristigen Finanzinstrumenten entspricht der Buchwert aufgrund der kurzen Restlaufzeit dem beizulegenden Zeitwert. Im Falle der langfristigen Finanzverbindlichkeiten entspricht der Buchwert eines Teils aufgrund der variablen Verzinsung dem beizulegenden Zeitwert. Für die festverzinslichen langfristigen Verbindlichkeiten wurde ein beizulegender Zeitwert ermittelt, der zum 30. Juni 2023 um –8.705 Tsd. Euro unter dem Bilanzwert liegt. Zum 31. Dezember 2022 unterschritt der beizulegende Zeitwert den Buchwert um –17.493 Tsd. Euro. Die langfristigen Verbindlichkeiten fallen unter die Fair-Value-Hierarchiestufe 2. Der beizulegende Zeitwert wurde mithilfe eines Barwertverfahrens unter Anwendung unternehmensspezifischer vom Markt abgeleiteter aktueller Zinssätze ermittelt. Langfristige Finanzforderungen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. Ihr beizulegender Zeitwert weicht um –375 Tsd. Euro (31. Dezember 2022: –506 Tsd. Euro) vom Buchwert ab. Diese Darlehen fallen unter die Fair-Value-Hierarchiestufe 2 und wurden mit einem Barwertverfahren unter Berücksichtigung aktueller marktüblicher Zinssätze ermittelt.

Im Berichtszeitraum wurden Förderdarlehen in Höhe von 82.840 Tsd. Euro aufgenommen. Die Zugangsbewertung erfolgte zum Fair Value. Dieser wurde aus am Markt beobachtbaren Inputparametern (Fair-Value-Hierarchiestufe 2) abgeleitet. Die Differenz zum Auszahlungsbetrag in Höhe von 28.497 Tsd. Euro wurde gemäß IAS 20 als Zuwendung der öffentlichen Hand behandelt und als sonstige langfristige Verbindlichkeiten ausgewiesen.

## Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

### Angabe zur Aufstellung und Freigabe

Der Vorstand der Instone Real Estate Group SE hat den Konzernzwischenabschluss am 9. August 2023 aufgestellt und zur Weitergabe an den Aufsichtsrat freigegeben.

Essen, den 9. August 2023

Der Vorstand



Kruno Crepulja



Andreas Gräf



# SONSTIGE INFORMATIONEN

- 44 Versicherung der gesetzlichen Vertreter
- 45 Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht
- 46 Haftungsausschluss
- 47 Quartalsvergleich
- 48 Mehrjahresübersicht
- 49 Kontakt/Impressum/Finanzkalender



**Kennzahlenübersicht****Konzern-  
zwischenlagebericht****Verkürzter  
Konzernzwischenabschluss****► Sonstige Informationen****► Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter**[Bescheinigung nach  
prüferischer Durchsicht](#)[Haftungsausschluss](#)[Quartalsvergleich](#)[Mehrjahresübersicht](#)[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 9. August 2023

Der Vorstand



Kruno Crepulja



Andreas Gräf



## Kennzahlenübersicht

Konzern-  
zwischenlageberichtVerkürzter  
Konzernzwischenabschluss

## ► Sonstige Informationen

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter► Bescheinigung nach  
prüferischer Durchsicht

Haftungsausschluss

Quartalsvergleich

Mehrjahresübersicht

Kontakt / Impressum /  
Finanzkalender

## Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht

An die Instone Real Estate Group SE, Essen

Wir haben den verkürzten Konzernzwischenabschluss – bestehend aus der Konzernbilanz, der Konzern-Gewinn und Verlustrechnung, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzernkapitalflussrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung sowie ausgewählten erläuternden Anhangangaben – und den Konzernzwischenlagebericht der Instone Real Estate Group SE, Essen, für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2023, die Bestandteile des Halbjahresfinanzberichts nach § 115 WpHG sind, einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Die Aufstellung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses nach den 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 SE, 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 9. August 2023

### Deloitte GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Rolf Künemann)  
Wirtschaftsprüfer

(Nicole Meyer)  
Wirtschaftsprüferin



## Kennzahlenübersicht

---

### Konzern- zwischenlagebericht

---

### Verkürzter Konzernzwischenabschluss

---

#### ► Sonstige Informationen

---

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

---

Bescheinigung nach  
prüferischer Durchsicht

---

#### ► 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 Real Estate 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

Konzern-  
zwischenlageberichtVerkürzter  
Konzernzwischenabschluss

## ► Sonstige Informationen

Versicherung der  
gesetzlichen VertreterBescheinigung nach  
prüferischer Durchsicht

Haftungsausschluss

## ► Quartalsvergleich

Mehrjahresübersicht

Kontakt / Impressum /  
Finanzkalender

## Quartalsvergleich

TABELLE 039

In Mio. Euro

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

## Kennzahlenübersicht

Konzern-  
zwischenlageberichtVerkürzter  
Konzernzwischenabschluss

## ► Sonstige Informationen

Versicherung der  
gesetzlichen VertreterBescheinigung nach  
prüferischer Durchsicht

Haftungsausschluss

Quartalsvergleich

## ► Mehrjahresübersicht

Kontakt / Impressum /  
Finanzkalender

## Mehrmjahresübersicht

In Mio. Euro

	6M 2023	2022	2021	2020	2019
<b>Liquiditätskennzahlen</b>					
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-40,4	70,2	43,9	119,9	-205,1
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ohne Neuinvestitionen	-30,7	187,2	256,3	225,0	115,0
Free Cashflow	-35,8	79,6	167,4	-64,2	-237,5
Liquide Mittel und Termingeldanlagen <sup>1</sup>	213,6	255,6	151,0	232,0	117,1
<b>Bilanzkennzahlen</b>					
Bilanzsumme	1.814,8	1.780,3	1.520,8	1.283,1	1.123,4
Vorräte	1.031,6	967,3	843,7	777,8	732,1
Vertragsvermögenswerte	310,0	333,6	358,0	194,2	219
Eigenkapital	572,3	573,0	590,9	521,0	310,2
Finanzverbindlichkeiten	589,9	520,6	390,5	481,7	595,5
Davon aus Unternehmensfinanzierungen	200,9	179,7	199,1	207,2	180,8
Davon aus Projektfinanzierungen	389,0	341,0	191,4	274,5	414,7
Nettofinanzschulden <sup>2</sup>	322,0	265,1	239,5	249,7	478,4
Verschuldungsgrad	3,2	2,8	1,5	2,8	3,6
Loan-to-Cost <sup>3</sup>	In % 24,2	20,8	20,1	25,7	50,3
ROCE <sup>4</sup> bereinigt	In % 10,8	10,2	22,0	10,3	22,8
<b>Mitarbeiter</b>					
Anzahl	480	488	457	413	375
FTE <sup>5</sup>	402,0	409,4	387,6	342,5	307,7

<sup>1</sup>Die 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.

<sup>2</sup>Nettofinanzschulden = Finanzverbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel und Termingeldanlagen.

Exklusive der Förderdarlehen in Höhe von 54,3 Mio. Euro.

<sup>3</sup>Loan-to-Cost = Nettofinanzschulden/(Vorräte + Vertragsvermögenswerte).<sup>4</sup>Return on Capital Employed = LZM EBIT bereinigt/(Vier-Quartals-Durchschnitt Eigenkapital + Nettofinanzschulden).<sup>5</sup>Full Time Equivalent.<sup>6</sup>Exklusive Genehmigungsvolumen aus at Equity konsolidierten Gemeinschaftsunternehmen.

TABELLE 040

In Mio. Euro

	6M 2023	2022	2021	2020	2019
<b>Immobilienwirtschaftliche Kennzahlen</b>					
Vermarktungsvolumen	71,1	292,1	1.140,1	464,4	1.403,1
Vermarktungsvolumen	In Stück 138	530	2.915	1.292	2.733
Projektportfolio (Bestand)	7.182,6	7.668,8	7.500,0	6.053,6	5.845,7
Davon bereits verkauft	2.868,8	2.980,5	3.038,9	2.328,8	2.174,0
Projektportfolio (Bestand)	In Stück 15.148	16.209	16.418	13.561	13.715
Davon bereits verkauft	In Stück 7.017	7.309	7.215	5.381	4.814
Neugenehmigungsvolumen <sup>6</sup>	0,0	336,7	1.587,4	489,9	1.284,2
Neugenehmigungsvolumen	In Stück 0	749	3.245	1.171	3.857
<b>Bereinigte Ertragslage</b>					
Umsatzerlöse bereinigt	279,5	621,0	783,6	480,1	736,7
Projektaufwand bereinigt	-207,3	-463,8	-562,1	-333,5	-548,8
<b>Rohergebnis bereinigt</b>	<b>72,2</b>	<b>157,2</b>	<b>221,5</b>	<b>146,6</b>	<b>187,8</b>
<b>Rohergebnismarge bereinigt</b>	<b>25,8 %</b>	<b>25,3 %</b>	<b>28,3 %</b>	<b>30,5 %</b>	<b>25,5 %</b>
Plattformaufwand bereinigt	-33,0	-72,5	-80,5	-65,5	-59,0
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen bereinigt	4,1	3,9	14,6	2,7	0,7
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) bereinigt</b>	<b>43,3</b>	<b>88,6</b>	<b>155,7</b>	<b>83,8</b>	<b>129,6</b>
<b>EBIT-Marge bereinigt</b>	<b>15,5 %</b>	<b>14,3 %</b>	<b>19,9 %</b>	<b>17,5 %</b>	<b>17,6 %</b>
Beteiligungsergebnis bereinigt	0,0	0,0	0,1	-1,2	-5,7
Finanzergebnis bereinigt	-10,0	-15,9	-19,3	-23,2	-16,1
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT) bereinigt</b>	<b>33,3</b>	<b>72,7</b>	<b>136,5</b>	<b>59,4</b>	<b>107,8</b>
<b>EBT-Marge bereinigt</b>	<b>11,9 %</b>	<b>11,7 %</b>	<b>17,4 %</b>	<b>12,4 %</b>	<b>14,6 %</b>
Ertragsteuern bereinigt	-9,4	-22,6	-39,6	-18,3	-2,2
<b>Ergebnis nach Steuern (EAT) bereinigt</b>	<b>23,9</b>	<b>50,0</b>	<b>96,9</b>	<b>41,1</b>	<b>105,6</b>
<b>EAT-Marge bereinigt</b>	<b>8,6 %</b>	<b>8,1 %</b>	<b>12,4 %</b>	<b>8,6 %</b>	<b>14,3 %</b>
Ergebnis je Aktie (bereinigt)	In Euro 0,56	1,11	2,10	0,99	2,69
Dividende je Aktie	In Euro	0,35	0,62	0,26	
Ausschüttungsbetrag		15,2	28,7	12,2	





## Kennzahlenübersicht

---

### Konzern- zwischenlagebericht

---

### Verkürzter Konzernzwischenabschluss

---

#### ► Sonstige Informationen

---

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

---

Bescheinigung nach  
prüferischer Durchsicht

---

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),  
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

10.08.2023	Veröffentlichung Halbjahresfinanzbericht zum 30. Juni 2023
09.11.2023	Veröffentlichung Quartalsmitteilung zum 30. September 2023



**Instone Real Estate Group SE**

Grugaplatz 2-4  
45131 Essen  
Deutschland

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