

INSTONE – GRUNDSTEIN FÜR EIN GUTES LEBEN.

Jahresabschluss 2025

► Jahresabschluss

Bilanz

Gewinn- und
Verlustrechnung

Anhang zum
Jahresabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter

Impressum

3	BILANZ
5	GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
6	ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS
6	Grundlagen des Jahresabschlusses
10	Erläuterung der Bilanz
15	Erläuterung der Gewinn- und Verlustrechnung
17	Sonstige Angaben
26	BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS
33	VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER
34	IMPRESSUM

► Jahresabschluss

► Bilanz

Gewinn- und
Verlustrechnung

Anhang zum
Jahresabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter

Impressum

Bilanz

Bilanz

TABELLE 01

Aktiva

In Tsd. Euro

	Anhangziffer	31.12.2025	31.12.2024
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		0	36
II. Sachanlagen			
Betriebs- und Geschäftsausstattung		99	134
III. Finanzanlagen	1		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		222.651	222.651
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen		98.800	96.400
3. Beteiligungen		1.413	1.400
		322.863	320.451
		322.962	320.621
B. Umlaufvermögen			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	2		
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen			
davon aus Lieferungen und Leistungen:			
120 Tsd. Euro (Vorjahr: 120 Tsd. Euro)			
davon aus Sonstigen Vermögensgegenständen:			
176.273 Tsd. Euro (Vorjahr: 112.471 Tsd. Euro)		176.393	112.591
2. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		895	641
3. Sonstige Vermögensgegenstände		3.153	6.039
		180.441	119.271
II. Guthaben bei Kreditinstituten	3	167.257	195.145
		347.699	314.416
C. Rechnungsabgrenzungsposten		298	38
D. Aktive latente Steuern	4	13.609	9.232
		684.568	644.308

► Jahresabschluss

► Bilanz

Gewinn- und
Verlustrechnung

Anhang zum
Jahresabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter

Impressum

Bilanz (Fortsetzung)

Bilanz

TABELLE 01

Passiva

In Tsd. Euro

	Anhangziffer	31.12.2025	31.12.2024
A. Eigenkapital	5		
I. Gezeichnetes Kapital		46.988	46.988
Eigene Anteile		-3.666	-3.666
Ausgegebenes Kapital		43.323	43.323
Bedingtes Kapital: 4.699 Tsd. Euro (Vorjahr: 4.699 Tsd. Euro)			
II. Kapitalrücklage		358.958	358.958
III. Andere Gewinnrücklagen		85.805	49.245
IV. Bilanzgewinn		41.314	26.415
		529.399	477.940
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	6	1.967	2.147
2. Steuerrückstellungen	7	18.118	7.115
3. Sonstige Rückstellungen	7	11.154	9.242
		31.239	18.504
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern			
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 39.320 Tsd. Euro (Vorjahr: 32.728 Tsd. Euro)			
davon mit einer Restlaufzeit größer ein Jahr: 67.500 Tsd. Euro (Vorjahr: 105.000 Tsd. Euro)	8	106.820	137.728
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 689 Tsd. Euro (Vorjahr: 125 Tsd. Euro)	9	689	125
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen			
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 5.089 Tsd. Euro (Vorjahr: 8.605 Tsd. Euro)			
davon mit einer Restlaufzeit größer ein Jahr: 10.191 Tsd. Euro (Vorjahr: 0 Tsd. Euro)			
davon aus Sonstigen Verbindlichkeiten: 5.089 Tsd. Euro (Vorjahr: 8.605 Tsd. Euro)	10	15.280	8.605
4. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht			
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 8 Tsd. Euro (Vorjahr: 3 Tsd. Euro)			
davon aus Lieferungen und Leistungen: 8 Tsd. Euro (Vorjahr: 3 Tsd. Euro)		8	3
5. Sonstige Verbindlichkeiten			
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 1.133 Tsd. Euro (Vorjahr: 1.402 Tsd. Euro)			
davon aus Steuern: 531 Tsd. Euro (Vorjahr: 726 Tsd. Euro)	11	1.133	1.402
		123.930	147.864
		684.568	644.308

► Jahresabschluss

Bilanz

► Gewinn- und
Verlustrechnung

Anhang zum
Jahresabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter

Impressum

Gewinn- und Verlustrechnung

Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025

TABELLE 02

In Tsd. Euro

	Anhangziffer	2025	2024
1. Umsatzerlöse	12	8.165	8.027
2. Sonstige betriebliche Erträge	13	5.432	5.930
Gesamtleistung		13.596	13.957
3. Personalaufwand	14		
a) Gehälter		-13.367	-13.235
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: 80 Tsd. Euro (Vorjahr: 100 Tsd. Euro)		-1.424	-1.217
4. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-74	-632
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-13.464	-16.058
Betriebsergebnis		-14.732	-17.185
6. Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen	16	128.124	67.281
7. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon aus verbundenen Unternehmen: 5.458 Tsd. Euro (Vorjahr: 8.482 Tsd. Euro)	16	5.458	8.499
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus der Abzinsung: 131 Tsd. Euro (Vorjahr: 73 Tsd. Euro)	16	4.242	6.934
9. Abschreibungen auf Finanzanlagen		-170	0
10. Aufwendungen aus Verlustübernahme	16	-8.983	-6.364
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen: -8 Tsd. Euro (Vorjahr: -214 Tsd. Euro) davon aus der Aufzinsung: -62 Tsd. Euro (Vorjahr: -9 Tsd. Euro)	16	-7.795	-10.822
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag davon latenter Steuerertrag: 4.377 Tsd. Euro (Vorjahr: 3.591 Tsd. Euro)	17	-33.024	-9.829
13. Ergebnis nach Steuern/Jahresüberschuss		73.121	38.513
14. Einstellung in andere Gewinnrücklagen		-36.560	-19.257
15. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		4.754	7.158
16. Bilanzgewinn		41.314	26.415

Jahresabschluss

► Anhang zum
Jahresabschluss

► Grundlagen des
Jahresabschlusses

Erläuterung der Bilanz

Erläuterung der
Gewinn- und
Verlustrechnung

Sonstige Angaben

**Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers**

**Versicherung der
gesetzlichen Vertreter**

Impressum

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS

Grundlagen des Jahresabschlusses

ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

Die Instone Real Estate Group SE (im Folgenden auch „Gesellschaft“ genannt) mit Sitz am Grugaplatz 2-4, 45131 Essen, ist unter dem Aktenzeichen HRB 32658 im Handelsregister des Amtsgerichts Essen eingetragen. Die Instone Real Estate Group SE ist seit dem 15. Februar 2018 am Regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse notiert.

Die Gesellschaft ist das oberste Mutterunternehmen des Konzerns der Instone Real Estate Group SE (im Folgenden auch „Instone Group“) und nimmt in ihm die Funktion der Management-Holding wahr. In dieser Funktion ist sie für die Festlegung und Verfolgung der Gesamtstrategie und die Umsetzung der unternehmerischen Ziele verantwortlich.

Die Gesellschaft hält Beteiligungen an Tochtergesellschaften, deren Hauptaktivität in der Akquisition, der Entwicklung, dem Bau, der Vermietung, der Verwaltung und dem Verkauf von Grundstücken und Gebäuden sowie in der Beteiligung an anderen Gesellschaften liegt, die in dieser Branche tätig sind.

Die Instone Real Estate Group SE ist Organträgerin für körperschaft- und gewerbesteuerliche Zwecke der Instone Real Estate Development GmbH, der Nyoo Real Estate GmbH sowie für nahezu alle inländischen Gesellschaften auch für umsatzsteuerliche Zwecke.

Der Jahresabschluss der Instone Real Estate Group SE wird nach den im Zeitpunkt der Aufstellung gültigen Rechnungslegungsvorschriften für Kapitalgesellschaften des Handelsgesetzbuchs (§§ 242 ff., 264 ff. HGB) unter Berücksichtigung der rechtsformspezifischen Vorschriften des

Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt. Die Gesellschaft ist als börsennotierte Gesellschaft eine große Kapitalgesellschaft im Sinne des § 264d HGB in Verbindung mit § 267 Absatz 3 Satz 2 HGB.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Absatz 2 HGB aufgestellt.

Um die Klarheit der Darstellung zu verbessern, sind einzelne Posten der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung zusammengefasst. Diese Posten sind im Anhang gesondert ausgewiesen und erläutert. In dem Posten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten werden aufgrund der gleichartigen Verwendung auch Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern ausgewiesen. Die Postenbezeichnung wurde entsprechend erweitert. Zudem wurde in der Gewinn- und Verlustrechnung der Posten Betriebsergebnis hinzugefügt.

Alle Beträge werden in Tausend Euro („in Tsd. Euro“) angegeben, soweit nichts anderes vermerkt ist. Daher kann es zu geringfügigen Abweichungen zwischen Zahlen in Tabellen und ihrer jeweiligen Analyse im Textteil des Anhangs sowie zwischen Summen in Einzelbeträgen in Tabellen und den ebenfalls im Textteil angegebenen Gesamtgrößen kommen.

Die Gesellschaft stellt als Mutterunternehmen der Instone Group einen Konzernabschluss nach den International Financial Reporting Standards (IFRS® Accounting Standards), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, und den ergänzenden nach § 315e Absatz 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften auf. Der Jahres- und der Konzernabschluss werden im Unternehmensregister bekannt gemacht. Des Weiteren steht der Konzernabschluss auf der Website der Gesellschaft zum Abruf bereit. Der Lagebericht wurde in Anwendung des § 315 Absatz 5 HGB in Verbindung mit § 298 Absatz 2 HGB mit dem Lagebericht der Instone Group zusammengefasst und wird mit diesem zusammen veröffentlicht.

Jahresabschluss

► Anhang zum
Jahresabschluss

► Grundlagen des
Jahresabschlusses

Erläuterung der Bilanz

Erläuterung der
Gewinn- und
Verlustrechnung

Sonstige Angaben

**Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers**

**Versicherung der
gesetzlichen Vertreter**

Impressum

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Immaterielle Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten erfasst. Dabei handelt es sich ausschließlich um Software für kommerzielle und technische Anwendungen. Immaterielle Vermögensgegenstände werden grundsätzlich linear über einen Zeitraum von ein bis fünf Jahren abgeschrieben.

Sachanlagen werden zu Anschaffungskosten beziehungsweise aktivierungspflichtigen Herstellungskosten abzüglich planmäßiger und außerplanmäßiger Abschreibungen bewertet. Die Herstellungskosten umfassen Fertigungseinzelkosten sowie angemessene Teile der Gemeinkosten. Die Abschreibungen auf Sachanlagen werden linear und entsprechend den betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauern vorgenommen. Die betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauern für Betriebs- und Geschäftsausstattung betragen zwei bis 14 Jahre.

Geringwertige Anlagegüter mit Anschaffungskosten bis 250,00 Euro werden im Jahr der Anschaffung oder Herstellung als Aufwand verbucht. Selbstständig nutzbare Anlagegüter, deren Anschaffungs- oder Herstellungskosten zwar 250,00 Euro, nicht aber 1.000,00 Euro übersteigen, sind in einem Sammelposten zusammengefasst und werden linear über fünf Jahre abgeschrieben. Wegen Geringfügigkeit ist erworbene Anwendersoftware (Trivialprogramme) unter Betriebs- und Geschäftsausstattung ausgewiesen.

Anteile an verbundenen Unternehmen sowie Beteiligungen werden zu Anschaffungskosten bewertet. Außerplanmäßige Abschreibungen werden bei dauerhafter Wertminderung vorgenommen.

Ausleihungen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten oder bei voraussichtlich dauernder Wertminderung zum niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Wurden im Anlagevermögen in Vorjahren Wertberichtigungen vorgenommen und sind die Gründe für die Wertminderung in der Zwischenzeit ganz oder teilweise entfallen, erfolgt eine Wertaufholung höchstens bis zur Höhe der fortgeführten Anschaffungskosten.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten angesetzt. Bei der Bewertung der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wird den erkennbaren Risiken durch angemessene Wertberichtigung Rechnung getragen. Die Höhe der

Wertberichtigungen richtet sich nach dem wahrscheinlichen Ausfallrisiko. Forderungen gelten grundsätzlich zum Zeitpunkt des Gefahrenübergangs – also zum Zeitpunkt der Übergabe an den Käufer – als realisiert. Zu diesem Zeitpunkt wird der Umsatzerlös in der Gewinn- und Verlustrechnung und die Forderung in der Bilanz berücksichtigt werden.

Flüssige Mittel sind mit dem Nominalwert ausgewiesen.

Als **Rechnungsabgrenzungsposten** werden auf der Aktivseite der Bilanz Ausgaben vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum danach darstellen.

Latente Steuern entstehen aufgrund von temporären Differenzen zwischen Handels- und Steuerbilanz. Dabei werden bei der Gesellschaft nicht nur die Unterschiede aus den eigenen Bilanzposten einbezogen, sondern auch solche, die bei Organtöchtern bestehen, an denen die Instone Real Estate Group SE als Organträgerin fungiert. Latente Steueransprüche werden auch bei Steuerrückerstattungsansprüchen angesetzt, die aus der erwarteten Inanspruchnahme bestehender steuerlicher Verlustvorträge in darauffolgenden Jahren entstehen. Latente Steuern werden aktiviert, wenn mit ausreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass die damit verbundenen wirtschaftlichen Vorteile in Anspruch genommen werden können. Aktive und passive latente Steuern werden saldiert dargestellt. Ihre Höhe wird ausgehend von den Steuersätzen berechnet, die zum Zeitpunkt der Realisierung zur Anwendung gelangen oder voraussichtlich zur Anwendung gelangen werden. Für alle sonstigen Zwecke werden latente Steuern auf der Grundlage der Steuervorschriften bewertet, die zum Zeitpunkt der Berichterstattung in Kraft sind beziehungsweise erlassen wurden. Das Aktivierungswahlrecht nach § 274 Absatz 1 Satz 2 HGB wurde ausgeübt und der sich ergebende aktivische Überhang nach Saldierung mit dem passivischen Betrag bilanziert.

Das **Eigenkapital** ist zum Nennbetrag angesetzt.

Eigene Anteile werden mit ihrem Nennbetrag offen vom gezeichneten Kapital abgesetzt. Der den Nennwert übersteigende Betrag der Anschaffungskosten wird mit den anderen Gewinnrücklagen verrechnet. Transaktionskosten im Zusammenhang mit dem Ankauf eigener Aktien werden ergebniswirksam erfasst. Bei einer erneuten Ausgabe werden Aktien zu durchschnittlichen Anschaffungskosten aus dem Bestand der eigenen Aktien entnommen.

Jahresabschluss

► Anhang zum
Jahresabschluss

► Grundlagen des
Jahresabschlusses

Erläuterung der Bilanz

Erläuterung der
Gewinn- und
Verlustrechnung

Sonstige Angaben

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter

Impressum

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen enthalten Verpflichtungen des Unternehmens im Hinblick auf derzeitige und zukünftige Leistungen für berechnigte aktive und ehemalige Arbeitnehmende und ihre Hinterbliebenen. Diese Verpflichtungen betreffen größtenteils Pensionsleistungen. Die individuellen Zusagen werden auf der Grundlage der Dienstzeit und der Gehälter der Arbeitnehmenden ermittelt. Zur Bewertung der Rückstellungen für leistungsorientierte Pläne wird der versicherungsmathematische Barwert der jeweiligen Verpflichtung zugrunde gelegt. Dieser wird unter Verwendung des Verfahrens laufender Einmalprämien ermittelt. Dieses Verfahren laufender Einmalprämien enthält nicht nur die Pensionen und aufgelaufenen Leistungen, die zum Stichtag bekannt waren, sondern auch die Gehaltssteigerungsrate (3,00 %, Vorjahr: 3,00 %), Pensionssteigerungen für Zusagen mit Anpassungsgarantie (1,00 %, Vorjahr: 1,00 %), Pensionssteigerungen für übrige Zusagen (2,25 %, Vorjahr: 2,25 %) sowie Fluktuationswahrscheinlichkeiten (3,42 %, Vorjahr: 3,42 %), mit denen in der Zukunft gerechnet wird. Die Berechnung basiert auf aktuarischen Gutachten auf der Grundlage biometrischer Berechnungsmethoden der Richttafeln 2018 G von Professor Dr. Klaus Heubeck. Die Bewertung der unmittelbaren Pensionsverpflichtungen erfolgt im Einklang mit den Vorschriften des § 253 Absatz 1 und Absatz 2 HGB.

Bei der Festlegung des Rechnungszinssatzes wurde von dem Wahlrecht nach § 253 Absatz 2 Satz 2 HGB Gebrauch gemacht. Rückstellungen für Altersversorgungsverpflichtungen oder vergleichbare langfristig fällige Verpflichtungen dürfen demnach pauschal mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz abgezinst werden, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von zehn Jahren ergibt. Der zugrunde gelegte Rechnungszinssatz für die Abzinsung der Pensionsverpflichtungen beläuft sich auf 2,06 % (Vorjahr: 1,90 %). Gemäß § 253 Absatz 6 Satz 3 HGB ist der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren in jedem Geschäftsjahr zu ermitteln.

Der Unterschiedsbetrag, der sich aus der Änderung des Jahresdurchschnittszinssatzes durch die Verlängerung des Zeitraums von sieben auf zehn Jahre ergibt, ermittelt sich wie folgt:

Pensionsrückstellungen			TABELLE 03
In Euro			
	31.12.2025	31.12.2024	
Rückstellungen entsprechend der Herleitung unter			
Verwendung des 10-Jahres-Durchschnittszinssatzes	4.647.016,00	4.630.213,00	
Verwendung des 7-Jahres-Durchschnittszinssatzes	4.502.607,00	4.572.461,00	
Unterschiedsbetrag nach § 253 Absatz 6 HGB	-144.409,00	-57.752,00	
Davon ausschüttungsgesperrt nach § 253 Absatz 6 Satz 1 HGB	0,00	0,00	

Die Verpflichtungen aus Pensionszusagen sind überwiegend durch Vermögensgegenstände abgedeckt, die ausschließlich der Erfüllung der Pensionsverpflichtungen dienen und dem Zugriff übriger Gläubiger entzogen sind. Dazu zählen Vermögensgegenstände, die im Rahmen eines Contractual-Trust-Arrangements treuhänderisch angelegt sind, an Mitarbeitende verpfändete Rückdeckungsversicherungen sowie erworbene Fondsanteile aus der Entgeltumwandlung. Die Bewertung erfolgt zum beizulegenden Zeitwert. Dieser Wert wird je nach Art des Deckungsvermögens aus Börsenkursen, Bankauszügen und Versicherungsmitteilungen abgeleitet. Sofern der beizulegende Zeitwert über den Anschaffungskosten liegt, wird die Ausschüttungssperre beachtet. Nach § 246 Absatz 2 Satz 2 HGB ist der beizulegende Zeitwert des Deckungsvermögens mit den abgedeckten Pensionsverpflichtungen zu verrechnen, ebenso die damit verbundenen Erträge und Aufwendungen.

Rückstellungen für Altersteilzeit werden versicherungsmathematisch ermittelt und enthalten Verpflichtungen des Unternehmens im Hinblick auf derzeitige und zukünftige Leistungen für berechnigte aktive und passive Arbeitnehmende.

Jahresabschluss

► Anhang zum Jahresabschluss

► Grundlagen des Jahresabschlusses

Erläuterung der Bilanz

Erläuterung der Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige Angaben

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Impressum

Die **Steuerrückstellungen** sowie die **sonstigen Rückstellungen** werden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung gebildet. Dabei werden bei der Ermittlung des Erfüllungsbetrags der sonstigen Rückstellungen künftig erwartete Preis- und Kostensteigerungen berücksichtigt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr werden jeweils mit dem von der Bundesbank ermittelten und bekannt gemachten laufzeitkongruenten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre unter Anwendung der Nettomethode abgezinst. Für die HGB-Bewertung der Rückstellungen für langfristige Aktienoptionsprogramme ist der innere Wert maßgeblich. Der innere Wert entspricht aufgrund der stichtagsbezogenen Betrachtung der Bewertungsparameter dem aktuellen Schlusskurs am Bewertungsstichtag.

Die **Verbindlichkeiten** sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Schätzungen und Annahmen

Die Erstellung des Abschlusses erfordert Schätzungen und Annahmen, die die Anwendung der Rechnungslegungsgrundsätze der Gesellschaft, die Erfassung und die Bewertung beeinflussen können. Die Schätzungen basieren auf Erfahrungswerten aus der Vergangenheit und sonstigem Wissen, das im Hinblick auf die zu verbuchenden Transaktionen besteht. Die faktischen Beträge können von diesen Schätzungen abweichen.

Jahresabschluss

► Anhang zum
Jahresabschluss

Grundlagen des
Jahresabschlusses

► Erläuterung der Bilanz

Erläuterung der
Gewinn- und
Verlustrechnung

Sonstige Angaben

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter

Impressum

Erläuterung der Bilanz

ANLAGENSPIEGEL

Anlagenspiegel

In Tsd. Euro

TABELLE 04

	Anschaffungs-/Herstellungskosten			Abschreibungen Abschreibungen kumuliert	Buchwert 31.12.2025	Buchwert Vorjahr 31.12.2024
	01.01.2025	Zugänge	Abgänge			
Immaterielle Vermögensgegenstände						
Entgeltlich erworbene Konzessionen sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.766	0	0	1.766	-1.766	0
	1.766	0	0	1.766	-1.766	0
Sachanlagen						
Betriebs- und Geschäftsausstattung	314	3	0	317	-218	99
	314	3	0	317	-218	99
Finanzanlagen						
Anteile an verbundenen Unternehmen	222.651	0	0	222.651	0	222.651
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	96.400	153.064	-150.664	98.800	0	98.800
Beteiligungen	1.400	13	0	1.413	0	1.413
	320.451	153.077	-150.664	322.863	0	322.863
Anlagevermögen gesamt	322.531	153.080	-150.664	324.947	-1.984	322.962

	Abschreibungen		
	01.01.2025	Abschreibung des Geschäftsjahres	Abschreibungen kumuliert
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	-1.730	-36	-1.766
	-1.730	-36	-1.766
Sachanlagen			
Betriebs- und Geschäftsausstattung	-180	-38	-218
	-180	-38	-218
Abschreibungen gesamt	-1.910	-74	-1.984

Jahresabschluss

► Anhang zum
Jahresabschluss

Grundlagen des
Jahresabschlusses

► Erläuterung der Bilanz

Erläuterung der
Gewinn- und
Verlustrechnung

Sonstige Angaben

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter

Impressum

ANLAGEVERMÖGEN

1 FINANZANLAGEN

Die Entwicklung der Anteile an verbundenen Unternehmen ist in der nachfolgenden Übersicht dargestellt.

Entwicklung Anteile an verbundenen Unternehmen			TABELLE 05
In Tsd. Euro			
	2025	2024	
Anschaffungskosten			
Stand 1. Januar	222.651	222.651	
Buchwerte 31. Dezember	222.651	222.651	

Die Anteile an verbundenen Unternehmen sind in der folgenden Tabelle dargestellt.

Anteile an verbundenen Unternehmen			TABELLE 06
In Tsd. Euro			
	31.12.2025	31.12.2024	
Anteile an verbundenen Unternehmen			
Instone Real Estate Development GmbH	222.137	222.137	
Westville 1 GmbH	464	464	
Nyoo Real Estate GmbH	25	25	
Instone Real Estate Beteiligungsgesellschaft mbH	25	25	
	222.651	222.651	

Die Entwicklung der Ausleihungen an verbundene Unternehmen ist in der nachfolgenden Übersicht dargestellt.

Entwicklung Ausleihungen an verbundene Unternehmen

TABELLE 07

In Tsd. Euro

	2025	2024
Anschaffungskosten		
Stand 1. Januar	96.400	119.400
Zugänge	153.064	100.584
Abgänge	-150.664	-123.584
Stand 31. Dezember	98.800	96.400
Buchwerte 31. Dezember	98.800	96.400

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen sind in der folgenden Übersicht dargestellt.

Ausleihungen an verbundene Unternehmen

TABELLE 08

In Tsd. Euro

	31.12.2025	31.12.2024
Ausleihungen an verbundene Unternehmen, in den Konzernabschluss einbezogen		
Instone Real Estate Development GmbH	61.100	80.700
Nyoo Real Estate GmbH	37.700	15.700
	98.800	96.400

Die Entwicklung der Anteile an Beteiligungen wird nachfolgend dargestellt.

Entwicklung Beteiligungen

TABELLE 09

In Tsd. Euro

	2025	2024
Anschaffungskosten		
Stand 1. Januar	1.400	1.400
Zugänge	13	0
Stand 31. Dezember	1.413	1.400
Buchwerte 31. Dezember	1.413	1.400

Die Zugänge im Berichtsjahr betreffen ausschließlich die VESTWAY GmbH (vormals: IKFHT Vertriebsgesellschaft mbH).

Jahresabschluss

► Anhang zum Jahresabschluss
Grundlagen des Jahresabschlusses
► Erläuterung der Bilanz
Erläuterung der Gewinn- und Verlustrechnung
Sonstige Angaben
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
Versicherung der gesetzlichen Vertreter
Impressum

UMLAUFVERMÖGEN

2 FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen resultieren im Wesentlichen aus einem Ergebnisabführungsvertrag und Zinsen aus einem Darlehensvertrag mit der Instone Real Estate Development GmbH.

Forderungen gegen verbundene Unternehmen		TABELLE 10
In Tsd. Euro		
	31.12.2025	31.12.2024
Forderungen gegen verbundene Unternehmen		
Instone Real Estate Development GmbH	176.393	112.585
Westville 1 GmbH	0	6
	176.393	112.591

Von den Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von 48.889 Tsd. Euro (Vorjahr: 44.571 Tsd. Euro) ist mit einem Ausgleich innerhalb eines Zeitraums von mehr als einem Jahr zu rechnen.

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten folgende Positionen:

Sonstige Vermögensgegenstände		TABELLE 11
In Tsd. Euro		
	31.12.2025	31.12.2024
Sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen gegen Finanzverwaltung	3.153	6.030
Sonstige Vermögensgegenstände	0	6
Forderungen gegen Sozialversicherungen/-kassen	0	3
	3.153	6.039

3 GUTHABEN BEI KREDITINSTITUTEN

Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von 167.257 Tsd. Euro (Vorjahr: 195.145 Tsd. Euro) umfassen zum 31. Dezember 2025 im Wesentlichen kurzfristige Geldanlagen. Sie unterliegen, wie im Vorjahr, keinen Verfügungsbeschränkungen.

4 AKTIVE LATENTE STEUERN

Die aktiven latenten Steuern in Höhe von 13.609 Tsd. Euro (Vorjahr: 9.232 Tsd. Euro) resultieren zum einen aus Bewertungs- und Ansatzunterschieden bei Pensions- und Personalarückstellungen und zum anderen aus dem Bewertungsunterschied bei Personengesellschaften. Die Ermittlung der latenten Steuern erfolgt auf Basis eines Steuersatzes von 31,65 % (Vorjahr: 31,74 %).

5 EIGENKAPITAL

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt zum 31. Dezember 2025 46.988.336,00 Euro (Vorjahr: 46.988.336,00 Euro) und ist voll eingezahlt. Es ist in 46.988.336 Stückaktien (Vorjahr: 46.988.336 Stückaktien) ohne Nennbetrag eingeteilt. Der rechnerische Nennwert je Stückaktie beträgt 1,00 Euro.

Die Hauptversammlung hat am 14. Juni 2023 die Schaffung eines genehmigten Kapitals beschlossen. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 13. Juni 2028 durch die Ausgabe von bis zu 15.494.168 Stückaktien um bis zu 15.494 Tsd. Euro zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2023).

Ferner hat die Hauptversammlung am 11. Juni 2025 beschlossen, das Genehmigte Kapital 2021 aufzuheben und darüber hinaus weiteres neues genehmigtes Kapital zu schaffen. Der Vorstand ist demnach ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 10. Juni 2030 durch die Ausgabe von bis zu 8.000.000 Stückaktien um bis zu 8.000 Tsd. Euro zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2025).

Auf Basis des Beschlusses der ordentlichen Hauptversammlung 2019 hat der Vorstand insgesamt 3.665.761 eigene Aktien erworben. Die Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien ist im Jahr 2024 erloschen. Durch den Beschluss der Hauptversammlung am 11. Juni 2025 wurde die Ermächtigung des Vorstands, bis zu 10 % des seinerzeitigen Grundkapitals zurückzukaufen, bis zum 10. Juni 2030 verlängert.

Jahresabschluss

► Anhang zum
Jahresabschluss

Grundlagen des
Jahresabschlusses

► Erläuterung der Bilanz

Erläuterung der
Gewinn- und
Verlustrechnung

Sonstige Angaben

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter

Impressum

Der Vorstand wurde von der Hauptversammlung mit Wirkung ab dem 31. August 2021 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 8. Juni 2026 einmal oder mehrmals auf bis zu 4.698.833 neue Aktien der Gesellschaft (bedingtes Kapital) Options- beziehungsweise Wandelanleihebedingungen zu gewähren.

Zum Bilanzstichtag am 31. Dezember 2025 belief sich der Bestand an eigenen Aktien auf 3.665.761 Aktien (Vorjahr: 3.665.761 Aktien). Dies entspricht einem Anteil von 7,80 % am Grundkapital.

Im Geschäftsjahr erfolgte eine Ausschüttung in Höhe von 21.661.287,50 Euro auf Basis einer Dividende von 0,50 Euro je dividendenberechtigte Stückaktie.

Eine Mindestdividende nach § 254 Aktiengesetz wurde nicht gezahlt.

Im Rahmen des Erwerbs der eigenen Aktien wurden insgesamt 32.836.696,55 Euro mit den anderen Gewinnrücklagen verrechnet. Im Geschäftsjahr 2025 wurden, wie im Vorjahr, keine zusätzlichen eigenen Aktien erworben.

Gemäß § 58 Abs. 2 AktG wurden 36.560.348,85 Euro aus dem Jahresüberschuss in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt.

Die Kapitalrücklage beträgt zum 31. Dezember 2025 358.957.638,59 Euro (Vorjahr: 358.957.638,59 Euro).

Der Bilanzgewinn enthält einen Gewinnvortrag in Höhe von 4.754 Tsd. Euro (Vorjahr: 7.158 Tsd. Euro).

Angaben zu ausschüttungsgesperreten Beträgen

Die bilanzierten Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen (vor Abzug entsprechender Deckungsmittel) wurden auf Basis des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Jahren ermittelt. Bei einer Durchschnittsbildung auf Basis von sieben Geschäftsjahren hätten sich um 144.409,00 Euro (Vorjahr: 57.752,00 Euro höhere Verpflichtung) niedrigere Verpflichtungen ergeben, sodass im Berichtsjahr dieser Unterschiedsbetrag keiner Ausschüttungssperre nach § 253 Absatz 6 HGB unterliegt. Die bilanzierten aktiven latenten Steuern in Höhe von 13.609.387,45 Euro (Vorjahr: 9.232.412,32 Euro) sind nach § 268 Absatz 8 HGB ausschüttungsgesperret. Insgesamt sind somit 13.609.387,45 Euro (Vorjahr: 9.232.412,32 Euro) ausschüttungsgesperret.

6 RÜCKSTELLUNGEN FÜR PENSIONEN UND ÄHNLICHE VERPFLICHTUNGEN

Die Verbindlichkeiten aus leistungsorientierten Plänen der Instone Group stellen sich wie in der folgenden Tabelle aufgeführt dar.

Pensionsrückstellungen

TABELLE 12

In Tsd. Euro

	31.12.2025	31.12.2024
Pensionsrückstellungen		
Erfüllungsbetrag der Pensionen und ähnlicher Verpflichtungen	4.647	4.630
Beizulegender Zeitwert des Deckungsvermögens	-2.680	-2.483
Nettowert der Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.967	2.147
Anschaffungskosten des Deckungsvermögens	2.935	2.657

Der beizulegende Zeitwert des Deckungsvermögens verteilt sich wie folgt:

Wertpapiere

TABELLE 13

In Tsd. Euro

	31.12.2025	31.12.2024
Wertpapiere		
CTA-Vermögen	2.573	2.378
DC-Vermögen	108	105
	2.680	2.483

Jahresabschluss

► Anhang zum
Jahresabschluss

Grundlagen des
Jahresabschlusses

► Erläuterung der Bilanz

Erläuterung der
Gewinn- und
Verlustrechnung

Sonstige Angaben

**Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers**

**Versicherung der
gesetzlichen Vertreter**

Impressum

7 RÜCKSTELLUNGEN

Rückstellungen

TABELLE 14

In Tsd. Euro

	31.12.2025	31.12.2024
Rückstellungen		
Steuern	18.118	7.115
Pensionen	1.967	2.147
	20.085	9.262
Sonstige Rückstellungen		
Aktionsoptionsprogramme	6.891	5.158
Prämien	2.720	2.520
Externe Kosten des Jahresabschlusses	688	631
Ausstehender Urlaub	247	362
Altersteilzeit Aufstockungsbeträge	218	223
Altersteilzeit Erfüllungsrückstand	302	211
Indirekte Personalkosten	66	66
Personalaufwendungen	0	50
Schwerbehinderten-Ausgleichsabgabe	16	16
Übriges	7	7
	11.154	9.242
	31.239	18.504

8 VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN UND ANDEREN KREDITGEBERN

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern belaufen sich auf 106.820 Tsd. Euro (Vorjahr: 137.728 Tsd. Euro), davon entfallen 86.306 Tsd. Euro (Vorjahr: 117.196 Tsd. Euro) auf andere Kreditgeber. Der Rückgang resultiert aus einer planmäßigen Tilgung eines Schuldscheindarlehens in Höhe von 30.000 Tsd. Euro. Zum Ende des Geschäftsjahres 2025 wurde der Umfang der Konsortialkredite durch den Abschluss einer neuen Konsortialfinanzierung in Höhe von 47.500 Tsd. Euro erweitert. Die neue abgeschlossene Fazilität hat eine Laufzeit von drei Jahren zuzüglich zwei jeweils einjähriger Verlängerungsoptionen.

9 VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

Zum Bilanzstichtag bestehen Verbindlichkeiten in Höhe von 689 Tsd. Euro (Vorjahr: 125 Tsd. Euro).

10 VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER VERBUNDENEN UNTERNEHMEN

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

TABELLE 15

In Tsd. Euro

	31.12.2025	31.12.2024
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		
Westville 1 GmbH	10.173	4.757
Nyoo Real Estate GmbH	5.090	3.664
Westville 3 GmbH	9	116
Instone Real Estate Projekt Rosenheim GmbH	0	67
KORE GmbH	0	2
Westville 4 GmbH	7	0
	15.280	8.605

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen im Wesentlichen Darlehensverbindlichkeiten und Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem Ergebnisabführungsvertrag mit der Nyoo Real Estate GmbH.

11 SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

Sonstige Verbindlichkeiten

TABELLE 16

In Tsd. Euro

	31.12.2025	31.12.2024
Sonstige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten aus Steuern	531	726
Verbindlichkeiten aus Aufsichtsratsstämien	503	586
Verbindlichkeiten gegenüber Belegschaft	99	90
	1.133	1.402

Jahresabschluss

► Anhang zum
Jahresabschluss

Grundlagen des
Jahresabschlusses

Erläuterung der Bilanz

► Erläuterung der
Gewinn- und
Verlustrechnung

Sonstige Angaben

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter

Impressum

Erläuterung der Gewinn- und Verlustrechnung

12 UMSATZERLÖSE

Die Umsatzerlöse in Höhe von 8.165 Tsd. Euro (Vorjahr: 8.027 Tsd. Euro) betreffen im Wesentlichen Umsatzerlöse mit verbundenen Unternehmen in Deutschland aus konzerninternen Dienstleistungen.

13 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Sonstige betriebliche Erträge

TABELLE 17

In Tsd. Euro

	2025	2024
Sonstige betriebliche Erträge		
Übrige Erträge	5.212	5.135
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	220	794
	5.432	5.930

Die übrigen sonstigen betrieblichen Erträge resultieren im Wesentlichen aus der ertragswirksamen Weiterbelastung von konzerninternen Kosten.

14 PERSONALAUFWAND

Personalaufwand

TABELLE 18

In Tsd. Euro

	2025	2024
Personalaufwand		
Gehälter	-13.367	-13.235
Soziale Abgaben	-1.344	-1.117
Aufwendungen für Altersversorgung	-80	-100
	-14.790	-14.452

Im Jahresdurchschnitt waren bei der Gesellschaft 96 Mitarbeitende (Vorjahr: 95 Mitarbeitende) beschäftigt, die ausschließlich dem kaufmännischen Dienstleistungsbereich am Standort Essen zugeordnet sind. Hiervon sind sieben Mitarbeitende leitende Angestellte.

15 SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie nachfolgend dargestellt zusammen. Die übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen, die nicht an anderer Stelle erfasst werden, beinhalten überwiegend Aufwendungen im Verwaltungsbereich.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

TABELLE 19

In Tsd. Euro

	2025	2024
Sonstige betriebliche Aufwendungen		
Organisatorische Beratung	-4.769	-6.190
Sonstige Steuern	-1.552	-2.100
Kosten für IT	-2.368	-1.975
Übrige sonstige Aufwendungen	-1.059	-1.673
Versicherungsbeiträge	-844	-1.139
Kosten des Jahresabschlusses	-1.007	-917
Kosten des Aufsichtsrats	-506	-537
Mieten, Pachten, Nutzungsentgelte	-584	-527
Sonstige Gemeinkosten	-191	-371
Reisekosten	-289	-313
Kfz-Leasing	-234	-228
Kosten des Zahlungsverkehrs	-45	-69
Abfindungen	-15	-20
	-13.464	-16.058

Jahresabschluss

► Anhang zum
Jahresabschluss

Grundlagen des
Jahresabschlusses

Erläuterung der Bilanz

► Erläuterung der
Gewinn- und
Verlustrechnung

Sonstige Angaben

**Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers**

**Versicherung der
gesetzlichen Vertreter**

Impressum

16 FINANZERGEBNIS

Die Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen betreffen mit 128.124 Tsd. Euro (Vorjahr: 67.281 Tsd. Euro) die Gewinnabführung der Instone Real Estate Development GmbH.

Von den Erträgen aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens betreffen 5.458 Tsd. Euro (Vorjahr: 8.482 Tsd. Euro) verbundene Unternehmen.

Die Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen für Aktienoptionsprogramme betragen 131 Tsd. Euro (Vorjahr: 73 Tsd. Euro).

Die Aufwendungen aus Verlustübernahme betreffen mit 8.983 Tsd. Euro (Vorjahr: 6.364 Tsd. Euro) ausschließlich die Verlustübernahme der Nyoo Real Estate GmbH.

Der Nettozinsertrag im Zusammenhang mit Pensionsrückstellungen in Höhe von 137 Tsd. Euro (Vorjahr: 114 Tsd. Euro) enthält Zinsen aus der Aufzinsung der Pensionsverpflichtungen in Höhe von -62 Tsd. Euro (Vorjahr: -4 Tsd. Euro). Diese Beträge werden mit den Zinserträgen aus dem Deckungsvermögen in Höhe von 199 Tsd. Euro (Vorjahr: 118 Tsd. Euro) verrechnet.

17 STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

TABELLE 20

In Tsd. Euro

	2025	2024
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		
Gewerbeertragsteuer	-16.736	-7.032
Körperschaftsteuer	-19.587	-6.055
Solidaritätszuschlag	-1.077	-333
Latente Steuern	4.377	3.591
	-33.024	-9.829

Die Ermittlung der latenten Steuern erfolgt auf Basis eines kombinierten Ertragsteuersatzes von 31,65 % (Vorjahr 31,74 %).

Jahresabschluss

► Anhang zum
Jahresabschluss

Grundlagen des
Jahresabschlusses

Erläuterung der Bilanz

Erläuterung der
Gewinn- und
Verlustrechnung

► Sonstige Angaben

**Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers**

**Versicherung der
gesetzlichen Vertreter**

Impressum

Sonstige Angaben

18 MITGLIEDER DES VORSTANDS

Der Vorstand besteht aus den folgenden drei Mitgliedern:

Kruno Crepulja

- Vorsitzender des Vorstands/CEO der Instone Real Estate Group SE

David Dreyfus

- Mitglied des Vorstands/CFO der Instone Real Estate Group SE

Andreas Gräf

- Mitglied des Vorstands/COO der Instone Real Estate Group SE

19 MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATS

Stefan Brendgen, selbstständiger Unternehmensberater

Neben seiner Funktion als Aufsichtsratsvorsitzender der Gesellschaft ist Stefan Brendgen Mitglied in folgenden anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten und vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen:

- HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG (Vorsitzender des Aufsichtsrats)
- Adler Group S.A. (Vorsitzender des Verwaltungsrats)

Dr. Jochen Scharpe, geschäftsführender Gesellschafter der AMCI und der ReTurn Immobilien GmbH

Neben seiner Funktion als stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der Gesellschaft ist Dr. Jochen Scharpe Mitglied in folgenden anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten und vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen:

- FFIRE Immobilienverwaltung AG (Vorsitzender des Aufsichtsrats)

Dietmar P. Binkowska, selbstständiger Unternehmensberater

Neben seiner Funktion als Mitglied des Aufsichtsrats der Gesellschaft ist Dietmar P. Binkowska Mitglied in folgenden anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten und vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen:

- Nordwestlotto in Nordrhein-Westfalen GmbH (Vorsitzender des Aufsichtsrats)

Jahresabschluss

► Anhang zum Jahresabschluss

Grundlagen des Jahresabschlusses

Erläuterung der Bilanz

Erläuterung der Gewinn- und Verlustrechnung

► Sonstige Angaben

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Impressum

Christiane Jansen (bis zum 11. Juni 2025), Geschäftsführerin Westdeutsche Lotterie GmbH & Co. OHG

Neben ihrer Tätigkeit als Mitglied des Aufsichtsrats der Gesellschaft ist Christiane Jansen kein Mitglied in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten und vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen.

Stefan Mohr, Partner und Head of Corporate Investments, Activum SG Capital

Neben seiner Tätigkeit als Mitglied des Aufsichtsrats der Gesellschaft ist Stefan Mohr kein Mitglied in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten und vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen.

Sabine Georgi (bis zum 11. Juni 2025), Executive Director DACH, ULI – Urban Land Institute

Neben ihrer Tätigkeit als Mitglied des Aufsichtsrats der Gesellschaft ist Sabine Georgi kein Mitglied in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten und vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen.

David S. Beardsell (seit dem 11. Juni 2025), COO und Head of Management, Activum SG Capital

Neben seiner Funktion als Mitglied des Aufsichtsrats der Gesellschaft ist David S. Beardsell kein Mitglied in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten und vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen.

20 VERGÜTUNG DES VORSTANDS

Die wesentlichen Komponenten des Vergütungssystems für die Mitglieder des Vorstands sind die folgenden:

Feste Grundvergütung

- Die feste Vergütung wird in gleich großen Monatsraten ausgezahlt.

Nebenleistungen

- Die Nebenleistungen bestehen aus steuerpflichtigen geldwerten Vorteilen wie der Privatnutzung von Dienstwagen oder sonstigen Sachleistungen.

Erfolgsabhängige kurzfristige Bezüge – Short Term Incentive (STI)

- Die einjährige variable Vergütung in Form des STI knüpft an den wirtschaftlichen Erfolg der Instone Group im zugrunde liegenden Geschäftsjahr und die für die einzelnen Mitglieder des Vorstands festgelegten persönlichen Ziele an.

Mehrjährige variable Vergütung (LTI)

- Als weiterer Bestandteil der variablen Vergütung ist den Mitgliedern des Vorstands zudem eine mehrjährige variable Vergütung in Form eines LTI-Bonus zugesagt.

Versorgungszusagen

- Einige Mitglieder des Vorstands verfügen über eine betriebliche Altersvorsorge in Form von individuellen, vertraglich vereinbarten Pensionsvereinbarungen, die nach Erreichen des Rentenmindestalters von 65 Jahren greifen.

Jahresabschluss

► **Anhang zum
Jahresabschluss**

Grundlagen des
Jahresabschlusses

Erläuterung der Bilanz

Erläuterung der
Gewinn- und
Verlustrechnung

► **Sonstige Angaben**

**Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers**

**Versicherung der
gesetzlichen Vertreter**

Impressum

Die für das Geschäftsjahr 2025 im Sinne des § 285 Absatz 9 HGB gewährte Gesamtvergütung für die Mitglieder des Vorstands betrug insgesamt 4.878 Tsd. Euro (Vorjahr: 5.165 Tsd. Euro). Von der Gesamtvergütung entfielen 1.544 Tsd. Euro (Vorjahr: 1.448 Tsd. Euro) auf fixe erfolgsunabhängige Vergütungskomponenten inklusive Sachbezüge und Nebenleistungen, 1.115 Tsd. Euro (Vorjahr: 767 Tsd. Euro) auf variable, einjährige erfolgsbezogene Vergütungskomponenten und 2.168 Tsd. Euro (Vorjahr: 2.889 Tsd. Euro) auf variable, mehrjährige erfolgsbezogene Vergütungskomponenten. Die Bewertung der Nebenleistungen erfolgte zu dem für steuerliche Zwecke ermittelten Wert. Der Bruttoversorgungsaufwand für die Mitglieder des Vorstands beträgt 51 Tsd. Euro (Vorjahr: 59 Tsd. Euro).

Der Barwert der Pensionszusagen an aktive und ehemalige Vorstandsmitglieder beträgt 2.573 Tsd. Euro (Vorjahr: 2.532 Tsd. Euro). Die Pensionsverpflichtungen gegenüber früheren Vorstandsmitgliedern betragen 1.555 Tsd. Euro (Vorjahr: 1.565 Tsd. Euro).

Im Berichtsjahr wurden, wie im Vorjahr, keine Vorschüsse an Mitglieder des Vorstands gezahlt und es bestanden keine Kredite.

21 VERGÜTUNG DES AUFSICHTSRATS

Die Gesamtvergütung des Aufsichtsrats lag im Geschäftsjahr 2025 bei 641 Tsd. Euro (Vorjahr: 683 Tsd. Euro). Davon entfielen 521 Tsd. Euro (Vorjahr: 563 Tsd. Euro) auf Vergütungen für die Tätigkeit im Gesamtgremium. Die Vergütungen für die Tätigkeit in Ausschüssen beliefen sich unverändert zum Vorjahr auf 120 Tsd. Euro (Vorjahr: 120 Tsd. Euro).

Im Geschäftsjahr 2025 wurden von den Gesellschaften der Instone Group keine Vergütungen oder sonstigen Vorteile an Mitglieder des Aufsichtsrats für persönlich erbrachte Leistungen, insbesondere Beratungs- und Vermittlungsleistungen, gezahlt beziehungsweise gewährt. Ebenso wenig wurden Mitgliedern des Aufsichtsrats Vorschüsse oder Kredite gewährt.

22 HONORARE DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Insgesamt wurden für Leistungen des Abschlussprüfers Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München, Niederlassung Düsseldorf, für das Geschäftsjahr folgende Gesamthonorare als Aufwand erfasst:

Prüfungshonorare

TABELLE 21

In Tsd. Euro

	2025	2024
Prüfungshonorare		
Abschlussprüfungsleistungen	812	840
davon Vorjahre betreffend	-70	-14
Andere Bestätigungsleistungen	35	68
Sonstige Leistungen	39	43
	885	951

Vom Abschlussprüfer wurde hauptsächlich neben der Jahres- und Konzernabschlussprüfung eine prüferische Durchsicht nach IDW PS 900 erbracht, die innerhalb der Abschlussprüfungsleistungen ausgewiesen wird. Darüber hinaus hat der Abschlussprüfer andere Bestätigungsleistungen erbracht; diese sind Prüfungen nach § 16 MaBV sowie sonstige Leistungen in Form von abgestimmten Untersuchungshandlungen (Covenant Reporting) nach ISRS 4400 (Revised).

23 VORGÄNGE NACH DEM SCHLUSS DES GESCHÄFTSJAHRES

Berichtspflichtige Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag am 31. Dezember 2025 liegen nicht vor.

Jahresabschluss

► Anhang zum
Jahresabschluss

Grundlagen des
Jahresabschlusses

Erläuterung der Bilanz

Erläuterung der
Gewinn- und
Verlustrechnung

► Sonstige Angaben

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter

Impressum

24 VERBUNDENE UNTERNEHMEN UND BETEILIGUNGSUNTERNEHMEN

Anteilsbesitzliste zum 31. Dezember 2025

TABELLE 22

	Anteil am Kapital in %	Unmittelbarer Anteilsbesitz	Mittelbarer Anteilsbesitz	Eigenkapital In Tsd. Euro	Ergebnis des Jahres In Tsd. Euro
Anteile an verbundenen Unternehmen					
DURST-BAU GmbH, Wien, Österreich	100,0		x	482	-34
formart Luxemburg S.à r.l., Luxemburg, Luxemburg	100,0		x	1.396	-30
Gartenhöfe GmbH, Leipzig, Deutschland	100,0		x	5.995	101
Instone Real Estate Development GmbH, Essen, Deutschland ¹	100,0	x		190.097	0
Instone Real Estate Projekt MarinaBricks GmbH, Erlangen, Deutschland	100,0		x	871	38
Instone Real Estate Projekt Rosenheim GmbH & Co. KG, Nürnberg, Deutschland	100,0		x	3.184	-221
Instone Real Estate Projektbeteiligungs GmbH, Erlangen, Deutschland	100,0		x	17	23
KORE GmbH, Dortmund, Deutschland	100,0		x	5.711	-842
Nyoo Real Estate GmbH, Essen, Deutschland ¹	100,0	x		25	0
Projekt Wilhelmstraße Wiesbaden GmbH & Co. KG, Frankfurt a. M., Deutschland	70,0		x	24	3
Westville 1 GmbH, Essen, Deutschland	100,0	x	x	32.065	30.239
franky PropCo 3 GmbH & Co. KG (vormals: Westville 2 GmbH), Essen, Deutschland	89,9		x	2.741	216
Westville 3 GmbH, Essen, Deutschland	89,9		x	2.678	173
franky PropCo 2 GmbH & Co. KG (vormals: Westville 4 GmbH), Essen, Deutschland	89,9		x	2.598	95
Projektgesellschaft Quartiersentwicklung GmbH & Co. KG, Essen, Deutschland	100,0		x	-32	-34
Immobilien-gesellschaft CSC Kirchberg S.à r.l., Luxemburg, Luxemburg	100,0		x	88	-3
Instone Real Estate Verwaltungsgesellschaft mbH, Essen, Deutschland	100,0		x	22	0
Instone Real Estate Projektverwaltungs GmbH, Essen, Deutschland	100,0		x	-113	-27
Instone Real Estate Beteiligungsgesellschaft mbH, Essen, Deutschland	100,0	x		24	0
Kleyer Beteiligungsgesellschaft mbH, Frankfurt a. M., Deutschland	100,0		x	61	-92
Projekt Am Sonnenberg Wiesbaden GmbH, Essen, Deutschland	51,0		x	-4.627	-1.161
Projekt Wilhelmstraße Wiesbaden Verwaltung GmbH, Köln, Deutschland	70,0		x	-10	0
Quartiersentwicklung Verwaltungsgesellschaft mbH, Essen, Deutschland	100,0		x	24	-1
Twelve GmbH & Co. KG, Stuttgart, Deutschland	50,1		x	39.609	2.411
Twelve Verwaltungs GmbH, Stuttgart, Deutschland	100,0		x	33	0
Uferpalais Verwaltungsgesellschaft mbH, Essen, Deutschland	70,0		x	49	0
Westville Vermietungs GmbH, Essen, Deutschland	100,0		x	-9	-8
Westville Verwaltungs GmbH, Essen, Deutschland	100,0		x	23	-2
Wohnpark Heusenstamm GmbH & Co. KG, Essen, Deutschland	50,1		x	4.704	959
Wohnpark Heusenstamm Verwaltungs GmbH, Essen, Deutschland	100,0		x	24	0

Jahresabschluss

► Anhang zum Jahresabschluss
Grundlagen des Jahresabschlusses
Erläuterung der Bilanz
Erläuterung der Gewinn- und Verlustrechnung
► Sonstige Angaben
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
Versicherung der gesetzlichen Vertreter
Impressum

Anteilsbesitzliste zum 31. Dezember 2025

TABELLE 22

	Anteil am Kapital in %	Unmittelbarer Anteilsbesitz	Mittelbarer Anteilsbesitz	Eigenkapital In Tsd. Euro	Ergebnis des Jahres In Tsd. Euro
Beteiligungen					
beeboard GmbH, Köln, Deutschland	50,0	x		1.221	-696
FHP Friedenauer Höhe Dritte GmbH & Co. KG, Berlin, Deutschland	50,0		x	15.923	15.577
FHP Friedenauer Höhe Erste GmbH & Co. KG, Berlin, Deutschland	50,0		x	18.610	6.943
FHP Friedenauer Höhe Sechste GmbH & Co. KG, Berlin, Deutschland	50,0		x	26.233	26.412
FHP Friedenauer Höhe Vierte GmbH & Co. KG, Berlin, Deutschland	50,0		x	854	160
VESTWAY GmbH (vormals: IKFHT Vertriebsgesellschaft mbH), Essen, Deutschland	50,0	x		25	0
NREP NSF V Lux 10 S.à r.l., Luxemburg, Luxemburg	20,0		x	0	0
Projektentwicklungsgesellschaft Holbeinviertel mbH & Co. KG, Frankfurt a. M., Deutschland	50,0		x	1	-24
Wohnpark Gießener Straße GmbH & Co. KG, Frankfurt a. M., Deutschland	50,0		x	29	4
BEYOUTOPE GmbH, Hannover, Deutschland	0,02		x	248	-39
CONTUR Wohnbauentwicklung GmbH, Köln, Deutschland	50,0		x	66	31
FHP Friedenauer Höhe Verwaltungs GmbH, Berlin, Deutschland	50,0		x	30	3
formart Wilma Verwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt a. M., Deutschland	50,0		x	56	2

¹ Ergebnisabführungsvertrag mit der Instone Real Estate Group SE.

25 HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

Verpflichtungen aus Garantien und Bürgschaften bestanden in Höhe von 71.310 Tsd. Euro (Vorjahr: 66.456 Tsd. Euro). Sie wurden für Verpflichtungen von Tochtergesellschaften zugunsten Dritter abgegeben. Aufgrund der wirtschaftlichen Lage der Tochtergesellschaften ist das Risiko der Inanspruchnahme gering.

26 SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Die in der Zukunft anfallenden Mindestleasingzahlungen stellen sich wie folgt dar:

Sonstige finanzielle Verpflichtungen			TABELLE 23	
In Tsd. Euro				
	31.12.2025	31.12.2024		
Sonstige finanzielle Verpflichtungen				
Fällig bis ein Jahr	484	534		
Fällig ein bis fünf Jahre	1.770	327		
Fällig über fünf Jahre	82	0		
	2.336	860		

Jahresabschluss

► Anhang zum
Jahresabschluss

Grundlagen des
Jahresabschlusses

Erläuterung der Bilanz

Erläuterung der
Gewinn- und
Verlustrechnung

► Sonstige Angaben

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter

Impressum

27 STIMMRECHTSMITTEILUNGEN

Zum 31. Dezember 2025 bestanden Beteiligungen an der Gesellschaft,
die nach § 33 Absatz 1 WpHG mitgeteilt wurden:

Stimmrechtsmitteilung nach § 33 WpHG

TABELLE 24

Mitteilungs- pflichtige	Name der Aktionäre	Name des Dritten bzw. der kontrollierten Unternehmen, aus dessen Aktien Stimmrechte zugerechnet werden, wenn die Schwelle von 3 % überschritten wird	Grund der Mitteilung	Stimmrechte (§§ 33, 34 WpHG)		Instrumente i. S. d. § 38 Abs. 1 Nr. 1 WpHG	Instrumente i. S. d. § 38 Abs. 1 Nr. 2 WpHG	Stimmrechte nach Schwellen- berührung	Stimmrechte nach Schwellen- berührung in %	Melde- schwelle	Datum der Schwellen- berührung	Publikation durch Instone Group
				direkt	zugerechnet							
Saul Goldstein	ASG Fund VI Tower S.ä r.L/	ASG Fund VI Tower S.ä r.L/	Erwerb/ Veräußerung von Aktien mit Stimm- rechten	0	12.192.940	0	0	12.192.940	25,95	Überschrei- tung 25 %	05.08.2022	09.08.2022
	ASG Fund VII Knight S.ä r.L	ASG Fund VII Knight S.ä r.L										
Hussain Ali Habib Sajwani	Samarra Company Limited	Samarra Company Limited	Erwerb/ Veräußerung von Aktien mit Stimm- rechten	0	4.715.770	0	0	4.715.770	10,04	Überschrei- tung 10 %	24.04.2023	03.05.2023
Ranger Global Real Estate Advisors LLC, New York, Vereinigte Staaten von Amerika	-	-	Erwerb/ Veräußerung von Aktien mit Stimm- rechten	0	1.899.354	0	0	1.899.354	4,04	Unterschrei- tung 5 %	07.11.2023	10.11.2023
Federico Riggio	Helikon Long Short Equity Fund Master ICAV	Helikon Investments Limited	Erwerb/ Veräußerung von Instrumenten	0	1.729.427	0	659.863	2.389.290	5,08	Überschrei- tung 5 %	01.11.2024	06.11.2024
Helikon Long Short Equity Fund ICAV, Dublin, Irland	Helikon Long Short Equity Fund Master ICAV	Helikon Long Short Equity Fund Master ICAV	Erwerb/ Veräußerung von Instrumenten	0	1.729.427	0	659.863	2.389.290	5,08	Überschrei- tung 5 %	01.11.2024	12.11.2024

Jahresabschluss

► Anhang zum
Jahresabschluss

Grundlagen des
Jahresabschlusses

Erläuterung der Bilanz

Erläuterung der
Gewinn- und
Verlustrechnung

► Sonstige Angaben

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter

Impressum

Stimmrechtsmitteilung nach § 33 WpHG

TABELLE 24

Mitteilungs- pflichtige	Name der Aktionäre	Name des Dritten bzw. der kontrollierten Unternehmen, aus dessen Aktien Stimmrechte zugerechnet werden, wenn die Schwelle von 3 % überschritten wird	Grund der Mitteilung	Stimmrechte (§§ 33, 34 WpHG)		Instrumente i. S. d. § 38 Abs. 1 Nr. 1 WpHG	Instrumente i. S. d. § 38 Abs. 1 Nr. 2 WpHG	Stimmrechte nach Schwellen- berührung	Stimmrechte nach Schwellen- berührung in %	Melde- schwelle	Datum der Schwellen- berührung	Publikation durch Instone Group
				direkt	zugerechnet							
Fidelity Puritan Trust, Boston, Vereinigte Staaten von Amerika	-	-	Erwerb/ Veräußerung von Aktien mit Stimm- rechten	1.589.822	0	0	0	1.589.822	3,38	Überschrei- tung 3 %	22.01.2025	30.01.2025
FMR LLC, Wilmington, Delaware, Vereinigte Staaten von Amerika	Fidelity Puritan Trust	Fidelity Management & Research Company LLC	Erwerb/ Veräußerung von Aktien mit Stimm- rechten	0	3.482.937	15.000	0	3.497.937	7,44	Überschrei- tung 5 %	28.01.2025	04.02.2025
The Goldman Sachs Group, Wilmington, Vereinigte Staaten von Amerika	-	-	Erwerb/ Veräußerung von Aktien mit Stimm- rechten	0	16.000	1.754.210	812	1.771.022	3,77	Überschrei- tung 3 %	28.02.2025	11.03.2025
Janus Henderson Group Plc, St. Helier, Jersey	-	Janus Henderson Investors UK Limited	Erwerb/ Veräußerung von Aktien mit Stimm- rechten	0	1.458.923	0	0	1.458.923	3,10	Überschrei- tung 3 %	04.11.2025	07.11.2025

Jahresabschluss

► Anhang zum
Jahresabschluss

Grundlagen des
Jahresabschlusses

Erläuterung der Bilanz

Erläuterung der
Gewinn- und
Verlustrechnung

► Sonstige Angaben

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter

Impressum

Im Jahr 2026 bestehen bislang folgende Beteiligungen an der Gesellschaft,
die nach § 33 Absatz 1 WpHG mitgeteilt wurden:

Stimmrechtsmitteilung nach § 33 WpHG

TABELLE 25

Mitteilungs- pflichtige	Name der Aktionäre	Name des Dritten bzw. der kontrollierten Unternehmen, aus dessen Aktien Stimmrechte zugerechnet werden, wenn die Schwelle von 3 % überschritten wird	Grund der Mitteilung	Stimmrechte (§§ 33, 34 WpHG)		Instrumente i. S. d. § 38 Abs. 1 Nr. 1 WpHG	Instrumente i. S. d. § 38 Abs. 1 Nr. 2 WpHG	Stimmrechte nach Schwellen- berührung	Stimmrechte nach Schwellen- berührung in %	Melde- schwelle	Datum der Schwellen- berührung	Publikation durch Instone Group
				direkt	zugerechnet							
Janus Henderson Group Plc, St. Helier, Jersey	-	Janus Henderson Investors UK Limited	Erwerb/ Veräußerung von Aktien mit Stimm- rechten	0	1.407.470	0	0	1.407.470	2,99	Unterschrei- tung 3 %	15.01.2026	20.01.2026

Jahresabschluss

► **Anhang zum
Jahresabschluss**

Grundlagen des
Jahresabschlusses

Erläuterung der Bilanz

Erläuterung der
Gewinn- und
Verlustrechnung

► **Sonstige Angaben**

**Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers**

**Versicherung der
gesetzlichen Vertreter**

Impressum

28 ENTSPRECHENSERKLÄRUNG ZUM DEUTSCHEN CORPORATE GOVERNANCE KODEX

Vorstand und Aufsichtsrat der Instone Real Estate Group SE haben im Dezember 2025 turnusgemäß die Entsprechenserklärung für das Geschäftsjahr 2025 zu den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ gemäß § 161 AktG abgegeben.

Die Entsprechenserklärung wurde den Aktionärinnen und Aktionären auf der Website der Gesellschaft unter [↗ Instone Entsprechenserklärung](#) dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht.

29 ERGEBNISVERWENDUNGSVORSCHLAG

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 41.314.219,52 Euro zur Ausschüttung einer Dividende von 0,43 Euro je dividendenberechtigte Stückaktie zu verwenden und den verbleibenden Bilanzgewinn einschließlich des auf nicht dividendenberechtigte Stückaktien entfallenden Betrags auf neue Rechnung vorzutragen.

Essen, den 6. März 2026

Der Vorstand



Kruno Crepulja



David Dreyfus



Andreas Gräf

Jahresabschluss

Anhang zum
Jahresabschluss

► Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter

Impressum

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Instone Real Estate Group SE, Essen

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHTS

PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Jahresabschluss der Instone Real Estate Group SE, Essen, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den mit dem Konzernlagebericht zusammengefassten Lagebericht der Instone Real Estate Group SE, Essen, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 geprüft. Die in Abschnitt „Sonstige Angaben“, Unterabschnitt „Erklärung zur Unternehmensführung“, des zusammengefassten Lageberichts enthaltene Erklärung zur Unternehmensführung nach §§ 289f und 315d HGB einschließlich der darin enthaltenen weiteren Berichterstattung über Corporate Governance haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft. Zudem haben wir den nichtfinanziellen Bericht, auf den an diversen Stellen unter der Bezeichnung Nachhaltigkeitsbericht verwiesen wird, sowie die lageberichtsfremden Verweise auf Textstellen im Hinblick auf Vorgaben der General Reporting Initiative (GRI) sowie des IFRS S2 Standards des International Sustainability Standards Boards (ISSB) nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025.
- vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum zusammengefassten Lagebericht erstreckt sich nicht auf die Inhalte der oben genannten Erklärung zur Unternehmensführung sowie auf den nichtfinanziellen Bericht und die lageberichtsfremden Textstellenverweise.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts geführt hat.

GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und dem International Code of Ethics for Professional Accountants

Jahresabschluss

Anhang zum Jahresabschluss

► Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Impressum

(including International Independence Standards) des International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA Code) und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen und dem IESBA Code erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht zu dienen.

BESONDERS WICHTIGE PRÜFUNGSSACHVERHALTE IN DER PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Nachfolgend stellen wir mit der Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen den aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalt dar.

Unsere Darstellung dieses besonders wichtigen Prüfungssachverhalts haben wir wie folgt strukturiert:

- A) Sachverhaltsbeschreibung (einschließlich Verweis auf zugehörige Angaben im Jahresabschluss)
- B) Prüferisches Vorgehen

BEWERTUNG DER ANTEILE AN VERBUNDENEN UNTERNEHMEN

- A) Im Jahresabschluss der Instone Real Estate Group SE, Essen, zum 31. Dezember 2025 werden Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 222.651 (32,5 % der Bilanzsumme) ausgewiesen. Die Bewertung erfolgt zu Anschaffungskosten bzw. – sofern eine voraussichtlich dauernde Wertminderung vorliegt – zum niedrigeren beizulegenden Wert zum Bilanzstichtag.

Von den im Jahresabschluss ausgewiesenen Anteilen an verbundenen Unternehmen entfallen TEUR 222.137 (99,8 %) auf die Instone Real Estate Development GmbH, Essen, in deren Abschluss der überwiegende Teil der wesentlichen Bau-Projekte der Instone-Gruppe bilanziert ist. Zum Abschlussstichtag haben die gesetzlichen Vertreter der Instone Real Estate Group SE, Essen, die Werthaltigkeit dieser Anteile durch eine intern durchgeführte Unternehmensbewertung überprüft. Der beizulegende Wert der Anteile an diesem verbundenen Unternehmen wurde als Barwert der künftigen Zahlungsströme mittels Discounted-Cashflow-Verfahren ermittelt. Die zugrunde liegenden Cashflows basieren auf der von den gesetzlichen Vertretern aufgestellten und vom Aufsichtsrat zur Kenntnis genommenen Unternehmensplanung, in welche die Erwartungen der gesetzlichen Vertreter der Instone Real Estate Development GmbH hinsichtlich der künftigen Entwicklung der Projekte einfließen. Die Diskontierung der Cashflows erfolgt mittels des gewichteten durchschnittlichen Kapitalkostensatzes.

In Bezug auf die übrigen Anteile an verbundenen Unternehmen wird der jeweilige Beteiligungsbuchwert zum Abschlussstichtag anhand von durch die gesetzlichen Vertreter durchgeführten Analysen auf Anhaltspunkte für Wertberichtigungsbedarf untersucht.

Die Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen wurde von uns als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt klassifiziert, weil das Ergebnis in hohem Maße von ermessensbehafteten Einschätzungen und Annahmen der gesetzlichen Vertreter in Bezug auf die geschätzten künftigen Cashflows und den verwendeten Diskontierungszinssatz abhängig und daher mit erheblicher Unsicherheit behaftet ist.

Die Angaben der gesetzlichen Vertreter zu den Anteilen an verbundenen Unternehmen sind in dem Abschnitt „Grundlagen des Jahresabschlusses“ im Unterabschnitt „Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze“ sowie im Abschnitt „Erläuterungen zur Bilanz“ im Unterabschnitt „Anlagevermögen“ des Anhangs enthalten.

- B) Bei unserer Prüfung der Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen haben wir uns unter Einbeziehung unserer internen Bewertungsspezialisten ein Verständnis verschafft über das methodische Vorgehen der gesetzlichen Vertreter bei der Durchführung der Werthaltigkeitsprüfung einschließlich der angewendeten Methoden, der getroffenen Annahmen und verwendeten Datenquellen in der uns vorgelegten Unternehmensbewertung.

Jahresabschluss

Anhang zum Jahresabschluss

► Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Impressum

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir uns zunächst ein Verständnis über die wesentlichen eingerichteten Prozesse für die Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen verschafft. Für prüfungsrelevante interne Kontrollen haben wir eine Beurteilung der Ausgestaltung vorgenommen und festgestellt, ob deren Implementierung erfolgt ist.

Bei von im Rahmen der Bewertung durch die gesetzlichen Vertreter vorgenommenen Schätzungen haben wir die angewandten Methoden, die getroffenen Annahmen und die verwendeten Daten auf deren Vertretbarkeit beurteilt.

Wir haben für die Beteiligung an der Instone Real Estate Development GmbH gewürdigt, ob die der Bewertung zugrunde liegenden künftigen Cashflows und der verwendete Diskontierungszinssatz insgesamt eine sachgerechte Grundlage für die Bewertung der Anteile bilden.

In diesem Zusammenhang haben wir geprüft, ob die zugrunde liegenden künftigen Cashflows mit der von den gesetzlichen Vertretern aufgestellten und vom Aufsichtsrat zur Kenntnis genommenen Unternehmensplanung übereinstimmen. Durch Befragungen der gesetzlichen Vertreter z.B. zu Werttreibern, die der Unternehmensplanung als Annahmen zugrunde liegen, und unter Abstimmung der getroffenen Annahmen mit gesamtwirtschaftlichen und branchenspezifischen Markterwartungen haben wir die Planungen plausibilisiert und untersucht, ob die in das Bewertungsmodell eingehenden künftigen Cashflows angemessen aus den getroffenen Annahmen hergeleitet wurden. Darüber hinaus haben wir zur Beurteilung der Qualität und Verlässlichkeit der Unternehmensplanung die Planung der vorhergehenden Geschäftsjahre mit den tatsächlich erzielten Ergebnissen verglichen und Abweichungen analysiert (Planungstreue).

In Bezug auf die Ermittlung des Diskontierungszinssatzes haben wir die verwendeten Parameter einschließlich der Kapitalkosten untersucht und überprüft, ob diese innerhalb der marktüblichen Bandbreiten liegen.

Die Berechnung zur Ermittlung des Unternehmenswertes haben wir auf rechnerische Richtigkeit geprüft.

Die Angaben im Anhang haben wir auf Vollständigkeit und Richtigkeit geprüft.

SONSTIGE INFORMATIONEN

Die gesetzlichen Vertreter bzw. der Aufsichtsrat sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen:

- die Erklärung zur Unternehmensführung,
- den nichtfinanziellen Bericht,
- die lageberichtsfremden mit Symbolen gekennzeichneten Textstellenverweise und
- die Versicherungen der gesetzlichen Vertreter nach §§ 264 Abs. 2 Satz 3 und 289 Abs. 1 Satz 5 HGB zum Jahresabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht.

Für die Erklärung nach § 161 AktG zum Deutschen Corporate Governance Kodex, die Bestandteil der Erklärung zur Unternehmensführung ist, sind die gesetzlichen Vertreter und der Aufsichtsrat verantwortlich. Im Übrigen sind die gesetzlichen Vertreter für die sonstigen Informationen verantwortlich.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zu den inhaltlich geprüften Angaben im zusammengefassten Lagebericht oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Jahresabschluss

Anhang zum
Jahresabschluss

► **Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers**

**Versicherung der
gesetzlichen Vertreter**

Impressum

VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER UND DES AUFSICHTSRATS FÜR DEN JAHRESABSCHLUSS UND DEN ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHT

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des zusammengefassten Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im zusammengefassten Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts.

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHTS

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und zusammengefassten Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

Jahresabschluss

Anhang zum Jahresabschluss

► Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Impressum

- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des zusammengefassten Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

- beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im zusammengefassten Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und, sofern einschlägig, die zur Beseitigung von Unabhängigkeitsgefährdungen vorgenommenen Handlungen oder ergriffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Jahresabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

Jahresabschluss

Anhang zum
Jahresabschluss

- Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter

Impressum

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DER FÜR ZWECKE DER OFFENLEGUNG ERSTELLTEN ELEKTRONISCHEN WIEDERGABEN DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHTS NACH § 317 ABS. 3A HGB

Prüfungsurteil

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der Datei, die den SHA-256-Wert 97136ccf8a96c75ae69a2838e758bb725e31b0ba86baeffc294f4685bc9-4ea94 aufweist, enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Jahresabschluss und zum beigefügten zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten Datei enthaltenen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3a HGB unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3a HGB (IDW PS 410 (06.2022)) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen“ weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen der IDW Qualitätsmanagementstandards angewendet.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für die ESEF-Unterlagen

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Erstellung der ESEF-Unterlagen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat sind.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Prozesses der Erstellung der ESEF-Unterlagen als Teil des Rechnungslegungsprozesses.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die ESEF-Unterlagen frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB sind. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Jahresabschluss

**Anhang zum
Jahresabschluss**

► **Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers**

**Versicherung der
gesetzlichen Vertreter**

Impressum

- gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der ESEF-Unterlagen relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben.
- beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, d.h. ob die die ESEF-Unterlagen enthaltende Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt.
- beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Jahresabschlusses und des geprüften zusammengefassten Lageberichts ermöglichen.

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 11. Juni 2025 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 24. September 2025 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2018 als Abschlussprüfer der Instone Real Estate Group SE, Essen, tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

**SONSTIGER SACHVERHALT – VERWENDUNG DES
BESTÄTIGUNGSVERMERKS**

Unser Bestätigungsvermerk ist stets im Zusammenhang mit dem geprüften Jahresabschluss und dem geprüften zusammengefassten Lagebericht sowie den geprüften ESEF-Unterlagen zu lesen. Der in das ESEF-Format überführte Jahresabschluss und zusammengefasste Lagebericht – auch die in das Unternehmensregister einzustellenden Fassungen – sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Jahresabschlusses und des geprüften zusammengefassten Lageberichts und treten nicht an deren Stelle. Insbesondere sind der ESEF-Vermerk und unser darin enthaltenes Prüfungsurteil nur in Verbindung mit den in elektronischer Form bereitgestellten geprüften ESEF-Unterlagen verwendbar.

VERANTWORTLICHE WIRTSCHAFTSPRÜFERIN

Die für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüferin ist Nicole Meyer.

Düsseldorf, den 9. März 2026

Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Rolf Künemann
Wirtschaftsprüfer

gez. Nicole Meyer
Wirtschaftsprüferin

Jahresabschluss

Anhang zum
Jahresabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

► **Versicherung der
gesetzlichen Vertreter**

Impressum

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

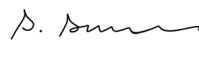
Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im zusammengefassten Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung beschrieben sind.

Essen, den 6. März 2026

Der Vorstand



Kruno Crepulja



David Dreyfus



Andreas Gräf

Jahresabschluss

Anhang zum
Jahresabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter

► Impressum

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)
David Dreyfus
Andreas Gräf

Vorsitzender des Aufsichtsrats

Stefan Brendgen

Handelsregister

Eingetragen im Handelsregister
des Amtsgerichts Essen unter HRB 32658

Umsatzsteueridentifikationsnummer
DE 300512686

Konzept, Design und Umsetzung

RYZE Digital
www.ryze-digital.de

Instone Real Estate Group SE

Grugaplatz 2-4
45131 Essen
Deutschland

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