

B. KONZERNLAGEBERICHT

B.1 ORGANISATION

Wir sind ein führender deutschlandweit tätiger Wohnimmobilienentwickler¹. Wir entwickeln moderne Mehrfamilienwohnanlagen in städtischen Lagen und sanieren denkmalgeschützte Bauwerke zu Wohnzwecken. Zum Stichtag 31.12.2017 bestand unser Projektportfolio aus 45 Entwicklungsprojekten mit einem erwarteten Gesamtumsatzvolumen nach abgeschlossener Entwicklung von mehr als EUR 3,4 Mrd. Zum Stichtag 31.12.2017 befanden sich ca. 91% unseres Portfolios (ausgehend vom erwarteten Umsatzvolumen nach Abschluss der Entwicklung) in den wichtigsten Ballungsräumen Deutschlands (Berlin, Bonn, Köln, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Halle, Leipzig, München und Stuttgart) und 9% in anderen prosperierenden mittelgroßen Städten. Unter unseren Käufern sind Eigennutzer, Privatanleger mit Vermietungsabsicht und institutionelle Investoren.

Wir gehören zu den wenigen reinen Wohnimmobilienentwicklern in Deutschland, die die gesamte Wertschöpfungskette, also nicht nur die reine Bautätigkeit, abdecken. Wir bieten eine vollintegrierte deutschlandweite Plattform vom Grundstückserwerb und der Grundstücksentwicklung über die Konzeptplanung, Baubetreuung bis hin zu Marketing und Verkauf. Wir haben unseren Hauptsitz in Essen sowie sieben Zweigniederlassungen in Berlin, Köln, Frankfurt am Main, Hamburg, Leipzig, München und Stuttgart. Jede Zweigniederlassung hat Teams vor Ort, die für Akquise, Planung, Bausteuerung sowie Marketing und Vertrieb zuständig sind, während strategische Entscheidungen zusammen mit unserer Zentrale abgestimmt und betreut werden. Wir verfügen über ein starkes Risikomanagement und nutzen ausgefeilte Berichts- und Planungstools, um Entwicklungsrisiken zu minimieren. Die deutsche Makler- und Bauträgerverordnung („MaBV“) gibt uns die Möglichkeit, bei Wohneinheiten, die an Eigennutzer oder Privatanleger mit Vermietungsabsicht verkauft werden, Teilzahlungen nach Baufortschritt in beträchtlicher Höhe vertraglich zu vereinbaren, was unser Entwicklungsrisiko erheblich verringert.

Der starke Überhang an laufenden Projekten zeigt das hohe Maß an Investitionstätigkeit in den Jahren 2015 bis 2017, in denen Grundstücke und Immobilien mit einem erwarteten Gesamtumsatzvolumen nach abgeschlossener Entwicklung in Höhe von EUR 506 Mio., EUR 974 Mio. (einschließlich EUR 48 Mio. aus dem Erwerb der GRK-Holding GmbH (heute Instone Real Estate Leipzig GmbH)) in 2016 und EUR 879 Mio. in 2015 akquiriert wurden. Die hohe Aktivität folgte auf eine Phase mit weniger Akquisitionen im Jahr 2014, in der die Instone Real Estate Development GmbH noch von der Hochtief Solutions AG beherrscht wurde und Grundstücke bzw. Immobilien mit einem erwarteten Gesamtumsatzvolumen nach abgeschlossener Entwicklung in Höhe von EUR 223 Mio. akquiriert wurden.

Unser Kerngeschäft geht auf den Geschäftsbereich für Immobilienentwicklung der Hochtief Solutions AG zurück. Im Jahr 2013 brachte die Hochtief Solutions AG ihren Geschäftsbereich Entwicklung in eine eigene juristische Person in Firma formart GmbH & Co. KG ein. 2014 erwarb die Gesellschaft die formart GmbH & Co. KG, die seitdem ihren Namen gewechselt hat und in Instone Real Estate Development GmbH umfirmierte. Im Jahr 2015 erwarb die Gesellschaft dann die ehemalige GRK-Holding GmbH, die in Instone Real Estate Leipzig GmbH umbenannt wurde, ein Immobilienentwicklungsunternehmen mit Spezialisierung auf die Sanierung von denkmalgeschützten Bauwerken zur Nutzung als Wohnraum. Im Juni 2017 wurden die Instone Real Estate Development GmbH und die

¹ Ausgewählte Wohnimmobilienentwickler in Städten der Kategorie A im Jahr 2017

Instone Real Estate Leipzig GmbH in die Instone Real Estate Group N.V. integriert, die als Holdinggesellschaft des Konzerns fungiert.

Der Vorstand der Instone Real Estate Group N.V.:

Kruno Crepulja (CEO, 46)

Kruno Crepulja ist der Vorsitzende des Vorstands/CEO der Instone Real Estate Group N.V. Gleichzeitig ist er Geschäftsführer der Instone Real Estate Development GmbH. In seiner Eigenschaft als Vorstandsvorsitzender bzw. Geschäftsführer ist er zuständig für Strategie, Projektservice, Einkauf, Unternehmenskommunikation und Business Development.

Oliver Schmitt (CFO, 53)

Oliver Schmitt ist Mitglied des Vorstands/CFO der Instone Real Estate Group N.V. und gleichzeitig CFO der Instone Real Estate Development GmbH. Als CFO ist er für das kommerzielle Projektmanagement, Personal, Finanzierung, Finanzen und Buchhaltung, Steuern, Recht, IT und Unternehmenssteuerung zuständig.

Andreas Gräf (CDO, 51)

Andreas Gräf ist Mitglied des Vorstands/CDO der Instone Real Estate Group N.V. Gleichzeitig ist er COO der Instone Real Estate Development GmbH für die Niederlassungen in Nordrhein-Westfalen und im Rhein-Main-Gebiet. Er ist seit 30 Jahren in der Bau- und Immobilienbranche tätig.

Manfred Torsten Kracht (CSO, 50)

Manfred Torsten Kracht ist Mitglied des Vorstands/CSO der Instone Real Estate Group N.V. Gleichzeitig ist er Geschäftsführer der Instone Real Estate Leipzig GmbH. Als Mitglied der Geschäftsführung der Vorgängergesellschaft der Instone Real Estate (GRK-Holding GmbH) in Leipzig war er von 2006 an für Vertrieb und Projektentwicklung zuständig und übernahm im Jahr 2016 die Leitung der Instone Real Estate Leipzig GmbH.

Ehemalige Vorstandsmitglieder/Geschäftsführer:

Robert Victor van Beemen, Rechtsanwalt und Vorstand der Instone Real Estate Group N.V. (von April 2014 bis Juni 2017)

Stefan Mohr, Leiter Corporate Real Estate bei der ActivumSG Advisory GmbH, Geschäftsführer der Instone Real Estate Group B.V. (von April 2015 bis Juni 2017) und Mitglied des Aufsichtsrats der Gesellschaft (seit Februar 2018 bis heute).

Wir sind uns bewusst, dass Frauen im Vorstand der Instone Real Estate Group N.V. unterrepräsentiert sind und in den vergangenen Jahren waren. Der Vorstand der Instone Real Estate Group N.V. wurde im Jahr 2017 neu mit Mitgliedern der Geschäftsführung der beiden Tochtergesellschaften besetzt.

Wir werden diesen Umstand jedoch berücksichtigen, wenn in Zukunft leitende Positionen im Unternehmen besetzt werden sollen. Instone Real Estate wird sich ernsthaft darum bemühen, die durch niederländisches Recht vorgegebenen Ziele zur Ausgewogenheit des Verhältnisses zwischen männlichen und weiblichen Führungskräften in den Folgejahren zu berücksichtigen. Das Gleiche gilt für den Aufsichtsrat der im Februar 2018 gegründeten Instone Real Estate Group N.V.

Instone Real Estate fördert gezielt weibliche Mitarbeiter durch Schulungs- und Weiterbildungsmaßnahmen sowie durch gesonderte Arbeitszeitmodelle für Chancengleichheit, um so mehr Frauen in Führungspositionen zu bringen.

B.2 STRATEGIE

Die Strategie von Instone besteht darin, Mehrwert für sein Projektportfolio zu generieren und die Wettbewerbsposition der Gesellschaft im deutschen Markt für die Entwicklung von Wohnimmobilien weiter auszubauen. Um dies zu erreichen, wird die Gesellschaft ihre starke Plattform und ihre profunden Marktkenntnisse nutzen und ihre Wettbewerbsposition im deutschen Wohnimmobiliensektor weiter ausbauen. Weiterhin beabsichtigt Instone, durch die Wahrnehmung von Wachstumschancen zusätzliches Wachstum zu stimulieren, unter anderem in den wichtigsten Ballungsräumen in Deutschland, für die Instone weiteres Wachstumspotenzial antizipiert. Instone will dies wie folgt erreichen:

B.2.1 BEIBEHALTUNG UND AUSWEITUNG DER WETTBEWERBSPOSITION IM DEUTSCHEN WOHNIMMOBILIENENTWICKLUNGSSEKTOR MIT FORTLAUFENDEM FOKUS AUF DEN WICHTIGSTEN BALLUNGSRÄUMEN IN DEUTSCHLAND

Die ausschließliche Konzentration von Instone Real Estate auf moderne städtische Wohnimmobilien im mittleren Segment sowie deren Standort in den wichtigsten Ballungsräumen und anderen prosperierenden mittelgroßen Städten in Deutschland war in der Vergangenheit ein wichtiger Faktor für den Erfolg des Unternehmens. Regional gesehen hat Instone Real Estate die attraktiven Wachstumsmärkte in Deutschland (Nordrhein-Westfalen und Rhein-Main-Gebiet, Baden-Württemberg und Bayern, Sachsen sowie Nord- und Ostdeutschland) im Visier, um die sich vier Regionalleiter und sieben Zweigniederlassungen kümmern.

Instone plant, seinen Fokus auf die städtischen Wachstumsregionen Deutschlands (Berlin, Bonn, Köln, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Leipzig, München und Stuttgart) sowie auf weitere prosperierende mittelgroße Städte (Darmstadt, Dresden, Freiburg, Hannover, Heidelberg, Heilbronn, Karlsruhe, Mainz, Mannheim, Potsdam, Ulm und Wiesbaden) beizubehalten und die Präsenz an diesen Standorten weiter zu stärken. Diese Ballungsräume und prosperierenden mittelgroßen Städte stehen für starkes demografisches Wachstum, das durch den Urbanisierungstrend, eine nachhaltige Zusammensetzung der Haushalte und eine regional diversifizierte wirtschaftliche Struktur weiter verstärkt wird.

Zusätzlich plant Instone auch in besonders attraktiven Gebieten zu investieren, die als Nebeneffekt ebenfalls eine stärkere Nachfrage verzeichnen dürften, wenn sich eine Gelegenheit ergibt: Aachen, Augsburg, Baden-Baden, Erfurt, Ingolstadt, Halle, Kiel, Nürnberg, das Rhein-Main-Gebiet um Frankfurt herum, Regensburg, das westliche Ruhrgebiet und Würzburg.

B.2.2 FOKUS AUF GRUNDSTÜCKEN UND IMMOBILIEN OHNE GENEHMIGTEN FLÄCHENNUTZUNGS- ODER BEBAUUNGSPLAN ZUM AKQUISITIONSZEITPUNKT ZUR ENTWICKLUNG ALS WOHNIMMOBILIEN

Die Akquisitionsstrategie von Instone Real Estate besteht darin, attraktive Margen aus Projektentwicklungen zu erwirtschaften, ohne dabei unverhältnismäßige Risiken einzugehen. Zu diesem Zweck konzentriert sich Instone Real Estate hauptsächlich auf den Erwerb von Grundstücken oder Immobilien ohne Flächennutzungspläne oder Plangenehmigungen für Zwecke der Wohnbauentwicklung. Instone ist der Auffassung, dass solche Grundstücke oder Immobilien typischerweise ein höheres Wertschöpfungspotenzial bieten und weniger wettbewerbsintensiv sind als Grundstücke oder Immobilien mit vollständig genehmigtem Flächennutzungsplan und genehmigter Planung. Zur Steuerung des aufsichtsrechtlichen Entwicklungsrisikos stützt sich Instone auf sein Knowhow und seine Erfahrungen, damit sichergestellt ist, dass alle offene Planungsfragen auch im Detail bekannt sind, und erwirbt nur Grundstücke oder Immobilien, wenn Instone es für wahrscheinlich hält, dass die erforderlichen Plangenehmigungen in nächster Zukunft erteilt werden - in der Regel nach Vorabgesprächen mit der vor Ort zuständigen Baubehörde. Somit investiert Instone nicht in ein Grundstück, wenn Instone nicht der Auffassung ist, dass der Bebauungsplan und die Planungsgenehmigungen im entsprechenden Zeitrahmen vorliegen werden (keine Grundstücksspekulation). Instone ist auch bestrebt, keine Grundstücke zu erwerben, wenn Instone der Auffassung ist, dass der Kaufpreis bereits einen Aufpreis für eine zukünftige Baugenehmigung enthält.

Instone Real Estate kann in der Vergangenheit auf große Erfolge bei der Entwicklung von Grundstücken und Immobilien ohne Bebauungsplan und Planungsgenehmigungen für eine Wohnbebauung im Akquisitionszeitpunkt zurückblicken. Es wurden für 100% der Grundstücke oder Immobilien erfolgreich Bebauungspläne und Planungsgenehmigungen erwirkt, die im Zeitraum zwischen 01.01.2015 und 30.09.2017 beantragt worden waren.

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

WICHTIGE LEISTUNGSKENNZIFFERN VON INSTONE REAL ESTATE

Kaufvertragsvolumen

Das Kaufvertragsvolumen umfasst alle vertriebsbezogenen Transaktionen wie notarielle Kaufverträge und individuelle Bestellungen von Kunden, ergänzt um Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung.

Konzerngesamtleistung

Umsatzerlöse und Bestandsveränderungen werden mit der Kennziffer Konzerngesamtleistung (Operating Performance) gemessen.

Konzernergebnis vor Steuern (EBT)

Instone Real Estate ermittelt das Konzernergebnis vor Steuern auf der Grundlage der in der EU verabschiedeten International Financial Reporting Standards (IFRS).

Neugenehmigungsvolumen

Das Neugenehmigungsvolumen von Instone Real Estate gilt als Indikator für den Trend beim zukünftigen Geschäftsvolumen, ausgedrückt in Umsatzerlösen.

B.3 NACHHALTIGKEIT

Nachhaltige Immobilien schaffen langfristigen Mehrwert für Investoren, Eigentümer, Nutzer und Entwickler. Nachhaltiges Handeln bedeutet, dass man auch die ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Aspekte berücksichtigt, die mit der Entwicklung einer Immobilie verbunden sind. Die Errichtung, Nutzung und Verwaltung eines Gebäudes verursacht Treibhausgasemissionen. Nachhaltige Immobilien sind umwelteffizient und umweltfreundlich, weil sie auf lange Sicht ressourcenschonend sind. Unser Ziel ist die Schaffung eines optimalen Lebensumfelds, das eine lebenswerte und gesunde Umgebung für unsere Kunden bietet.

Instone Real Estate entwickelt, baut, saniert und vermarktet Wohnungen und Stadtteile in den deutschen Wachstumsregionen. Die Immobilien und Stadtteile erfüllen einerseits die Bedürfnisse der Anwohner und genügen andererseits komplexen technischen Anforderungen. Dank neuer Technologien und der Digitalisierung bieten die Immobilien von Instone Real Estate eine attraktive Infrastruktur und eine hohe Nutzerqualität. Dies hilft dabei, die langfristige Akzeptanz für neue und sanierte Immobilien in innerstädtischen Lagen herzustellen.

Wir entwickeln und sanieren denkmalgeschützte Gebäude auf der Grundlage des Konzepts der Nachhaltigkeit, zu dem auch eine Wiederverwendung, Sekundärverwendung und eine Verlängerung des Lebenszyklus gehören. Wir revitalisieren Gründerzeitbauten und führen Sonderimmobilien einer neuen Nutzung zu.

Als Partner der öffentlichen Hand gehört für uns zu einer nachhaltigen Immobilienentwicklung auch die Ausarbeitung von rechtlichen Konzepten für Baumaßnahmen bei komplexen Immobilien. Dies umfasst auch die Realisierung moderner Wohnanlagen in City-Lage, die Errichtung kompletter Wohngebiete oder von Wohnkomplexen mit einem hohen Anteil an barrierefreien Wohnungen sowie die Berücksichtigung von subventionierten und preisgünstigen Wohnraumangeboten.

Die frühzeitige Vereinbarung eines nachhaltigen Flächennutzungs- und Bebauungsplans zwischen Instone Real Estate und den Kommunen und Behörden sowie die frühzeitige Mitgestaltung an Stadtentwicklungsplänen garantieren dabei optimale Ergebnisse.

Bei der Entwicklung unserer Alt- und Neubauten halten wir uns an die aktuellen Energieeinsparverordnungen und sind stets bestrebt, den Energieverbrauch sowohl während der Errichtungsphase als auch beim nachfolgenden Betrieb der Gebäude niedrig zu halten. Das führt zu niedrigen Betriebskosten.

Instone Real Estate ist Mitglied in den einschlägigen Verbänden der Immobilienbranche, zu denen u.a. der Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA) und der Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (bfw) gehören. Darüber hinaus ist Instone Real Estate in verschiedenen Ausschüssen tätig, die es sich zum Ziel gesetzt haben, gemeinsame Regelwerke in Deutschland positiv zu beeinflussen, auch im Bereich nachhaltige Immobilien. Wir nehmen auch regelmäßig an Marktanalysen teil und veranstalten Meinungsumfragen bei Kunden, um unsere Wohnimmobilien an die Bedürfnisse potenzieller Eigentümer und Nutzer anzupassen.

Im Rahmen intensiver Zusammenkünfte beraten wir unsere Kunden in Fragen der Baudekoration sowie zu technischen Lösungen. Unser Ziel ist es, flexiblen Wohnraum zu schaffen, der alle Zielgruppen mitnimmt. Deswegen sind alle Wohneinheiten und -formen, die Instone Real Estate entwickelt, stets mindestens barrierearm, wenn nicht sogar barrierefrei, auch in sanierten Vorkriegsgebäuden.

B.4 PERSONAL

Zum 31.12.2017 waren unter Einschluss der Mitarbeiter der ausländischen Tochtergesellschaften 301 Personen bei Instone Real Estate beschäftigt (Vorjahr: 292).

An den internationalen Standorten waren zwei Mitarbeiter in Luxemburg und einer in Wien beschäftigt (Stand: 31.12.2017). Die Anzahl der Mitarbeiter blieb erwartungsgemäß unverändert. In Österreich sind zwei Mitarbeiter ausgeschieden. In den Vorjahren 2014 und 2015 waren an beiden Standorten Restrukturierungsaktivitäten vorgenommen worden, die zu einer spürbaren Personalverringerung geführt hatten.

B.5 NETTOVERMÖGENSWERTE, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

Der Konzernabschluss der Instone Real Estate Group N.V für das Jahr 2017 war durch Sondereffekte aufgrund einer Erweiterung des Konsolidierungskreises in den Vorjahren gekennzeichnet. Die Konzerngesellschaft formart GmbH & Co KG, Essen, die heute als Instone Real Estate Development GmbH firmiert, wurde am 01.10.2014 erstmalig konsolidiert. Die Konsolidierung führte zum Entstehen des Konzerns Instone Real Estate Group N.V. Die Konzerngesellschaft GRK-Holding GmbH, Leipzig, die heute als Instone Real Estate Leipzig GmbH firmiert, wurde am 31.12.2015 erstmalig konsolidiert.

B.5.1 NETTOVERMÖGENSWERTE

Die **gesamten Aktiva** der Instone Real Estate stiegen auf EUR 789,1 Mio. (31.12.2016: EUR 685,2 Mio.). Dies war hauptsächlich dem Anstieg bei den **Vorräten** auf EUR 659,4 Mio. (84%) von EUR 542,7 Mio. (79%) zum 31.12.2016 geschuldet. Zu den Vorräten gehören im

Wesentlichen die unfertigen Erzeugnisse aus laufenden Projektentwicklungen, deren Anteil im Jahr 2017 auf EUR 659,4 Mio. anstieg (Vorjahr: EUR 537,6 Mio.). Die fertigen Erzeugnisse wurden mit EUR 0,1 Mio. bewertet (31.12.2016: EUR 5,1 Mio.). Dieser Rückgang ist auf den Verkauf und die anschließende Übergabe fertiggestellter Wohnungen an die Käufer zurückzuführen. Die bestehenden **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen** gingen im Berichtsjahr auf EUR 4,2 Mio. zurück (31.12.2016: EUR 19,6 Mio.), da die nach der Percentage-of-Completion-Methode (PoC-Methode) erfassten Projekte fast vollständig in 2017 an die Käufer übergeben werden konnten.

Aufgrund der erstmaligen Konsolidierung der Instone Real Estate Development GmbH im Jahr 2014 und der Instone Real Estate Leipzig GmbH im Jahr 2015 waren in den Vorräten zum 31.12.2017 noch Wertaufholungen in Höhe von EUR 50,5 Mio. (31.12.2016: EUR 71,9 Mio.) aus Kaufpreisuweisungen enthalten. Aufgrund unserer aktuellen Schätzungen gehen wir davon aus, dass diese Effekte in 2022 auslaufen werden.

Die Gesamtvorräte abzüglich erhaltener Vorauszahlungen erhöhten sich im Berichtsjahr von EUR 381,2 Mio. auf EUR 429,0 Mio. Dies war in erster Linie dem stärkeren Anstieg der Vorräte um EUR 116,8 Mio. im Vergleich zu dem Anstieg um EUR 68,8 Mio. bei den erhaltenen Vorauszahlungen geschuldet.

Die im Rahmen der Vorräte aktivierten Arbeiten überstiegen zum Teil die erhaltenen Vorauszahlungen. Ursächlich hierfür waren in Deutschland zu berücksichtigende rechtliche Einschränkungen, aufgrund derer es uns nicht gestattet ist, Vorauszahlungen vor Beginn der Bauarbeiten zu vereinnahmen. Entsprechend ging die Finanzierung von Vorräten durch Vorauszahlungen leicht zurück.

Die **nach der Equity-Methode bilanzierten Anteile**, die auch Beteiligungen an Projektgesellschaften enthalten, gingen im Geschäftsjahr 2017 von EUR 1,4 Mio. auf EUR 0,4 Mio. zurück. Der Rückgang ist einer Dividendenzahlung geschuldet, die die Projektentwicklungsgesellschaft Holbeinviertel mbH & Co. KG, Frankfurt am Main, 2017 getätigt hatte.

Die **langfristigen Finanzverbindlichkeiten** enthalten ein Darlehen der Konzerngesellschaft west.side GmbH, Bonn, an die Mitgesellschafterin Dresdner Handel und Beratungsgesellschaft mbH, Dresden, das einen Wert von EUR 0,7 Mio. (31.12.2016: EUR 0,7 Mio.) aufweist.

Die **kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten** in Höhe von EUR 32,4 Mio. (Vorjahr: EUR 0,2 Mio.) führten zu Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen. Diese umfassen unter anderem EUR 32,3 Mio. für Forderungen gegenüber dem Mehrheitsgesellschafter für die Erstattung sonstiger Betriebsaufwendungen und Personalkosten im Zusammenhang mit der geplanten Privatplatzierung und die Notierung der Gesellschaft an der Frankfurter Wertpapierbörse. Diese Forderungen sind auf eine Kostenumlage- und Entschädigungsvereinbarung sowie eine Freistellungsvereinbarung zurückzuführen.

Die **sonstigen Forderungen und sonstigen Vermögenswerte (kurzfristig)** stiegen im Jahr 2017 von EUR 5,6 Mio. auf EUR 15,5 Mio. Im Berichtszeitraum wurden sonstige Forderungen erfasst, die sich auf eine Steuerfreistellung in Höhe von EUR 2,8 Mio. durch die Hochtief Solutions AG, Essen, aktivierte Transaktionskosten in Höhe von EUR 2,5 Mio., Forderungen in Höhe von EUR 1,7 Mio. aus dem Verkauf der Stimmrechte einer Tochtergesellschaft und Sicherheitsleistungen in Höhe von EUR 1,0 Mio. als Vertragserfüllungsgarantie bezogen. Die enthaltenen Eventualposten stiegen von EUR 0,8 Mio. auf EUR 2,3 Mio. im Zusammenhang mit Vorauszahlungen auf Grundstücke, bei denen der Übergang von Nutzen und Lasten nach dem jeweiligen Bilanzstichtag erfolgte. Zusätzlich

trugen Änderungen an bereits gezahlten Bearbeitungsgebühren für Kredite in Höhe von EUR 2,5 Mio., die auf die gesamte Laufzeit verteilt wurden, im Geschäftsjahr 2017 (31.12.2016: EUR 0,5 Mio.) zu der Volatilität bei den sonstigen Forderungen und sonstigen Vermögenswerten bei. Der Anstieg der Steuerforderungen von EUR 2,8 Mio. auf EUR 3,2 Mio. im Jahr 2017 war ebenfalls grundsätzlich das Ergebnis von Rückerstattungsansprüchen auf der Grundlage von § 13b UStG. Diese Posten waren weitestgehend für die Fluktuationen in den Geschäftsjahren verantwortlich.

Die **flüssigen Mittel** gingen von EUR 112,5 Mio. im Jahr 2016 auf EUR 73,6 Mio. im Geschäftsjahr 2017 zurück. Dies war das Ergebnis von Barabflüssen für Investitionen in neue Grundstücke zur Projektentwicklung. Es wird in diesem Zusammenhang auf die Konzern-Kapitalflussrechnung verwiesen.

Die **langfristigen Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** stiegen im Jahr 2017 leicht um EUR 0,1 Mio. auf EUR 4,2 Mio. an. Die im Hinblick auf die Rückstellungen angesetzten Werte ergaben sich aus der Auflösung von Planvermögen in Höhe von EUR 5,6 Mio. (31.12.2016: EUR 5,4 Mio.). Planvermögen in Höhe von EUR 5,0 Mio. (31.12.2016: EUR 4,9 Mio.) wurde auf einem Treuhandkonto bei dem Helaba Pension Trust e.V., Frankfurt am Main, angelegt, während EUR 0,6 Mio. (31.12.2016: EUR 0,6 Mio.) auf einem Treuhandkonto bei der European Bank for Financial Services GmbH (ebase®), Aschheim, angelegt waren.

Die **verbleibenden sonstigen langfristigen Rückstellungen** für das Berichtsjahr gingen von EUR 12,4 Mio. auf EUR 1,3 Mio. im Jahr 2017 zurück. Dies war das Ergebnis von Rückstellungen für Personal, die von EUR 11,7 Mio. im Geschäftsjahr 2016 auf EUR 0,7 Mio. im Geschäftsjahr 2017 zurückgingen. Grund hierfür war prinzipiell der Übergang der Fälligkeit der Verbindlichkeiten für Sonderzahlungen in Verbindung mit einem langfristigen Incentiveplan in die kurzfristigen Rückstellungen.

Die **sonstigen kurzfristigen Rückstellungen** für das Berichtsjahr nahmen um EUR 22,6 Mio. von EUR 25,6 Mio. (Stand 31.12.2016) auf EUR 49,2 Mio. im Jahr 2017 zu. Grund hierfür war prinzipiell der Übergang der Fälligkeit der Verbindlichkeiten für Sonderzahlungen in Verbindung mit einem langfristigen Incentiveplan aus den langfristigen Rückstellungen in Höhe von EUR 11,1 Mio. in die kurzfristigen Rückstellungen für Personal um EUR 17,0 Mio. und ein Rückgang bei den sonstigen kurzfristigen Rückstellungen um EUR 5,5 Mio., die hauptsächlich für projektbezogene Rückstellungen für Gewährleistungs- und Prozessrisiken gebildet wurden.

Die **langfristigen Finanzverbindlichkeiten** für das Geschäftsjahr 2017 gingen auf EUR 241,0 Mio. (31.12.2016: EUR 300,9 Mio.) zurück. EUR 48 Mio. der Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern der Instone Real Estate Group N.V wurden 2017 in Eigenkapital gewandelt. Zusätzlich wurden Zinsen für das Jahr 2017 aktiviert, sodass sich die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern Ende 2017 noch auf EUR 57,8 Mio. (31.12.2016: EUR 96,6 Mio.) beliefen. Die Instone Real Estate Development GmbH konnte ihre Liquidität durch eine erstmalige Platzierung eines Schuldscheindarlehens mit einem Wert von EUR 66,9 Mio. nachhaltig verbessern. Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten gegenüber Banken für projektbezogene Finanzierung gingen während des Berichtsjahrs zurück.

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten zum 31.12.2016 hatten eine Finanzverbindlichkeit in Höhe von EUR 52,4 Mio. aus einer Mezzaninfinanzierung enthalten. Dieser Kredit wurde im Berichtsjahr vollständig an den Kreditgeber zurückgezahlt, wodurch Instone Real Estate seine Zinslast aufgrund der vorfristigen Rückführung nachhaltig senken konnte.

Die **kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten** stiegen auf EUR 134,7 Mio. (31.12.2016: EUR 81,6 Mio.) an. Der Anstieg der kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten um EUR 53,1 Mio. im Jahr 2017 war hauptsächlich auf zwei Effekte zurückzuführen: aus einem Betrag von EUR 88,9 Mio. wurden neue projektbezogene Bankkredite übernommen und es wurden Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 21,5 Mio. für die Put-Option auf die Anteile an der Instone Real Estate Development GmbH zum 31.12.2016 im Berichtsjahr vollständig zurückgeführt.

Die Finanzierung eines Spezialprojektes war ein wichtiger Bestandteil der sonstigen kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten, die zum 31.12.2016 mit EUR 12,5 Mio. bewertet worden waren und im Berichtsjahr vollständig zurückgeführt wurden.

Die **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** stiegen im Jahr 2017 auf EUR 275,7 Mio. an (31.12.2016: EUR 215,2 Mio.). Dies war in erster Linie der Aktivierung der vereinnahmten Vorauszahlungen geschuldet. Diese beliefen sich auf EUR 230,4 Mio. und stammten zum einen aus den Verkäufen neuer Wohnungen und zum anderen aus weiteren Vorauszahlungen nach Baufortschritt für bereits verkaufte Wohnungen. Die entsprechenden Zahlungen wurden als Vorräte verbucht.

Die erstmalige Konsolidierung der Instone Real Estate Development GmbH im Geschäftsjahr 2014 sowie die erstmalige Konsolidierung der Instone Real Estate Leipzig GmbH im Geschäftsjahr 2015 hatten grundsätzlich **latente Steuerverbindlichkeiten** aufgrund von neu bewerteten Vorräten generiert. Dies war in erster Linie der Grund für die Abnahme der latenten Steuerverbindlichkeiten zum 31.12.2017 auf EUR 7,7 Mio. (Vorjahr: EUR 23,4 Mio.). Dieser Wert enthielt auch latente Steuerverbindlichkeiten, die aus der Entstehung von Zunahmeeffekten in Bezug auf die Vorräte in Höhe von EUR 17,0 Mio. (31.12.2016: EUR 23,9 Mio.) herrührten.

Die Ertragsteuerverbindlichkeiten erhöhten sich von EUR 6,2 Mio. zum 31.12.2016 auf EUR 13,8 Mio. zum 31.12.2017. Der Grund hierfür waren Ertragsteuern für die gestiegenen Gewinne der deutschen Konzerngesellschaften.

Die **Eigenkapitalquote** lag zum 31.12.2017 bei 6,6% (31.12.2016: 0,4%). Der deutliche Anstieg im Jahr 2017 war in erster Linie durch die Umwandlung des Gesellschafterdarlehens in Höhe von EUR 48,0 Mio. in Eigenkapital bedingt, die am 28.12.2017 stattfand. Zweiter Grund waren die Eigenkapitaleinlagen durch Gesellschafter in Höhe von EUR 32,3 Mio. im Rahmen von Verträgen über die Aufteilung von Kosten und Schadloshaltung von Gesellschaftern zugunsten der Instone Real Estate Group N.V., die sich auf die Erstattung sonstiger Betriebs- und Personalkosten im Zusammenhang mit der geplanten Privatplatzierung und der Notierung der Gesellschaft an der Frankfurter Wertpapierbörse bezogen. Drittens waren neutrale Eigenkapitalveränderungen bedingt durch versicherungsmathematische Gewinne bzw. Verluste aus leistungsorientierten Plänen in Höhe von EUR 0,9 Mio. (31.12.2016: EUR -1,2 Mio.). Im Gegensatz zu diesen positiven Effekten wurde das Eigenkapital beeinflusst durch das negative Gesamtergebnis in Höhe von 31,0 Mio. im Berichtsjahr. Die Anteile anderer Gesellschafter gingen im Vergleich zum Vorjahr um EUR 0,5 Mio. zurück. Dieser Rückgang hatte zu tun mit der Dividende, die die GRK REVION Hamburg GmbH, Leipzig, ausgeschüttet hatte, die bereits im Vorjahr voll konsolidiert worden war.

B.5.2 FINANZLAGE

Der Cashflow der Instone Real Estate im Geschäftsjahr 2017 war grundsätzlich durch einen Abfluss von liquiden Mitteln für Investitionen in Neuprojektentwicklungen gekennzeichnet, denen Zuflüsse nach Abschluss der neuer Finanzierungsverträge gegenüberstanden. Wie bereits in den Vorjahren, wirkten sich die Zahlungsabflüsse für den Erwerb der beiden Konzernunternehmen in Verbindung mit der Neuausrichtung der Finanzierungsstruktur der Instone Real Estate auf den Cashflow aus.

Im Jahr 2017 setzte Instone Real Estate die Expansion seines Projektentwicklungsgeschäfts fort und investierte weiter in Grundstücke. Parallel dazu stieg der Umfang der Kreditfinanzierung durch Banken auf EUR 664,6 Mio. (31.12.2016: EUR 334,7 Mio.). Durch die Finanzierung von Neuprojekten und die erstmalige Platzierung eines Schuldscheins durch die Instone Real Estate Development GmbH in Höhe von EUR 66,9 Mio. erhöhten sich die Verbindlichkeiten auf EUR 317,4 Mio. (31.12.2016: EUR 197,2 Mio.).

Die Kapitalausstattung der Instone Real Estate zum 31.12.2017 war gekennzeichnet durch eine Eigenkapitalquote von 6,6% (31.12.2016: 0,4%). Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten enthielten jedoch Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von EUR 57,8 Mio. (31.12.2016: EUR 96,6 Mio.). Dies entspricht einem Anteil von 13,9% (31.12.2016: 14,5%) an der Bilanzsumme.

Im Zuge der Platzierung des Schuldscheins durch die Instone Real Estate Development GmbH konnten wir verschiedene Kreditlinien bei Banken aufnehmen. Die Fälligkeiten der einzelnen Kreditlinien stellen sich wie folgt dar:

in EUR Mio.	2017
Fällig zum 31.12.2020	47,0
Fällig zum 31.12.2022	19,9

Die Finanzverbindlichkeiten gegenüber Banken stiegen auf EUR 250,5 Mio. (31.12.2016: EUR 209,7 Mio. einschließlich Mezzaninfinanzierung). Die Zahlungszuflüsse aus unseren Projektentwicklungen führten zu einer konstanten Verringerung dieses Postens und sorgen für ausreichend Flexibilität, um zusätzliches Fremdkapital aufnehmen zu können - zum Beispiel für den Erwerb von Grundstücken.

Der **Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit** stieg im Jahr 2017 von EUR 8,5 Mio. auf EUR 18,2 Mio. an, hauptsächlich aufgrund von Zahlungseingängen aus neu aufgenommenen Darlehen. Diese lagen höher als die Abflüsse für Rückzahlungen und Zinszahlungen.

Zahlungen, die für projektbezogene Finanzierung fällig waren, sind in nachfolgender Tabelle enthalten:

in EUR Mio.	2017	2016
Fällig zum 31.12.2018 (2016: fällig zum 31.12.2017)	134,2	57,8
Fällig zum 31.12.2019 (2016: fällig zum 31.12.2018)	61,7	109,3
Fällig zum 31.12.2020 (2016: fällig zum 31.12.2019)	10,3	42,6

Die einzelnen Projektfinanzierungen der Instone Real Estate wurden mit unterschiedlichen Finanzinstituten verhandelt und unterliegen unterschiedlichen Bedingungen. Für eine Inanspruchnahme von Geldern aus Krediten mit Zinsbindung oder mit fester Laufzeit wurden unterschiedliche Beträge und Häufigkeiten vereinbart. Die Zinssätze für 2017 befanden sich auf Vorjahresniveau.

Kurzfristig benötigte Gelder können mithilfe von Kontokorrentkrediten beschafft werden, die mit den einzelnen Banken vereinbart wurden. Zum Ausgleich von Zinszahlungen fließen sämtliche bereits erhaltenen Zahlungen, die die Käufer unserer Immobilien auf gesondert verwaltete Sammelkonten für die Kaufpreiszahlung leisten, in diese Kontokorrentfazilitäten. Bei Bedarf können diese Kontokorrentkredite in Kredite mit festem Zinssatz bzw. Kredite mit fester Laufzeit umgewandelt werden.

Der **Cash-Flow aus Investitionstätigkeit** sank im Geschäftsjahr 2017 leicht. Der Zahlungsabfluss im Geschäftsjahr 2017 betrug EUR 22,7 Mio. (2016: Zahlungsabfluss in Höhe von EUR 21,8 Mio.). Dies war grundsätzlich bedingt durch die Ausübung der dritten Tranche der Call- und Put-Option durch den früheren Mehrheitsgesellschafter der Instone Real Estate Development GmbH Hochtief Solutions AG. Dies führte zu einem Zahlungsabfluss in Höhe von EUR 22,5 Mio.

Im Berichtsjahr haben wir EUR 0,5 Mio. in Sachanlagen investiert (2016: EUR 0,4 Mio.). Hauptsächlich betrafen die Investitionen technische Ausrüstung und sonstige Büroeinrichtung.

Der **Netto-Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit** der Instone Real Estate in Höhe von EUR -34,5 Mio. im Geschäftsjahr 2017 (2016: EUR 87,7 Mio.) war durch den Anstieg der Zahlungsabflüsse aufgrund von Neuinvestitionen in Grundstücke für Projektentwicklungen gekennzeichnet. Der Anstieg der Vorräte für unfertige Erzeugnisse sowie der Rückgang bei den Forderungen resultierte in einem gesamten Zahlungsabfluss von EUR 106,5 Mio. im Berichtsjahr (2016: EUR 41,5 Mio.). Ursächlich hierfür waren Investitionen in Grundstücke sowie projektbezogene Aktivitäten im Jahr 2017 und in vorangegangenen Jahren.

Zuflüsse aus Vorauszahlungen in Höhe von EUR 68,8 Mio. hatten einen positiven Effekt auf den Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit im Geschäftsjahr 2017.

Die Abschreibung auf Anlagevermögen in Höhe von EUR 0,4 Mio. (2016: EUR 0,4 Mio.), die Zunahme der Rückstellungen um EUR 12,5 Mio. von EUR 15,0 Mio. im Jahr 2016, der Rückgang der latenten Steuerverbindlichkeiten und der Anstieg der latenten Steueransprüche um EUR 15,7 Mio. von EUR 12,9 Mio. im Jahr 2016 sowie die niedrigere Neubewertung der at Equity bewerteten Anteile um EUR 1,0 Mio. (2016: EUR -1,3 Mio.) im Geschäftsjahr 2017 waren cash-neutral. Nicht zahlungswirksame Aufwendungen im Zusammenhang mit der Konsolidierung der Tochtergesellschaften steigerten den Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit im Geschäftsjahr 2017 um EUR 31,2 Mio. (2016: EUR 23,5 Mio.).

Zum 31.12.2017 waren die Finanzmittel von EUR 112,5 Mio. (31.12.2016) auf EUR 73,6 Mio. zurückgegangen. Dieser Wert umfasst Finanzmittel, die nicht die laufende Finanzierung (freie Mittel) in Höhe von EUR 58,7 Mio. betrafen und im Jahr 2016 bei EUR 91,1 Mio. lagen.

Nach erfolgreicher Verlängerung bestimmter Garantiefazilitäten durch renommierte Kreditversicherungsunternehmen konnte die Finanzierung für Instone Real Estate weiter gesichert und diversifiziert werden.

Zum 31.12.2017 waren Versicherungsgarantien in Höhe von EUR 185,2 Mio. verfügbar (2016: EUR 185,0 Mio.). Ein Betrag in Höhe von EUR 99,4 Mio. wurde im Rahmen einer derartigen Garantie in Anspruch genommen (2016: EUR 102,7 Mio.). Dies verschaffte uns Flexibilität für weitere Investitionen im Geschäftsjahr 2018. Projektbezogene Finanzierungsverträge sorgten für weitere Garantien in Höhe von EUR 16,7 Mio. (2016: EUR 137,8 Mio.), von denen EUR 1,4 Mio. (2016: EUR 2,3 Mio.) zum 31.12.2017 in Anspruch genommen worden waren.

B.5.3 ERTRAGSLAGE

Die Konzerngesamtleistung (Operating Performance) der Instone Real Estate ging im Geschäftsjahr 2017 auf EUR 319,9 Mio. zurück (31.12.2016: EUR 362,5 Mio.). Aufgrund eines Rückgangs bei den Bauarbeiten für Projektentwicklungen ging der Materialaufwand auf EUR 244,8 Mio. zurück (2016: EUR 293,7 Mio.). Dies entspricht 76,5% der Konzerngesamtleistung (2016: 81,0%). Im Berichtsjahr fielen die Bestandsveränderungen geringer aus als im Vorjahr, da Wohnungen an Kunden übergeben wurden. Die Produktionskosten für die im Bau befindlichen Projekte haben diesen Rückgang nur zum Teil ausgeglichen, da sich eine geringere Anzahl an Projekten im Bau befindet. Die Konzerngesamtleistung des Jahres 2017 wurde durch die Abschreibung der gestiegenen Kaufpreisuweisung im Zusammenhang mit der Instone Real Estate Development GmbH und der Instone Real Estate Leipzig GmbH in Höhe von EUR 23,1 Mio. (2016: EUR 49,9 Mio.) negativ beeinflusst.

Der Rückgang des Materialaufwands im Verlaufe des Jahres 2017 um EUR 48,9 Mio. auf EUR 224,8 Mio. (2016: EUR 293,7 Mio.) verlief in weiten Teilen parallel zum Rückgang der Konzerngesamtleistung. Dieser Rückgang war in erster Linie auf eine Abnahme der Bauarbeiten für mehrjährige Projektentwicklungen im Vergleich zum Vorjahr zurückzuführen.

Der Personalaufwand stieg im Jahr 2017 um EUR 14,3 Mio. auf EUR 49,5 Mio. an (2016: EUR 35,2 Mio.). Diese Zunahme war in erster Linie auf Verbindlichkeiten für Sonderzahlungen im Zusammenhang mit einem langfristigen Incentiveplan im Geschäftsjahr 2017 zurückzuführen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von EUR 5,4 Mio. (2016: EUR 8,3 Mio.) enthielten grundsätzlich auch die Einmalentschädigung für den Verkauf von Stimmrechten sowie für eine Besserungsklausel in Höhe von insgesamt EUR 2,7 Mio. (2016: EUR 0,0 Mio.) und die Erträge in Höhe von EUR 0,9 Mio. aus dem Rückgang der Wertminderung und der Auflösung von Rückstellungen (2016: EUR 1,4 Mio.).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von EUR 41,5 Mio. (2016: EUR 42,4 Mio.) gingen leicht um EUR 0,9 Mio. zurück. Der Rückgang bei den Provisionen und sonstigen Vertriebskosten in Höhe von EUR 5,7 Mio. war in erster Linie das Ergebnis des geringeren Kaufvertragsvolumens im Jahr 2017. Dieser Effekt wurde teilweise durch den Anstieg bei den Gebühren für Unternehmensberatung sowie Anwalts- und Notarkosten im Zusammenhang mit der Privatplatzierung und der Notierung der Gesellschaft an der Frankfurter Wertpapierbörse sowie sonstige Gemeinkosten in Höhe von EUR 4,0 Mio. neutralisiert.

Im Jahr 2017 enthielt das Ergebnis der at Equity bewerteten Anteile in Höhe von EUR 0,2 Mio. (2016: EUR 1,3 Mio.) den Wertverlust in Höhe von EUR 0,9 Mio. im Zusammenhang mit der Projektentwicklungsgesellschaft Holbeinviertel mbH & Co KG, Frankfurt am Main (2016: Anstieg um EUR 1,4 Mio.).

Aufgrund der erläuterten Effekte und grundsätzlich im Zusammenhang mit dem höheren Personalaufwand ging das konsolidierte Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit (EBITDA) im Geschäftsjahr 2017 stark um EUR 11,7 Mio. zurück und führte zu einem Verlust in Höhe von EUR 10,4 Mio. (2016: Gewinn von EUR 1,3 Mio.).

Das Finanzergebnis im Jahr 2017 verbesserte sich auf EUR -20,4 Mio. (2016: EUR -24,8 Mio.). Ein wesentlicher Faktor hierfür war der Rückgang des Zinsaufwands um EUR 3,7 Mio. Darüber hinaus ist die Verbesserung des Finanzergebnisses auf einen Anstieg der Zinseinnahmen und eine Abnahme der Zinsbestandteile aus dem Anstieg der gebildeten Rückstellungen zurückzuführen.

Zum 31.12.2017 führten die Erträge nach Steuern zu einem Verlust in Höhe von EUR 31,2 Mio. (2016: EUR 24,0 Mio.). Dieser Verlustanstieg im Vergleich zum Vorjahr ist in erster Linie auf höhere Personalkosten im Zusammenhang mit einem langfristigen Incentiveplan zurückzuführen. Die gesunkenen Finanzierungskosten sowie die geringer ausgefallene Konzerngesamtleistung sowie der niedrigere Materialaufwand konnten dies nur zum Teil ausgleichen.

Im Geschäftsjahr 2017 verbesserten Steueransprüche in Höhe von EUR 0,2 Mio. (2016: EUR 1,8 Mio.) das Konzernergebnis leicht. Die Auflösung von latenten Steuerverbindlichkeiten ist in erster Linie auf die Abschreibung von Vorratsneubewertungen im Zusammenhang mit der erstmaligen Konsolidierung der Instone Real Estate Development GmbH sowie der Instone Real Estate Leipzig GmbH zurückzuführen, die zu einem Ertrag in Höhe von EUR 15,3 Mio. (2016: EUR 12,6 Mio.) führte. Dieser wurde neutralisiert durch einen Körperschaftssteuer- und Gewerbesteueraufwand in Höhe von EUR 15,1 Mio. (2016: EUR 10,8 Mio.), der aus der Besteuerung des verbesserten Ergebnisses der Tochtergesellschaften resultierte.

Die Erträge der Instone Real Estate nach Steuern beliefen sich insgesamt auf EUR -31,0 Mio. (2016: EUR -22,2 Mio.); aufgrund der aufgezeigten Effekte waren sie in Verbindung mit dem höheren Personalaufwand wesentlich niedriger als im Vorjahr.

Der Effekt, den der Verlust in Höhe von EUR 31,0 Mio. im Jahr 2017 auf das Eigenkapital hatte, wurde teilweise durch Eigenkapitaleinlagen von Gesellschaftern ausgeglichen, die zu Erträgen von EUR 32,3 Mio. führten und aus den Verträgen über Kostenübernahme und Schadloshaltung stammen, die Gesellschafter zugunsten der Instone Real Estate Group N.V. abgeschlossen hatten.

B.5.4 SONSTIGE FINANZKENNZIFFERN

Im Jahr 2017 ging das Volumen der Kaufverträge auf EUR 359,1 Mio. zurück (2016: EUR 519,3 Mio.), die Zahl der Kaufverträge für Wohneinheiten sank auf 826 (2016: 1.129). Der Rückgang war bedingt durch eine Verschiebung des Starts des Vertriebs bei bestimmten Projekten und zwei Paketverkäufen.

Im Berichtsjahr erwirtschaftete die Instone Real Estate insgesamt Umsatzerlöse und Bestandsveränderungen in Höhe von EUR 319,9 Mio. (2016: EUR 362,5 Mio.), von denen EUR 94,8 Mio. auf Grundstückserwerbe (2016: EUR 127,8 Mio.) sowie EUR 225,1 Mio. (2016: EUR 234,7 Mio.) auf Projektrealisierungen entfielen.

Die Anzahl der neu erteilten Baugenehmigungen erreichte im Jahr 2017 ein Volumen von EUR 506,1 Mio. (2016: EUR 878,9 Mio.). Dies führte zu einem Projektportfolio, das einem antizipierten Gesamtumsatzvolumen von EUR 3,4 Mrd. zum 31.12.2017 entspricht.

B.6 RISIKOBERICHT

Das Risikomanagement von Instone Real Estate ist darauf ausgelegt, die erfolgreiche Fortentwicklung und Wirtschaftlichkeit der Gruppe langfristig zu sichern. Das zentrale Instrument zur Verwirklichung dieses Ziels ist unser durchdachtes Risikomanagementsystem, das mit Hilfe einer proaktiven Risikokontrolle potenzielle Risikoauswirkungen auf ein Mindestmaß beschränken soll.

B.6.1 RISIKOMANAGEMENTSYSTEM

Das Risikomanagementsystem von Instone Real Estate identifiziert, bewertet und reduziert potenzielle Risiken. Dies gilt insbesondere für Risiken, deren Effekte den Fortbestand von Instone Real Estate als Going Concern gefährden könnten. Unser bewährtes Risikomanagementsystem fand während des gesamten Geschäftsjahres 2017 Anwendung. Zudem wird jetzt auch die Instone Real Estate Leipzig GmbH (früher: GRK-Holding GmbH) von unserem Risikomanagementsystem erfasst. Insgesamt ist es das Ziel des Konzerns, Risiken zu erkennen und diese frühzeitig abzusichern. Einige branchentypische Risiken (wie z.B. Risiken aus der verzögerten Erteilung von Baugenehmigungen) müssen jedoch hingenommen werden, da sich diese nicht absichern lassen. Die erfolgreiche Handhabung dieser Risiken in der Vergangenheit hat dem Konzern Vorteile gegenüber Mitbewerbern verschafft.

Gemeinsam mit unternehmensunabhängigen Partnern setzen wir unsere Bemühungen um eine Optimierung dieses Systems fort. Alle anwendbaren internen Regelungen, Geschäftsordnungen und Maßnahmen, die einen konzernweit standardisierten und strukturierten Ansatz für das Risikomanagement sichern sollen, werden regelmäßig intern überprüft. So haben wir z.B. die Evaluation aller anwendbaren internen Vorschriften auch 2017 weitergeführt. Dieser Überprüfungs- und Evaluationsprozess ist ein laufender und kontinuierlicher Vorgang. 2017 haben wir darüber hinaus einige Richtlinien des Unternehmens komplett überarbeitet. Auf der Grundlage der Geschäftsordnung für den Vorstand von Instone Real Estate – und unter Berücksichtigung gültiger Gesetze und der einschlägigen Rechtsprechung – wurden zudem die Entscheidungsverfahren weiterentwickelt, die für den gesamten Konzern Gültigkeit haben. Diese regeln konzernweite wesentliche Verfahrensabläufe und Entscheidungsprozesse, die genehmigungsbedürftig sind.

Zu den zentralen Elementen der Risikoüberwachung zählen interne Genehmigungsprozesse für wichtige Entscheidungen und das Vier-Augen-Prinzip. Die Befugnisse für die einzelnen Entscheidungsebenen werden in den Entscheidungsrichtlinien eindeutig geregelt. So muss z.B. jedes neue Projekt (das gilt auch für den Zeitpunkt des Vertriebsstarts) sowohl vom Vorstand als auch vom Aufsichtsrat des Konzerns genehmigt werden. Zuvor werden alle Akquisitionsvorhaben von Instone Real Estate verpflichtend einem intensiven Auswahlprozess unterzogen, an dem der Vorstand immer beteiligt ist. Nach Genehmigung des Projektes werden automatisch projektspezifische Anforderungen festgelegt, um etwaige Risiken zu reduzieren. Wenn die Projekte in wesentlichen Aspekten von den genehmigten Spezifikationen oder Parametern abweichen, muss dies detailliert dargelegt und im Rahmen der monatlichen Prognose- und Ergebnissitzungen mit dem Vorstand besprochen werden.

Die Chancen und Risiken werden bei uns monatlich auf Projektebene erfasst, ausgewertet und in Berichten zusammengefasst. Auf der Grundlage dieser Informationen erfolgen monatlich Besprechungen im Projektteam sowie Prognose- und Ergebnisbesprechungen mit dem Vorstand. Während dieser Besprechungen werden die mit den genehmigten Projekten

oder bevorstehenden Akquisitionen verbundenen Risiken und die jeweiligen Maßnahmen zur Risikominderung besprochen und festgelegt.

Im Laufe des Geschäftsjahres 2017 wurde das 2015 entwickelte und speziell auf den Bedarf von Instone Real Estate zugeschnittene Compliance-System weiter vorangebracht. Es adressiert ausdrücklich die Risikofelder der Gesellschaft, die direkt mit der Entwicklung von Wohnimmobilien zusammenhängen. Dieses System bietet für unsere Mitarbeiter ergänzende Unterstützung im Umgang mit Gesetzen, Verordnungen, Erlassen und weiteren Anforderungen. 2017 kam in diesem Zusammenhang bei uns erstmalig ein eLearning-System zum Einsatz, um unsere Mitarbeiter in den Bereichen Compliance und Datenschutz zu schulen. Mit diesem Angebot sind wir in der Lage, unseren Mitarbeitern laufend allgemeine und aufgabenspezifische Informationen zukommen zu lassen.

Anfang 2018 wurde das Compliance-System in Vorbereitung auf die Privatplatzierung und die Notierung an der Frankfurter Wertpapierbörse ausgeweitet. Unter anderem wurde dazu eine interne Compliance-Hotline eingerichtet, bei der Mitarbeiter anonym Verstöße oder Missstände bei Instone melden können. Außerdem wurde eine Organisationsstruktur für Ad-hoc-Mitteilungen und andere veröffentlichungspflichtige Informationen geschaffen, um Konformität mit den Anforderungen des Kapitalmarkts zu erreichen und insbesondere die Zulassungsfolgepflichten zu erfüllen, die seit der Börsennotierung der Aktien der Gesellschaft gelten.

Nach unserer Überzeugung hat unser umfassendes Risikomanagementsystem (wie oben und in den Kapiteln B.6.2, B.6.3 und C.2.4 dieses Berichts erläutert) auch unsere Finanzberichterstattung hinreichend berücksichtigt und deren Integrität bewahrt. Jedoch gab es für das am 31.12.2017 endende Geschäftsjahr kein spezielles Risikomanagement- und Kontrollsystem für den Prozess der Finanzberichterstattung für die Gesellschaft sowie unsere Tochtergesellschaften, deren Finanzinformationen in unsere Konzernbilanz einfließen.

B.6.2 IN-CONTROL-STATEMENT UND VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

Auf der Grundlage der Berichte und Informationen, die den Mitgliedern unserer Geschäftsleitung zur Verfügung gestellt wurden, ist die Geschäftsleitung der Auffassung, dass:

- a. dieser Bericht hinreichend Einblick in etwaige Mängel hinsichtlich der Wirksamkeit der Risikomanagement- und Kontrollsysteme der Gesellschaft gewährt;
- b. die Risikomanagement- und Kontrollsysteme der Gesellschaft in angemessener Weise gewährleisten, dass die Finanzberichterstattung der Gesellschaft keine wesentlichen Ungenauigkeiten enthält;
- c. es aufgrund der Lage der Gesellschaft im Datum dieses Berichts gerechtfertigt ist, die Finanzberichterstattung der Gesellschaft auf der Grundlage der Annahme der Unternehmensfortführung (Going Concern) aufzustellen; und
- d. in diesem Bericht wesentliche Risiken und Ungewissheiten dargelegt werden, die für die Annahme einer Fortführung der Gesellschaft für einen Zeitraum von zwölf Monaten nach dem Datum dieses Berichts relevant sind.

Zudem bestätigt unsere Geschäftsleitung, dass:

- a. der in diesem Dokument enthaltene gesetzliche Jahresabschluss nach ihrem besten Wissen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft und ihrer konsolidierten Tochtergesellschaften als Ganzes vermittelt; und
- b. dieser Bericht zum Bilanzstichtag eine angemessene Einschätzung der Finanzlage sowie des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses der Gesellschaft und ihrer konsolidierten Tochtergesellschaften als Ganzes mit einer Beschreibung der wesentlichen Risiken und Ungewissheiten enthält, denen diese ausgesetzt sind.

B.6.3 RISIKEN

Wesentliche Gefahren aus der operativen Tätigkeit von Instone Real Estate entstehen in erster Linie in Verbindung mit möglichen Veränderungen der Marktverhältnisse:

- Ertragsrisiken durch eine marktbezogene Nachfrageverringering und potenzielle Preisrückgänge
- Ertragsrisiken aufgrund von Veränderungen in der Nachfrage für den Fall, dass das Planungskonzept die Marktanforderungen nicht mehr angemessen bedienen kann
- Kostenrisiken durch höhere Beschaffungspreise (Preiserhöhungen für die Auftragsarbeiten)
- Kostenrisiken durch ungeplante Kosten im Zusammenhang mit der Instandsetzung von denkmalgeschützten Gebäuden
- Zins- und Finanzierungsrisiken (z.B. Erhöhung des Zinsniveaus)
- Erfüllungsrisiken aufgrund von Verzögerungen bei der Umsetzung von Baurechten
- Rechtsstreitigkeiten

Darüber hinaus könnten intern mögliche Risiken ausgelöst werden durch:

- Liquiditätsengpässe
- Wissensverlust/Verlust von qualifizierten Mitarbeitern
- Reputationsverlust aufgrund der Integration der Marken formart und GRK in die neue Dachmarke Instone Real Estate

Unter den gegenwärtigen Rahmenbedingungen halten wir das Ertragsrisiko in Folge eines Nachfragerückgangs für sehr gering.

Unser Risikomanagement stellt sicher, dass die geplanten Umsatzerlöse und das Tempo der Marketingaktivitäten während des Genehmigungsprozesses und des Vertriebsfreigabeverfahrens für Projekte vom Vorstand kritisch analysiert und hinterfragt werden. Mithilfe unserer Vorverkaufsquote können wir die geplanten Kaufpreise und das Projektentwicklungskonzept im Markt testen. Sollte das Konzept nicht akzeptiert werden bzw. sollten die Umsatzerwartungen nicht erreichbar sein, wird das Projekt einer Nachjustierung und erneuten Überprüfung unterzogen. Gleichzeitig ermöglicht uns diese Vorgehensweise, Spielräume für Kaufpreiserhöhungen zu identifizieren und umzusetzen.

Kostenrisiken reduzieren wir durch Vereinbarung langfristiger Partnerschaften mit unseren Nachunternehmern und eine möglichst frühe Auftragsvergabe an Unternehmer für die wichtigsten Auftragsarbeiten. Außerdem unterliegen Produktstandards einer fortlaufenden Entwicklung, damit für die einzelnen Projekte eine hohe Kostensicherheit erreicht wird. Die Abteilung Project Service führt Kostenkalkulationen für alle Niederlassungen durch und kann dabei auf die Erfahrungen aus den gesamten Projekten in Deutschland zurückgreifen. Zur fortlaufenden Verifizierung unseres Kostenansatzes erstellen wir auch regelmäßig Nachkalkulationen auf der Grundlage unserer gesammelten Projekterfahrungen. Wir schätzen die Kostenrisiken als mittelhoch ein.

Die Sanierung von denkmalgeschützten Gebäuden beinhaltet spezielle Risiken, die durch außerplanmäßige Kosten entstehen können. Durch Übernahme der GRK Group im Jahre 2015 konnten wir spezielles Know-how auf diesem Gebiet hinzugewinnen. Andererseits sind diese spezifischen Kostenrisiken Teil unserer Projektplanung und –kalkulation. Dieses Risiko wird als gering eingeschätzt.

Die Projekte werden über Bankdarlehen und anteiliges Eigenkapital finanziert. Das derzeit niedrige Zinsniveau ermöglicht uns eine effektive Finanzierung der Projektkosten. Derzeit ist ein spürbarer Anstieg der Zinsen kurzfristig nicht absehbar. Bei längerfristigen Projekten kalkulieren wir nach dem Vorsichtsprinzip höhere Zinssätze ein. Um eine möglichst hohe Zinssicherheit für unsere Projekte zu erreichen, bitten wir die Banken, wenn wir eine Finanzierungsanfrage für Investitionen starten, nicht nur darum, uns ihre Finanzierungsbedingungen mitzuteilen, sondern auch um so genannte Term Sheets oder vollständig vorbereitete Finanzierungsverträge. Die sich daraus ergebenden Finanzierungsbedingungen, insbesondere der Zinssatz, werden dann in die Wirtschaftlichkeitsanalysen für die Projekte einbezogen. Weitere Erklärungen dazu, wie wir Liquiditäts-, Zins- und Ausfallrisiken steuern, sind im Anhang zum Konzernabschluss zu finden. Aufgrund und im Zusammenhang mit dem aktuellen Marktumfeld schätzt Instone Real Estate dieses Risiko als gering ein.

Zur Sicherstellung der Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft überwachen wir unsere Zahlungsströme kontinuierlich auf der Grundlage der einzelnen Projekte. Für die Liquiditätsplanung werden weiterhin frühzeitig nach vorheriger Genehmigung des Vorstands Cashflow-Prognosen für die einschlägigen Akquisitionsprojekte erstellt. Das Geschäftsmodell von Instone Real Estate ist so ausgelegt, dass es Ausfallrisiken deutlich begrenzt. Wir sind in der Lage, potenzielle Liquiditätsengpässe frühzeitig zu erkennen und diese durch die Verarbeitung von Cashflow-Prognosen aus den einzelnen Projekten, eine übergreifende Liquiditätsplanung und die kontinuierliche Überwachung der relevanten Cashflows zu vermeiden.

Sonstige unsere Projekte betreffende Risiken, z.B. durch Vandalismus oder Brand, sind entsprechend versichert (Haftpflichtversicherung, Bauwesenversicherung, Brandversicherung während der Bauphase). Darüber hinaus haben wir zusätzliche konzernweite Versicherungen abgeschlossen, um mögliche Verluste für Instone Real Estate zu vermeiden.

Um das Risiko einer verspäteten Projektfertigstellung aufgrund von Verzögerungen bei der Umsetzung von Baurechten zu verringern, greift Instone Real Estate auf ein starkes regionales Netzwerk und Knowhow zurück, mit dem etwaige Flächennutzungs- oder Planungsfragen eingehend analysiert werden. Die Gesellschaft erwirbt nur solche Grundstücke bzw. Immobilien, bei denen es sehr wahrscheinlich ist, dass die entsprechende Baugenehmigung in naher Zukunft erwirkt werden kann. In der Regel gehen dem

Vorbesprechungen mit den lokalen Baubehörden voraus. Das Risiko wird als mittelhoch eingeschätzt.

Instone Real Estate reduziert Prozessrisiken, indem für die Verträge mit Käufern, Architekten und Bauunternehmungen Standardgeschäftsbedingungen verwendet werden. Auch die Kundenverträge sind standardisiert. Außerdem werden potenzielle Prozessrisiken in Übereinstimmung mit unserem konzernweiten Compliance-System identifiziert und analysiert. Das für den Konzern entstehende Risiko wird als gering eingestuft.

Der Reputations- und Imageverlust nach der Verschmelzung der Marken formart und GRK mit der neuen Dachmarke Instone Real Estate hatte keine signifikante Beeinträchtigung unseres operativen Geschäfts (wie ursprünglich erwartet) zur Folge. Den guten Ruf aufrecht zu erhalten, stand deshalb im Mittelpunkt unseres Interesses. Die Markeneinführung wurde von einer breit aufgestellten Startkampagne begleitet. Unser Motto '*Gemeinsam geht mehr*' betont die Werte unserer neuen Dachmarke. Mit dieser leistungsstarken neuen Marke unterstreichen wir die Elemente Erfahrung, Vertrauen und Fairness.

Daneben sind unsere Mitarbeiter das Aushängeschild für den gesamten Konzern und stellen unser Bindeglied zu unseren Kunden und Geschäftspartnern dar. Dadurch, dass wir ganz bewusst qualifiziertes Personal ins Visier nehmen und weiterentwickeln, können wir Mitarbeiter mit hervorragender Ausbildung in Positionen zu platzieren, die am besten zu ihrem Profil passen. Dadurch können wir das Image der Marke Instone Real Estate bestmöglich fördern und ausreichend qualifiziertes Personal an uns binden. Aus diesem Grund schätzen wir das entsprechende Risiko als gering ein.

Insgesamt ergibt sich ein Risikoprofil, das für das Geschäftsfeld üblich ist. Durch eine frühzeitige Analyse der Risiken und einen offensiven Umgang damit können wir rechtzeitig reagieren und entsprechende Auswirkungen abschwächen. Die verbleibenden Risiken sind unbedeutend und haben keinen wesentlichen Einfluss auf das Fortbestehen von Instone Real Estate.

Keines der genannten Risiken hat sich im Geschäftsjahr 2017 in wesentlicher Weise auf die Finanzlage ausgewirkt. Deshalb wurden auch keine Maßnahmen zur Verbesserung des Risikomanagementsystems erforderlich. Es ist nicht möglich, die potenziellen Folgen von wesentlichen Risiken einzuschätzen, mit denen möglicherweise in Zukunft zu rechnen ist und die möglicherweise nicht durch unser Risikomanagementsystem beherrscht werden können.

B.7 AUSBLICK

Instone gehört zu den größten Wohnimmobilienentwicklern in Deutschland (Nummer 2 im Wohnungssegment laut einer Studie von bulwiengesa für 2017/2018). Der Fokus des Unternehmens liegt auf der Entwicklung von zum Verkauf stehenden Grundstücken und Wohnungen.

Instone verfügt über acht Standorte und realisiert in ganz Deutschland Projekte. In sämtlichen als Zielmärkte identifizierten Städten besteht eine überdurchschnittliche Nachfrage nach Wohnraum, während die Risiken im deutschlandweiten Vergleich unter dem Durchschnitt liegen.

Unsere aktuelle Strategie sieht Investitionen in innerstädtische und stadtnahe Lagen in Top-Städten sowie sonstigen Zielstädten vor und sichert uns gute langfristige Marktchancen. Aus diesem Grund werden wir auch in Zukunft in großangelegte Projekte investieren und den Wohnungsbau weiter vorantreiben, um so attraktive städtische Wohnlagen entstehen zu lassen.

Neben der Vornahme von Investitionen zum Erwerb neuer Grundstücke im Rahmen unserer Projektstätigkeit planen wir für das Geschäftsjahr 2018 keine größeren Investitionen in langlebige Vermögenswerte. Wir planen eine Ausweitung unserer Finanzierungstätigkeit, die auch eine projektbezogene Finanzierung umfassen soll. Eine Veränderung der Gesellschaftsfinanzen ist nicht geplant.

Wie in den Vorjahren werden wir auch in 2018 keine nennenswerten Aufwendungen im Bereich Forschung und Entwicklung tätigen.

Wir gehen für das Jahr 2018 von keinen größeren Änderungen unserer Mitarbeiterzahlen aus.

Für das Geschäftsjahr 2018 gehen wir auf der Grundlage von Projekten, die zur Veräußerung verfügbar oder für den Vertriebsstart bereit sind, von einer Erhöhung des Kaufvertragsvolumens aus.

Basierend auf den Wohneinheiten, deren Übergabe für 2018 geplant ist, erwarten wir eine Konzerngesamtleistung von mehr als EUR 500 Mio. und ein angepasstes EBT in der Größenordnung zwischen EUR 25 Mio. und EUR 30 Mio. Wir erwarten für die Zukunft eine Verbesserung unserer Geschäftsergebnisse, da die sich aus der Kaufpreisuweisung ergebenden Effekte im Vergleich zu den Vorjahren in der Zukunft keine nennenswerte Auswirkung mehr haben werden.

B.8 NACHTRAGSBERICHT

Am 22.01.2018 hat Instone Real Estate eine Pressemitteilung zur geplanten Notierung seiner Aktien im Regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse (Prime Standard) in 2018 bekanntgegeben. Als Teil der geplanten und diesem Schritt vorausgehenden vorherigen Privatplatzierung sollten sowohl neue als auch bestehende Aktien angeboten werden. Infolge einer Kapitalerhöhung sollten neue Aktien mit Bruttoerlösen für die Gesellschaft ausgegeben und bestehende Aktien von den Gesellschaftern der Gesellschaft, bei denen es sich um von Activum SG Capital Management Limited aufgelegte Fonds handelt, angeboten werden.

Am 13.02.2018 wurde die Kapitalrücklage der Gesellschaft in Grundkapital umgewandelt. Dadurch erhöhte sich das Grundkapital der Gesellschaft von EUR 8.386,00 auf EUR 50.316,00 und – nach Wirksamwerden der Umwandlung der Gesellschaft in eine Aktiengesellschaft (*naamloze vennootschap*) und Umfirmierung im gleichen Zusammenhang – von EUR 50.316,00 auf EUR 29.988.336,00. Am selben Tag erfolgte eine weitere Kapitalerhöhung, der zufolge 7 Mio. neue Aktien zu einem Nennwert von je EUR 1,00 ausgegeben wurden. Diese Maßnahmen resultierten insgesamt in einer Erhöhung des Grundkapitals auf EUR 36.988.336,00.

Am 13.02.2018 wurde die Platzierung abgeschlossen und am 15.02.2018 wurden die Aktien der Gesellschaft im Regulierten Markt (Prime Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse notiert.

Im Rahmen der Platzierung wurden insgesamt 19.900.000 Aktien durch institutionelle Anleger gezeichnet. Die platzierten Aktien bestanden als 7.000.000 neuen Aktien aus der Kapitalerhöhung sowie 12.900.000 Bestandsaktien, die durch die Bestandsaktionäre Coöperative Activum SG Fund III Investments U.A., Coöperative Formart Investments U.A. und Coöperative Activum SG Fund V gehalten wurden, einschließlich zusätzlichen Aktien aus einer Mehrzuteilungsoption. Der Platzierungspreis für die Aktien der Gesellschaft betrug EUR 21,50.

Etwa EUR 56 Mio. der Nettoerlöse aus der Kapitalerhöhung wurden zur vollständigen Ablösung eines bestehenden Gesellschafterdarlehens verwendet. Mit den restlichen rund EUR 86 Mio. will die Gesellschaft den Erwerb und die Entwicklung neuer Wohnungsbauprojekte und andere Betriebsaufwendungen finanzieren. Ein Teil des verbleibenden Kapitals wurde zur Tilgung eines Konzerndarlehens verwendet.

Zum 23.04.2018 waren rund 50,4% der Aktien in Streubesitz. Die übrigen Aktien wurden nach wie vor von der Coöperative Activum SG Fund III Investments U.A., der Coöperative Formart Investments U.A. und der Coöperative Activum SG Fund V gehalten.

Ferner wurden bestimmte Gründungsdokumente der Gesellschaft geändert (und zusätzliche interne Regelwerke verabschiedet), so dass der Unternehmensaufbau nunmehr die Anforderungen an ein börsennotiertes Unternehmen erfüllt. Daneben wurde ein Aufsichtsrat (der „Aufsichtsrat“) sowie bestimmte Aufsichtsratsausschüsse geschaffen.

Der Aufsichtsrat besteht aus folgenden fünf Mitgliedern:

Stefan Brendgen, geb. 1964 in Mönchengladbach, ist Vorsitzender des Aufsichtsrats und des Nominierungsausschusses.

Stefan Mohr, geb. 1967 in Frankfurt am Main, ist stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats.

Marija Korsch, geb. 1948 in Zadar/Kroatien, ist Mitglied des Aufsichtsrats.

Dr. Jochen Scharpe, geb. 1959 in Werdohl, ist Mitglied des Aufsichtsrats und Vorsitzender des Prüfungsausschusses.

Richard Wartenberg, geb. 1968 in Stuttgart, ist Mitglied des Aufsichtsrats und Vorsitzender des Vergütungsausschusses.

Da sich unsere Geschäftstätigkeit und Immobilien geografisch auf Deutschland konzentrieren, haben wir am 09.02.2018 beim niederländischen Handelsregister einen Antrag auf Umwandlung der Gesellschaft in eine deutsche Aktiengesellschaft nach dem Recht der Bundesrepublik Deutschland mit eingetragenem Sitz in Essen (die „Umwandlung in eine AG“) gestellt. Der Beschluss auf Umwandlung der Gesellschaft in eine Aktiengesellschaft deutschen Rechts soll der Hauptversammlung der Gesellschaft (die „Hauptversammlung“) durch den Vorstand und den Aufsichtsrat zur Abstimmung vorgelegt werden, sobald bestimmte (in dem Antrag dargelegte) Bedingungen erfüllt sind.

Am 29.03.2018 hat die Instone Real Estate Leipzig GmbH ein Darlehen in Höhe von EUR 22,6 Mio. zurückgeführt, das zur Finanzierung der Gesellschaft diente.

Es haben sich keine weiteren wesentlichen Ereignisse ergeben, die sich auf die Aussichten der Gesellschaft auswirken könnten und nicht in dem in diesem Bericht enthaltenen gesetzlichen Jahresabschluss erläutert werden.