

INSTONE – GRUNDSTEIN FÜR EIN GUTES LEBEN.

Jahresabschluss 2024



▸ Jahresabschluss

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

24 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

31 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

32 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	31.12.2024	31.12.2023
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		36	620
II. Sachanlagen			
Betriebs- und Geschäftsausstattung		134	136
III. Finanzanlagen	1		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		222.651	222.651
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen		96.400	119.400
3. Beteiligungen		1.400	1.400
		320.451	343.451
		320.621	344.207
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: 112.471 Tsd. Euro (Vorjahr: 88.153 Tsd. Euro)		112.591	88.273
2. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		641	511
3. Sonstige Vermögensgegenstände		6.039	2.284
		119.271	91.068
II. Guthaben bei Kreditinstituten	3	195.145	209.158
		314.416	300.226
C. Rechnungsabgrenzungsposten		38	435
D. Aktive latente Steuern	4	9.232	5.642
		644.308	650.509

▸ 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	31.12.2024	31.12.2023
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		49.245	29.988
IV. Bilanzgewinn		26.415	21.455
		477.940	453.723
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	6	2.147	2.160
2. Steuerrückstellungen	7	7.115	4.439
3. Sonstige Rückstellungen	7	9.242	7.989
		18.504	14.588
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern			
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 32.728 Tsd. Euro (Vorjahr: 7.645 Tsd. Euro)			
davon mit einer Restlaufzeit größer ein Jahr: 105.000 Tsd. Euro (Vorjahr: 170.000 Tsd. Euro)	8	137.728	177.645
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 125 Tsd. Euro (Vorjahr: 1.844 Tsd. Euro)	9	125	1.844
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen			
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 8.605 Tsd. Euro (Vorjahr: 1.540 Tsd. Euro)			
davon aus Sonstigen Verbindlichkeiten: 8.605 Tsd. Euro (Vorjahr: 1.540 Tsd. Euro)	10	8.605	1.540
4. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht			
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 3 Tsd. Euro (Vorjahr: 0 Tsd. Euro)			
davon aus Lieferungen und Leistungen: 3 Tsd. Euro (Vorjahr: 0 Tsd. Euro)		3	0
5. Sonstige Verbindlichkeiten			
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 1.402 Tsd. Euro (Vorjahr: 1.168 Tsd. Euro)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0 Tsd. Euro (Vorjahr: 2 Tsd. Euro)			
davon aus Steuern: 726 Tsd. Euro (Vorjahr: 481 Tsd. Euro)	11	1.402	1.168
		147.864	182.198
		644.308	650.509

► 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 2024

TABELLE 02

In Tsd. Euro

	Anhangziffer	2024	2023
1. Umsatzerlöse	12	8.027	7.802
2. Sonstige betriebliche Erträge	13	5.930	5.569
Gesamtleistung		13.957	13.370
3. Personalaufwand	14		
a) Gehälter		-13.235	-12.469
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: 100 Tsd. Euro (Vorjahr: 140 Tsd. Euro)		-1.217	-1.600
4. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-632	-714
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-16.058	-14.329
Betriebsergebnis		-17.185	-15.742
6. Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen	16	67.281	51.594
7. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon aus verbundenen Unternehmen: 8.482 Tsd. Euro (Vorjahr: 15.254 Tsd. Euro)	16	8.499	15.267
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus der Abzinsung: 73 Tsd. Euro (Vorjahr: 37 Tsd. Euro)	16	6.934	4.496
9. Aufwendungen aus Verlustübernahme	16	-6.364	-3.090
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen: -214 Tsd. Euro (Vorjahr: -1.793 Tsd. Euro) davon aus der Aufzinsung: -9 Tsd. Euro (Vorjahr: -58 Tsd. Euro)	16	-10.822	-11.970
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag davon latenter Steuerertrag: 3.591 Tsd. Euro (Vorjahr: 855 Tsd. Euro)	17	-9.829	-17.717
12. Ergebnis nach Steuern/Jahresüberschuss		38.513	22.836
13. Einstellung in andere Gewinnrücklagen		-19.257	-11.418
14. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		7.158	10.037
15. Bilanzgewinn		26.415	21.455

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 gewerbsteuerliche 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.

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 Bundesanzeiger 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 wurden 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 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 GuV 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 Steurrückerstattungsansprüchen 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.

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

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.

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen enthalten Verpflichtungen des Unternehmens im Hinblick auf derzeitige und zukünftige Leistungen für berechnigte aktive und ehemalige Arbeitnehmer und ihre Hinterbliebenen. Diese Verpflichtungen betreffen größtenteils Pensionsleistungen. Die individuellen Zusagen werden auf der Grundlage der Dienstzeit und der Gehälter der Arbeitnehmer 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 Lohnsteigerungen (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 10 Jahren ergibt. Der zugrunde gelegte Rechnungszinssatz für die Abzinsung der Pensionsverpflichtungen beläuft sich auf 1,90 % (Vorjahr: 1,82 %). 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

	31.12.2024	31.12.2023
Rückstellungen entsprechend der Herleitung unter		
Verwendung des 10-Jahres-Durchschnittszinssatzes	4.630.213,00	4.526.381,00
Verwendung des 7-Jahres-Durchschnittszinssatzes	4.572.461,00	4.606.857,00
Unterschiedsbetrag nach § 253 Absatz 6 HGB	-57.752,00	80.476,00
Davon ausschüttungsgesperrt nach § 253 Absatz 6 Satz 1 HGB	0,00	80.476,00

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 Versicherungsmittelungen 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 Arbeitnehmer.

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			31.12.2024	Abschreibungen	Buchwert 31.12.2024	Buchwert Vorjahr 31.12.2023
	01.01.2024	Zugänge	Abgänge		Abschreibungen kumuliert		
Immaterielle Vermögensgegenstände							
Entgeltlich erworbene Konzessionen sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.766	0	0	1.766	-1.730	36	620
	1.766	0	0	1.766	-1.730	36	620
Sachanlagen							
Betriebs- und Geschäftsausstattung	268	46	0	314	-180	134	136
	268	46	0	314	-180	134	136
Finanzanlagen							
Anteile an verbundenen Unternehmen	222.651	0	0	222.651	0	222.651	222.651
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	119.400	100.584	-123.584	96.400	0	96.400	119.400
Beteiligungen	1.400	0	0	1.400	0	1.400	1.400
	343.451	100.584	-123.584	320.451	0	320.451	343.451
Anlagevermögen gesamt	345.485	100.630	-123.584	322.531	-1.910	320.621	344.207

	Abschreibungen		
	01.01.2024	Abschreibung des Geschäftsjahres	Abschreibungen kumuliert
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	-1.147	-584	-1.730
	-1.147	-584	-1.730
Sachanlagen			
Betriebs- und Geschäftsausstattung	-132	-48	-180
	-132	-48	-180
Abschreibungen gesamt	-1.278	-632	-1.910

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

	2024	2023
In Tsd. Euro		
Anschaffungskosten		
Stand 1. Januar	222.651	222.626
Zugänge	0	25
Stand 31. Dezember	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

	31.12.2024	31.12.2023
In Tsd. Euro		
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

Mit Ausnahme der Instone Real Estate Beteiligungsgesellschaft mbH werden sämtliche Gesellschaften in den Konzernabschluss der Gesellschaft einbezogen. Die Nichteinbeziehung in den Konzernabschluss basiert auf Wesentlichkeitseinschätzungen, da die Gesellschaft kein operatives Geschäft betreibt.

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

Entwicklung Ausleihungen an verbundene Unternehmen TABELLE 07

	2024	2023
In Tsd. Euro		
Anschaffungskosten		
Stand 1. Januar	119.400	200.362
Zugänge	100.584	0
Abgänge	-123.584	-80.962
Stand 31. Dezember	96.400	119.400
Buchwerte 31. Dezember	96.400	119.400

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

Ausleihungen an verbundene Unternehmen TABELLE 08

	31.12.2024	31.12.2023
In Tsd. Euro		
Ausleihungen an verbundene Unternehmen, in den Konzernabschluss einbezogen		
Instone Real Estate Development GmbH	80.700	109.000
Nyoo Real Estate GmbH	15.700	10.400
	96.400	119.400

Die Entwicklung der Anteile an Beteiligungen wird nachfolgend dargestellt.

Entwicklung Beteiligungen TABELLE 09

	2024	2023
In Tsd. Euro		
Anschaffungskosten		
Stand 1. Januar	1.400	1.300
Zugänge	0	100
Stand 31. Dezember	1.400	1.400
Buchwerte 31. Dezember	1.400	1.400

Die Zugänge des Vorjahres betreffen ausschließlich die beeboard GmbH.

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

	31.12.2024	31.12.2023
Forderungen gegen verbundene Unternehmen		
Instone Real Estate Development GmbH	112.585	88.198
Westville 1 GmbH	6	35
Westville 4 GmbH	0	32
Instone Real Estate Projekt Rosenheim GmbH	0	5
Westville 5 GmbH	0	2
Instone Real Estate Projekt MarinaBricks GmbH	0	1
	112.591	88.273

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten folgende Positionen:

Sonstige Vermögensgegenstände TABELLE 11

In Tsd. Euro

	31.12.2024	31.12.2023
Sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen gegenüber Finanzverwaltung	6.030	2.147
Forderung Steuerfreistellung Hochtief Solutions AG	0	128
Sonstige Vermögensgegenstände	6	6
Forderungen gegenüber Sozialversicherungen/-kassen	3	0
Übrige	0	2
	6.039	2.284

3 Guthaben bei Kreditinstituten

Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von 195.145 Tsd. Euro (Vorjahr: 209.158 Tsd. Euro) umfassen zum 31. Dezember 2024 im Wesentlichen kurzfristige Geldanlagen. Sie unterliegen wie im Vorjahr keinen Verfügungsbeschränkungen.

4 Aktive latente Steuern

Die aktiven latenten Steuern in Höhe von 9.232 Tsd. Euro (Vorjahr: 5.642 Tsd. Euro) resultieren aus Bewertungs- und Ansatzunterschieden bei Pensions- und Personalrückstellungen. Die Ermittlung der latenten Steuern erfolgt auf Basis eines Steuersatzes von 31,74 % (Vorjahr: 31,73 %).

5 Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt zum 31. Dezember 2024 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.

Am 9. Juni 2021 hat die Hauptversammlung die Schaffung von genehmigtem Kapital beschlossen. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 8. Juni 2026 durch die Ausgabe von bis zu 8.000.000 Stückaktien um bis zu 8.000 Tsd. Euro zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2021).

Ferner hat die Hauptversammlung am 14. Juni 2023 die Schaffung eines weiteren genehmigten Kapitals beschlossen. Der Vorstand ist demnach 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).

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.

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 ordentliche Hauptversammlung 2019 erteilte dem Vorstand die Ermächtigung, bis zu 10 % des seinerzeitigen Grundkapitals, das entspricht 3.698.833 Aktien, bis zum 12. Juni 2024 zurückzukaufen. Der Vorstand hat mit Zustimmung des Aufsichtsrats am 10. Februar 2022 den Erwerb von bis zu 2.349.416 Aktien sowie am 25. Oktober 2022 den Erwerb von weiteren bis zu 1.349.417 Aktien beschlossen. Der Vorstands beabsichtigt, die erworbenen Aktien primär zur Finanzierung zukünftiger Wachstumsinvestitionen einzusetzen. Der Aktienrückkauf erfolgte in den Geschäftsjahren 2022 und 2023. Im Geschäftsjahr 2024 wurden keine eigenen Aktien erworben (Vorjahr: Erwerb von 511.743 eigenen Aktien zu Kursen zwischen 7,70 und 9,65 Euro).

Zum Bilanzstichtag am 31. Dezember 2024 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 14.296.449,80 Euro auf Basis einer Dividende von 0,33 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. Für das Geschäftsjahr 2024 ergab sich aufgrund des Ausbleibens des Erwerbs eigener Aktien ein Betrag in Höhe von 0,00 Euro (Vorjahr: 4.036.704,82 Euro).

Nach § 58 Abs. 2 AktG wurden 19.256.721,77 Euro aus dem Jahresüberschuss in die andere Gewinnrücklagen eingestellt.

Die Kapitalrücklage beträgt zum 31. Dezember 2024 358.957.638,59 Euro (Vorjahr: 358.957.638,59 Euro).

Der Bilanzgewinn enthält einen Gewinnvortrag in Höhe von 7.158 Tsd. Euro (Vorjahr: 10.037 Tsd. Euro).

Angaben zu ausschüttungsgesperrten 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 57.752,00 Euro (Vorjahr: 80.476,00 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 9.232.412,32 Euro (Vorjahr: 5.641.544,60 Euro) sind nach § 268 Absatz 8 HGB ausschüttungsgesperrt. Insgesamt sind somit 9.232.412,32 Euro (Vorjahr: 5.722.020,60 Euro) ausschüttungsgesperrt.

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

	31.12.2024	31.12.2023
Pensionsrückstellungen		
Erfüllungsbetrag der Pensionen und ähnlicher Verpflichtungen	4.630	4.526
Beizulegender Zeitwert des Deckungsvermögens	-2.483	-2.366
Nettowert der Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.147	2.160
Anschaffungskosten des Deckungsvermögens	2.657	2.516

Der beizulegende Zeitwert des Deckungsvermögens verteilt sich wie folgt:

Wertpapiere

TABELLE 13

In Tsd. Euro

	31.12.2024	31.12.2023
Wertpapiere		
CTA-Vermögen	2.378	2.265
DC-Vermögen	105	101
	2.483	2.366

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

	31.12.2024	31.12.2023
Rückstellungen		
Steuern	7.115	4.439
Pensionen	2.147	2.160
	9.262	6.599
Sonstige Rückstellungen		
Aktienoptionsprogramme	5.158	2.672
Prämien	2.520	3.366
Externe Kosten des Jahresabschlusses	631	395
Ausstehender Urlaub	362	288
Altersteilzeit Aufstockungsbeträge	223	141
Altersteilzeit Erfüllungsrückstand	211	110
Indirekte Personalkosten	66	49
Personalaufwendungen	50	185
Schwerbehinderten-Ausgleichsabgabe	16	22
Übriges	7	349
Strukturmaßnahmen	0	414
	9.242	7.989
	18.504	14.588

8 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern belaufen sich auf 137.728 Tsd. Euro (Vorjahr: 177.645 Tsd. Euro), hiervon entfallen 117.196 Tsd. Euro (Vorjahr: 151.915 Tsd. Euro) auf andere Kreditgeber. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus einer Rückzahlung des Teilbetrags eines Schuldscheindarlehens in Höhe von 35.000 Tsd. Euro. Gleichzeitig wurde die Tilgungsstruktur bei einem der bestehenden Schuldscheindarlehen verändert und die Laufzeit insgesamt bis 2028 verlängert.

9 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Zum Bilanzstichtag bestehen Verbindlichkeiten in Höhe von 125 Tsd. Euro (Vorjahr: 1.844 Tsd. Euro).

10 Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

TABELLE 15

In Tsd. Euro

	31.12.2024	31.12.2023
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		
Westville 1 GmbH	4.757	0
Nyoo Real Estate GmbH	3.664	1.356
Westville 3 GmbH	116	72
Instone Real Estate Projekt Rosenheim GmbH	67	35
KORE GmbH	2	7
Westville 4 GmbH	0	64
Westville 5 GmbH	0	4
Instone Real Estate Projekt MarinaBricks GmbH	0	2
	8.605	1.540

11 Sonstige Verbindlichkeiten

Sonstige Verbindlichkeiten

TABELLE 16

In Tsd. Euro

	31.12.2024	31.12.2023
Sonstige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten aus Steuern	726	481
Verbindlichkeiten aus Aufsichtsratsantienen	586	592
Verbindlichkeiten gegenüber Belegschaft	90	94
Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit	0	2
	1.402	1.168

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 8.027 Tsd. Euro (Vorjahr: 7.802 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

	2024	2023
Sonstige betriebliche Erträge		
Übrige Erträge	5.135	3.887
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	794	1.682
	5.930	5.569

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

14 Personalaufwand

Personalaufwand

TABELLE 18

In Tsd. Euro

	2024	2023
Personalaufwand		
Gehälter	-13.235	-12.469
Soziale Abgaben	-1.117	-1.460
Aufwendungen für Altersversorgung	-100	-140
	-14.452	-14.069

Im Jahresdurchschnitt waren bei der Gesellschaft 95 Mitarbeitende (Vorjahr: 100 Mitarbeitende) beschäftigt, die ausschließlich dem kaufmännischen Dienstleistungsbereich am Standort Essen zugeordnet sind.

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.

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 betriebliche Aufwendungen

TABELLE 19

In Tsd. Euro

	2024	2023
Sonstige betriebliche Aufwendungen		
Organisatorische Beratung	-6.190	-5.493
Sonstige Steuern	-2.100	-1.671
Kosten für IT	-1.975	-1.198
Übrige sonstige Aufwendungen	-1.673	-728
Versicherungsbeiträge	-1.139	-813
Kosten des Jahresabschlusses	-917	-643
Kosten des Aufsichtsrats	-537	-602
Mieten, Pachten, Nutzungsentgelte	-527	-525
Sonstige Gemeinkosten	-371	-645
Reisekosten	-313	-301
Kfz-Leasing	-228	-247
Kosten des Zahlungsverkehrs	-69	-93
Abfindungen	-20	-1.370
	-16.058	-14.329

16 Finanzergebnis

Die Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen betreffen mit 67.281 Tsd. Euro (Vorjahr: 51.594 Tsd. Euro) die Gewinnabführung der Instone Real Estate Development GmbH.

Von den Erträgen aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens betreffen 8.482 Tsd. Euro (Vorjahr (angepasst): 15.254 Tsd. Euro) verbundene Unternehmen.

Die Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen für Aktienoptionsprogramme betragen 73 Tsd. Euro (Vorjahr: 37 Tsd. Euro).

Die Aufwendungen aus Verlustübernahme betreffen mit 6.364 Tsd. Euro (Vorjahr: 3.090 Tsd. Euro) ausschließlich die Verlustübernahme der Nyoo Real Estate GmbH.

Der Nettozinsertrag im Zusammenhang mit Pensionsrückstellungen in Höhe von 114 Tsd. Euro (Vorjahr: 163 Tsd. Euro) enthält Zinsen aus der Aufzinsung der Pensionsverpflichtungen in Höhe von -4 Tsd. Euro (Vorjahr: -37 Tsd. Euro). Diese Beträge werden mit den Zinserträgen aus dem Deckungsvermögen in Höhe von 118 Tsd. Euro (Vorjahr: 200 Tsd. Euro) verrechnet.

17 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

TABELLE 20

In Tsd. Euro

	2024	2023
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		
Gewerbeertragsteuer	-7.032	-9.305
Körperschaftsteuer	-6.055	-8.813
Solidaritätszuschlag	-333	-454
Latente Steuern	3.591	855
	-9.829	-17.717

Die Ermittlung der latenten Steuern erfolgt auf Basis eines kombinierten Ertragsteuersatzes von 31,74 % (Vorjahr 31,73 %).

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
(stellvertretender 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, 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, 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.

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 2024 im Sinne des § 285 Absatz 9 HGB gewährte Gesamtvergütung für die Mitglieder des Vorstands betrug insgesamt 5.165 Tsd. Euro (Vorjahr: 3.577 Tsd. Euro). Von der Gesamtvergütung entfielen 1.448 Tsd. Euro (Vorjahr: 1.399 Tsd. Euro) auf fixe erfolgsunabhängige Vergütungskomponenten inklusive Sachbezügen und Nebenleistungen, 767 Tsd. Euro (Vorjahr: 1.325 Tsd. Euro) auf variable, einjährige erfolgsbezogene Vergütungskomponenten und 2.889 Tsd. Euro (Vorjahr: 780 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 59 Tsd. Euro (Vorjahr: 73 Tsd. Euro).

Der Barwert der Pensionszusagen an aktive und ehemalige Vorstandsmitglieder beträgt 2.532 Tsd. Euro (Vorjahr: 2.467 Tsd. Euro). Die Pensionsverpflichtungen gegenüber früheren Vorstandsmitgliedern betragen 1.565 Tsd. Euro (Vorjahr: 1.559 Tsd. Euro).

Im Berichtsjahr wurden keine Vorschüsse an Mitglieder des Vorstands gezahlt und es bestanden keine Kredite.

21 Vergütung des Aufsichtsrats

Die Gesamtvergütung des Aufsichtsrats lag im Geschäftsjahr 2024 bei 683 Tsd. Euro (Vorjahr: 645 Tsd. Euro). Davon entfielen 563 Tsd. Euro (Vorjahr: 525 Tsd. Euro) auf Vergütungen für die Tätigkeit im Gesamtgremium. Die Vergütungen für die Tätigkeit in Ausschüssen beliefen sich auf 120 Tsd. Euro (Vorjahr: 120 Tsd. Euro).

Im Geschäftsjahr 2024 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

	2024	2023
Prüfungshonorare		
Abschlussprüfungen	840	684
davon Vorjahre betreffend	-14	163
Andere Bestätigungsleistungen ¹	68	56
Sonstige Leistungen ¹	43	31
	951	771

¹Vorjahr angepasst.

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 betriebswirtschaftliche Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit nach ISAE 3000 (Revised). Des weiteren wurden sonstige Leistungen in Form von abgestimmte Untersuchungshandlungen (Covenant Reporting) nach ISRS 4400 (Revised) erbracht.

23 Vorgänge nach dem Schluss des Geschäftsjahres

Berichtspflichtige Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag am 31. Dezember 2024 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 2024

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	517	213
formart Luxemburg S.à r.l., Luxemburg, Luxemburg	100,0		x	1.427	214
Gartenhöfe GmbH, Leipzig, Deutschland	100,0		x	5.894	188
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	833	163
Instone Real Estate Projekt Rosenheim GmbH & Co. KG, Nürnberg, Deutschland	100,0		x	3.404	137
Instone Real Estate Projektbeteiligungs GmbH, Erlangen, Deutschland	100,0		x	-6	-10
KORE GmbH, Dortmund, Deutschland	85,0		x	6.553	69
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	21	-23
Westville 1 GmbH, Essen, Deutschland	100,0	x		1.826	71
Westville 2 GmbH, Essen, Deutschland	89,9		x	2.030	294
Westville 3 GmbH, Essen, Deutschland	89,9		x	2.052	543
Westville 4 GmbH, Essen, Deutschland	89,9		x	2.068	669
Westville 5 GmbH, Essen, Deutschland	89,9		x	2.214	758
Beteiligungen					
beeboard GmbH, Köln, Deutschland	50,0	x		1.918	-1.391
FHP Friedenauer Höhe Dritte GmbH & Co. KG, Berlin, Deutschland	50,0		x	346	488
FHP Friedenauer Höhe Erste GmbH & Co. KG, Berlin, Deutschland	50,0		x	11.667	13.438
FHP Friedenauer Höhe Sechste GmbH & Co. KG, Berlin, Deutschland	50,0		x	-178	807
FHP Friedenauer Höhe Vierte GmbH & Co. KG, Berlin, Deutschland	50,0		x	20.193	23.267
Projekt Am Sonnenberg Wiesbaden GmbH, Essen, Deutschland	51,0		x	-3.466	-1.314
Projektentwicklungsgesellschaft Holbeinviertel mbH & Co. KG, Frankfurt a. M., Deutschland	50,0		x	139	114
Twelve GmbH & Co. KG, Stuttgart, Deutschland	50,1		x	34.199	2.384
Wohnpark Gießener Straße GmbH & Co. KG, Frankfurt a. M., Deutschland	50,0		x	24	-1
Wohnpark Heusenstamm GmbH & Co. KG, Essen, Deutschland	50,1		x	3.744	74
BEYOUTOPE GmbH, Hannover, Deutschland	0,02		x	265	-44

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 2024

TABELLE 22

	Anteil am Kapital in %	Unmittelbarer Anteilsbesitz	Mittelbarer Anteilsbesitz	Eigenkapital In Tsd. Euro	Ergebnis des Jahres In Tsd. Euro
CONTUR Wohnbauentwicklung GmbH, Köln, Deutschland	50,0		x	24	6
FHP Friedenauer Höhe Verwaltungs GmbH, Berlin, Deutschland	50,0		x	27	12
formart Wilma Verwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt a. M., Deutschland	50,0		x	54	2
Immobilien-gesellschaft CSC Kirchberg S.à r.L., Luxemburg, Luxemburg	100,0		x	91	-47
Instone Real Estate Verwaltungsgesellschaft mbH, Essen, Deutschland	100,0		x	22	-3
Instone Real Estate Projektverwaltungs GmbH, Essen, Deutschland	100,0		x	-85	-29
Instone Real Estate Beteiligungsgesellschaft mbH, Essen, Deutschland	100,0	x		24	-1
Kleyer Beteiligungsgesellschaft mbH, Frankfurt a. M., Deutschland	100,0		x	153	13
Projekt Wilhelmstraße Wiesbaden Verwaltung GmbH, Köln, Deutschland	70,0		x	-10	-5
TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft mbH i.L, Neubiberg, Deutschland ²	10,0		x	-1.002	-324
Twelve Verwaltungs GmbH, Stuttgart, Deutschland	100,0		x	33	2
Uferpalais Verwaltungsgesellschaft mbH, Essen, Deutschland	70,0		x	48	-40
Westville Vermietungs GmbH, Essen, Deutschland	100,0		x	-1	-21
Wohnpark Heusenstamm Verwaltungs GmbH, Essen, Deutschland	100,0		x	23	0

¹ Ergebnisabführungsvertrag mit der Instone Real Estate Group SE.

² Jahresabschluss 31.12.2020.

25 Haftungsverhältnisse

Verpflichtungen aus Garantien und Bürgschaften bestanden in Höhe von 66.456 Tsd. Euro (Vorjahr: 57.561 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

	31.12.2024	31.12.2023
Sonstige finanzielle Verpflichtungen		
Fällig bis ein Jahr	534	543
Fällig ein bis fünf Jahre	327	634
	860	1.177

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 2024 bestanden Beteiligungen an der Gesellschaft,
die nach § 33 Absatz 1 WpHG mitgeteilt worden sind:

Stimmrechtsmitteilung nach § 33 WpHG

TABELLE 24

Mitteilungspflichtige	Name der Aktionäre	Grund der Mitteilung	Stimmrechte nach Schwellen- berührung	Stimmrechte nach Schwellen- berührung in %	Meldeschwelle	Datum der Schwellen- berührung	Publikation durch Instone Group
Saul Goldstein	ASG Fund VI Tower S.à r.L. / ASG Fund VII Tower S.à r.L.	Erwerb/Veräußerung von Aktien mit Stimmrechten	12.192.940	25,95	Überschreitung 25 %	05.08.2022	09.08.2022
Hussain Ali Habib Sajwani	Samarra Company Limited	Erwerb/Veräußerung von Aktien mit Stimmrechten	4.715.770	10,04	Überschreitung 10 %	24.04.2023	03.05.2023
FMR LLC, Wilmington, Delaware, Vereinigte Staaten von Amerika	-	Erwerb/Veräußerung von Aktien mit Stimmrechten	2.354.526	5,01	Überschreitung 5 %	09.02.2024	13.02.2024
Ranger Global Real Estate Advisors LLC, New York, Vereinigte Staaten von Amerika	-	Erwerb/Veräußerung von Aktien mit Stimmrechten	1.899.354	4,04	Unterschreitung 5 %	07.11.2023	10.11.2023
Frederico Riggio	Helikon Long Short Equity Fund Master ICAV	Erwerb/Veräußerung von Aktien mit Stimmrechten	1.537.460	3,27	Überschreitung 3 %	29.10.2024	05.11.2024

Im Jahr 2025 bestehen bislang folgende Beteiligungen an der Gesellschaft,
die nach § 33 Absatz 1 WpHG mitgeteilt worden sind:

Stimmrechtsmitteilung nach § 33 WpHG

TABELLE 25

Mitteilungspflichtige	Name der Aktionäre	Grund der Mitteilung	Stimmrechte nach Schwellen- berührung	Stimmrechte nach Schwellen- berührung in %	Meldeschwelle	Datum der Schwellen- berührung	Publikation durch Instone Group
Fidelity Puritan Trust, Boston, Vereinigte Staaten von Amerika	-	Erwerb/Veräußerung von Aktien mit Stimmrechten	1.589.822	3,38	Überschreitung 3 %	22.01.2025	30.01.2025

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

**28 Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate
Governance Kodex**

Vorstand und Aufsichtsrat der Instone Real Estate Group SE haben im Dezember 2024 turnusgemäß die Entsprechenserklärung für das Geschäftsjahr 2024 zu den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ gemäß § 161 AktG abgegeben.

Die Entsprechenserklärung wurde den Aktionären auf der Website der Gesellschaft unter [7 Instone Entsprechenserklärung](#) dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht.

29 Ergebnisverwendungsvorschlag

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 26.415.158,17 Euro zur Ausschüttung einer Dividende von 0,26 Euro je dividendenberechtigte Stückaktie zu verwenden und den verbleibenden Bilanzgewinn einschließlich des auf nicht dividendenberechtigte Stückaktien entfallenden Betrags auf neue Rechnung vorzutragen.

Essen, den 7. März 2025

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 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 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 2024 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 im zusammengefassten Lagebericht enthaltenen „Nachhaltigkeitsbericht“ sowie die als ungeprüft gekennzeichneten lageberichts-fremden Verweise auf Textstellen im Hinblick auf Vorgaben der General Reporting Initiative (GRI) sowie der Empfehlungen der Task Force on Climate Related Financial Disclosures (TCFD) mit dem jeweiligen GRI- bzw. TCFD-Symbol 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 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 und
- 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 den Inhalt des Kapitels „Nachhaltigkeitsbericht“ und der oben genannten Erklärung zur Unternehmensführung nach §§ 289f und 315d HGB einschließlich der darin enthaltenen weiteren Berichterstattung über Corporate Governance sowie die als ungeprüft gekennzeichneten lageberichts-fremden Verweise im Hinblick auf Vorgaben der General Reporting Initiative (GRI) sowie der Empfehlungen der Task Force on Climate Related Financial Disclosures (TCFD) mit dem jeweiligen GRI- bzw. TCFD-Symbol.

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

Jahresabschluss

Anhang zum
Jahresabschluss

► Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter

Impressum

sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen 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 2024 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 2024 werden Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 222.651 (34,4 % 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. Sofern diese Analysen Hinweise auf einen möglichen Abwertungsbedarf ergeben, wird auf der Grundlage der Unternehmensplanung eine detaillierte Unternehmensbewertung mittels Discounted-Cashflow-Verfahren durchgeführt.

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 Diskontierungssatz 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,

Jahresabschluss

der getroffenen Annahmen und verwendeten Datenquellen in der uns vorgelegten Unternehmensbewertung.

Das Berechnungsschema zur Ermittlung des Unternehmenswertes haben wir auf rechnerische Richtigkeit geprüft.

Anhang zum Jahresabschluss

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.

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

► **Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers**

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. Darüber hinaus haben wir beurteilt, inwieweit die Bewertung durch Subjektivität, Komplexität oder andere inhärente Risikofaktoren beeinflussbar ist.

Sonstige Informationen

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

- die Erklärung zur Unternehmensführung einschließlich der darin enthaltenen weiteren Berichterstattung über Corporate Governance,
- die im zusammengefassten Lagebericht als ungeprüft gekennzeichneten Verweise auf Textstellen im Hinblick auf Vorgaben der General Reporting Initiative (GRI) sowie der Empfehlungen der Task Force on Climate Related Financial Disclosures (TCFD) mit dem jeweiligen GRI- bzw. TCFD-Symbol,
- den im zusammengefassten Lagebericht enthaltenen Nachhaltigkeitsbericht
- die Versicherungen der gesetzlichen Vertreter nach §§ 264 Abs. 2 Satz 3 und 289 Abs. 1 Satz 5 HGB zum Jahresabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht.

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

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

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

Impressum

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).

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.

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

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

Jahresabschluss

Anhang zum
Jahresabschluss

► Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter

Impressum

- 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.

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, für Kapitalgesellschaften geltenden 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

Jahresabschluss

**Anhang zum
Jahresabschluss**

▶ **Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers**

**Versicherung der
gesetzlichen Vertreter**

Impressum

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.

- 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 38006658ab36ab7616595968ea6af44aa2f60fd9b99a7663b83f5c7b6c111943 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 2024 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.
- 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.

Jahresabschluss

**Anhang zum
Jahresabschluss**

► **Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers**

**Versicherung der
gesetzlichen Vertreter**

Impressum

- 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 5. Juni 2024 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 30. September 2024 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 10. März 2025

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 7. März 2025

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