

Instone Real Estate Group SE

Halbjahresfinanzbericht

H1 2024

30. Juni 2024

► Kennzahlenübersicht

Konzernzwischen-
lagebericht

Verkürzter
Konzernzwischenabschluss

Sonstige Informationen

Kennzahlenübersicht

In Mio. Euro

	6M 2024	6M 2023
Leistungskennzahlen		
Vermarktungsvolumen	121,9	71,1
Neugenehmigungsvolumen ¹	263,6	0,0
Umsatzerlöse bereinigt	255,4	279,5
Ergebniskennzahlen		
Rohergebnis bereinigt	65,6	72,2
Rohergebnismarge bereinigt	In % 25,7	25,8
EBIT bereinigt	33,4	43,3
EBIT-Marge bereinigt	In % 13,1	15,5
EBT bereinigt	27,8	33,3
EBT-Marge bereinigt	In % 10,9	11,9
EAT bereinigt	20,5	23,9
EAT-Marge bereinigt	In % 8,0	8,6
Liquiditätskennzahlen		
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	19,3	-40,4
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ohne Neuinvestitionen	21,1	-30,7
Free Cashflow	28,4	-35,8

¹ Ausgenommen Genehmigungsvolumen aus at Equity konsolidierten Gemeinschaftsunternehmen.

Kennzahlenübersicht

TABELLE 001

In Mio. Euro

	30.06.2024	31.12.2023
Leistungskennzahlen		
Projektportfolio	7.124,9	6.972,0
Bilanzkennzahlen		
Bilanzsumme	1.925,9	1.839,6
Eigenkapital	578,8	576,0
Buchwert je Aktie ¹	13,23	13,29
Liquide Mittel ²	254,6	267,7
Nettofinanzschulden ³	204,2	186,8
Verschuldungsgrad ⁴	2,5	2,1
Loan-to-Cost ⁵	In % 15,8	15,1
ROCE bereinigt ⁶	In % 10,0	10,3
Mitarbeiter		
Anzahl ⁷	420	468
FTE ⁸	343,5	382,5

¹ Basierend auf einer Aktienanzahl von 43.322.575 zum 30. Juni 2024 sowie zum 31. Dezember 2023.

² Ausgenommen der verfügbarsbeschränkten liquiden Mittel aus den Förderdarlehen für das Projekt „Westville“ in Höhe von 160,0 Mio. Euro (31. Dezember 2023: 115,9 Mio. Euro).

³ Nettofinanzschulden = Finanzverbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel und Termingeldanlagen. Exklusive der Förderdarlehen in Höhe von 111,1 Mio. Euro (31. Dezember 2023: 78,1 Mio. Euro).

⁴ Verschuldungsgrad = Nettofinanzschulden/EBITDA bereinigt auf Zwölfmonatsbasis.

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

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

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

⁸ Full Time Equivalent.

INHALTSVERZEICHNIS

4 KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT

- 5 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
- 17 Projektgeschäft im Überblick
- 23 Risiko- und Chancenbericht
- 24 Prognosebericht

25 VERKÜRZTER KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS

- 26 Verkürzte Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 27 Verkürzte Konzerngesamtergebnisrechnung
- 28 Verkürzte Konzernbilanz
- 30 Verkürzte Konzernkapitalflussrechnung
- 32 Verkürzte Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung
- 33 Ausgewählte erläuternde Anhangangaben
zum verkürzten Konzernzwischenabschluss

46 SONSTIGE INFORMATIONEN

- 47 Versicherung der gesetzlichen Vertreter
- 48 Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht
- 49 Haftungsausschluss
- 50 Quartalsvergleich
- 51 Mehrjahresübersicht
- 53 Kontakt/Impressum/Finanzkalender



KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT

- 5 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
- 17 Projektgeschäft im Überblick
- 23 Risiko- und Chancenbericht
- 24 Prognosebericht

Kennzahlenübersicht

► Konzernzwischenlagebericht

► Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Verkürzter Konzernzwischenabschluss

Sonstige Informationen

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Finanzkennzahlen kumuliert

TABELLE 002

In Mio. Euro

	6M 2024	6M 2023	Veränderung In %
Umsatzerlöse bereinigt ¹	255,4	279,5	-8,6
Rohergebnis bereinigt	65,6	72,2	-9,1
Rohergebnismarge bereinigt ¹ In %	25,7	25,8	
EBIT bereinigt	33,4	43,3	-22,9
EBT bereinigt	27,8	33,3	-16,5
EAT bereinigt ¹	20,5	23,9	-14,2

¹ Finanzielle Leistungsindikatoren.

Ertragslage

Zur Darstellung der Ertragslage werden einige Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung in folgenden Positionen zusammengefasst:

- Materialaufwand und Bestandsveränderungen bilden die Position Projektaufwand.
- Die Position Rohergebnis ergibt sich aus dem Saldo von Umsatzerlösen und Projektaufwand.
- Sonstige betriebliche Erträge, Personalaufwand sowie sonstige betriebliche Aufwendungen und Abschreibungen werden zur Position Plattformaufwand zusammengefasst.

- Das Konzernergebnis der operativen Tätigkeit und das Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen bilden das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT).

Innerhalb der Ertragslage werden alle Erträge positiv und alle Aufwendungen negativ dargestellt.

Aus der Ertragslage wird durch folgende Anpassungen die aus Sicht des Managements der Instone Group maßgebliche bereinigte Ertragslage abgebildet:

Die Umsatzrealisierung im Rahmen der bereinigten Ertragslage der Instone Group spiegelt weiterhin Share Deals und Asset Deals in gleicher Weise sowie in analoger Anwendung des IFRS 15 wider, unabhängig von der Entscheidung des IFRS IC, Share Deals von der zeitraumbezogenen Umsatzrealisierung nach IFRS 15 auszunehmen.

Das bereinigte Ergebnis nach Steuern soll die nachhaltige Ertragskraft reflektieren und ist daher um periodenfremde Einmal- und Sondereffekte bereinigt. Insbesondere werden wesentliche nachstehende Aufwendungen für Veräußerungsverluste aus Verkäufen von Sach- oder Finanzanlagen oder Wertpapieren, außerplanmäßige Abschreibungen auf Sach- und Finanzanlagen, einmalige Aufwendungen im Zusammenhang mit der Bewertung des Vorratsvermögens, Kosten für Unternehmensakquisitionen, Verschmelzungsverluste, Konventionalstrafen, Nachforderungen von Steuern aus Vorjahren (zum Beispiel aufgrund von Betriebsprüfungen), Abfindungen an den Vorstand sowie Personalabbau und Restrukturierungen in größerem Umfang, soweit diese nicht die strengen Kriterien des IAS 37 erfüllen, bereinigt. Unter die Bereinigung von wesentlichen Erträgen fallen insbesondere Erträge aus Veräußerungsgewinnen aus Verkäufen von Anlagevermögen, Schadensersatzleistungen, Zuschreibungen beim Anlagevermögen, Erstattungen von Steuern aus Vorjahren aufgrund von Betriebsprüfungen, Auflösungen von Rückstellungen für außergewöhnliche Ereignisse sowie Verschmelzungsgewinne.

Kennzahlenübersicht

► **Konzernzwischenlagebericht**

► **Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage**

Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Verkürzter Konzernzwischenabschluss

Sonstige Informationen

Die laufenden Effekte aus Kaufpreisallokationen aufgrund der Erweiterung des Konsolidierungskreises in den Vorjahren sind in den bereinigten Ertragszahlen ebenfalls eliminiert.

Die Berechnung der einzelnen bereinigten Positionen ergibt sich aus folgenden Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung sowie den zuvor genannten zusammengefassten Positionen:

- Bereinigte Umsatzerlöse sind die Umsatzerlöse, bereinigt um die Effekte aus Kaufpreisallokationen und unter Einbeziehung von Effekten aus Share-Deal-Verträgen.
- Der bereinigte Projektaufwand enthält den Projektaufwand, bereinigt um die Effekte aus Kaufpreisallokationen, die Effekte aus Share-Deal-Verträgen, die materialaufwandsinduzierten sonstigen betrieblichen Erträge (Erträge, denen ein direkt zuordenbarer Posten im Materialaufwand gegenübersteht), die indirekten Vertriebsaufwendungen und die aktivierten Zinsen. Er bildet damit den externen, den Projektentwicklungen zugeordneten Aufwand ab.
- Das bereinigte Rohergebnis ist das Ergebnis aus den bereinigten Umsatzerlösen, abzüglich des bereinigten Projektaufwands.
- Der bereinigte Plattformaufwand ist der Plattformaufwand, abzüglich der dem Projektaufwand zugeordneten materialaufwandsinduzierten sonstigen betrieblichen Erträge und indirekten Vertriebsaufwendungen sowie bereinigt um Einmal- und Sondereffekte.
- Die bereinigten Ergebnisse aus at Equity bilanzierten Beteiligungen sind die anteiligen Ergebnisbeiträge von assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, die nach der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen werden.
- Das bereinigte Ergebnis vor Zinsen und Steuern ist das bereinigte Rohergebnis, reduziert um den bereinigten Plattformaufwand unter Hinzurechnung der Ergebnisse von at Equity konsolidierten Unternehmen.
- Das bereinigte Beteiligungs- und Finanzergebnis ist die Summe aus übrigem Beteiligungsergebnis, Finanzertrag, Finanzaufwand sowie Abschreibungen auf Wertpapiere des Finanzanlagevermögens abzüglich der aktivierten Zinsen.

Bereinigte Ertragslage

TABELLE 003

In Mio. Euro

		6M 2024	6M 2023	Veränderung In %
Umsatzerlöse bereinigt		255,4	279,5	-8,6
Projektaufwand bereinigt		-189,8	-207,3	-8,4
Rohergebnis bereinigt		65,6	72,2	-9,1
Rohergebnismarge bereinigt	In %	25,7	25,8	
Plattformaufwand bereinigt		-36,9	-33,0	11,8
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen bereinigt		4,7	4,1	14,6
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) bereinigt		33,4	43,3	-22,9
EBIT-Marge bereinigt	In %	13,1	15,5	
Finanzergebnis bereinigt		-5,7	-10,0	-43,0
Ergebnis vor Steuern (EBT) bereinigt		27,8	33,3	-16,5
EBT-Marge bereinigt	In %	10,9	11,9	
Ertragsteuern bereinigt		-7,3	-9,4	-22,3
Ergebnis nach Steuern (EAT) bereinigt		20,5	23,9	-14,2
EAT-Marge bereinigt	In %	8,0	8,6	

- Das bereinigte Ergebnis vor Steuern ergibt sich aus dem bereinigten Ergebnis vor Zinsen und Steuern, abzüglich des bereinigten Beteiligungs- und Finanzergebnisses.
- Die bereinigten Ertragsteuern entsprechen den Ertragsteuern, bereinigt um die Steuereffekte aus Kaufpreisallokationen, aus Share-Deal-Verträgen sowie aus Einmal- und Sondereffekten.
- Das bereinigte Ergebnis nach Steuern ist das bereinigte Ergebnis vor Steuern, abzüglich der bereinigten Ertragsteuern.

Kennzahlenübersicht

► Konzernzwischenlagebericht

► Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Verkürzter Konzernzwischenabschluss

Sonstige Informationen

Umsatzerlöse

Der bereinigte Umsatz lag im ersten Halbjahr 2024 mit 255,4 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 279,5 Mio. Euro) rund -8,6 % unterhalb des Vorjahreswerts. Der Umsatzrückgang ist hauptsächlich auf eine im Vergleich zum Vorjahreszeitraum reduzierte Bauleistung zurückzuführen.

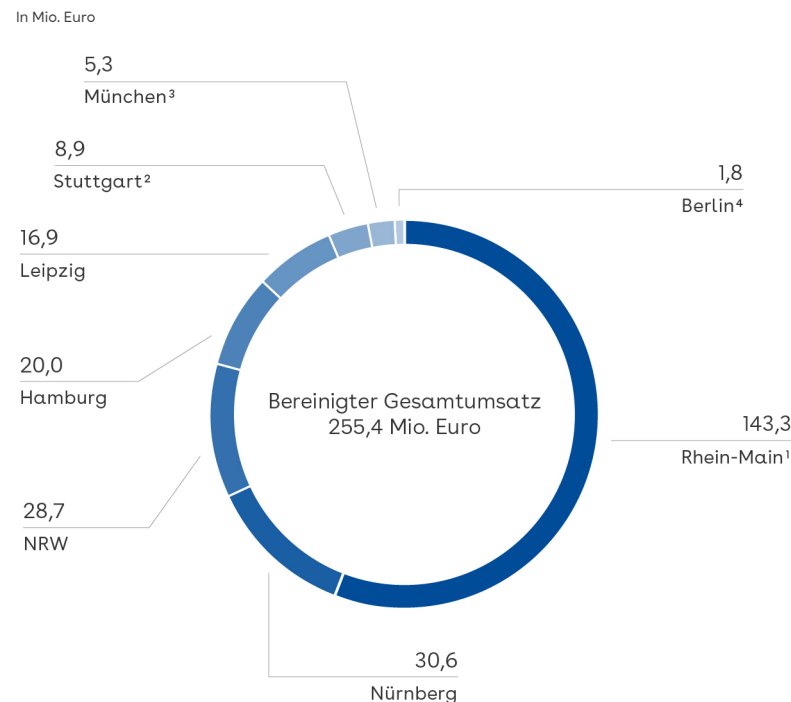
Die Bereinigung von Effekten aus Kaufpreisallokationen hat die bereinigten Umsatzerlöse leicht um 1,1 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 1,5 Mio. Euro) erhöht. Infolge der gesonderten Bewertung der Share Deals (Projekt „Westville“) wurden die bereinigten Umsatzerlöse um 38,0 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 37,9 Mio. Euro) erhöht.

Umsatzerlöse TABELLE 004

	6M 2024	6M 2023	Veränderung In %
Umsatzerlöse	216,3	240,0	-9,9
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	1,1	1,5	-26,7
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	38,0	37,9	0,3
Umsatzerlöse bereinigt	255,4	279,5	-8,6

Die bereinigten Umsatzerlöse der Instone Group werden nahezu ausschließlich in Deutschland erzielt und verteilen sich auf die Regionen wie folgt:

Umsatz (bereinigt) nach Regionen 6M 2024 ABBILDUNG 001



¹ Beinhaltet Frankfurt a. M., Wiesbaden, Maintal und Heusenstamm.

² Beinhaltet Rottenburg und Schorndorf.

³ Beinhaltet Augsburg und Rosenheim.

⁴ Beinhaltet Potsdam.

Kennzahlenübersicht

► **Konzernzwischen-
lagebericht**

► **Ertrags-, Vermögens-
und Finanzlage**

Projektgeschäft im
Überblick

Risiko- und
Chancenbericht

Prognosebericht

**Verkürzter
Konzernzwischenabschluss**

Sonstige Informationen

Projektaufwand

Der bereinigte Projektaufwand, der im Wesentlichen aus Materialaufwand und Bestandsveränderungen besteht, sank in der Berichtsperiode ebenfalls auf -189,8 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -207,3 Mio. Euro). Die ausbleibenden Ankäufe von Grundstücken sowie eine im Vergleich zum Vorjahreszeitraum reduzierte Bautätigkeit führten zu einer Minderung des Materialaufwands auf -201,5 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -270,1 Mio. Euro). Die auf 39,7 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 95,7 Mio. Euro) gesunkenen Bestandsveränderungen reflektieren zum einen den im Vergleich zum Vorjahreszeitraum geringeren Umfang von Grundstücksankäufen und zum anderen das gestiegene Verkaufsvolumen in der Berichtsperiode.

Indirekte Vertriebsaufwendungen in Höhe von -0,8 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -1,1 Mio. Euro) sowie materialaufwandsinduzierte sonstige betriebliche Erträge in Höhe von 10,8 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 6,2 Mio. Euro), davon 9,4 Mio. Euro aus Fördermitteln, wurden im ersten Halbjahr 2024 dem bereinigten Projektaufwand zugeordnet. Die Bereinigung der aktivierten Zinsen in den Bestandsveränderungen in Höhe von -6,1 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -5,4 Mio. Euro) belastete den bereinigten Projektaufwand. Effekte aus der Amortisation der Kaufpreisallokationen reduzierten den bereinigten Projektaufwand um 6,8 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 0,6 Mio. Euro). Durch die gesonderte Bewertung der Share Deals erhöhte sich der bereinigte Projektaufwand wiederum um -38,8 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -33,1 Mio. Euro).

Projektaufwand

TABELLE 005

In Mio. Euro

	6M 2024	6M 2023	Veränderung In %
Projektaufwand	-161,8	-174,4	-7,2
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	6,8	0,6	k. A.
+ Effekte aus Umgliederungen	4,0	-0,4	k. A.
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	-38,8	-33,1	17,2
Projektaufwand bereinigt	-189,8	-207,3	-8,4

Rohergebnis

Das bereinigte Rohergebnis ging, bei nahezu unveränderter Rohergebnismarge, auf 65,6 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 72,2 Mio. Euro) gegenüber dem Vorjahreswert zurück.

Rohergebnis

TABELLE 006

In Mio. Euro

	6M 2024	6M 2023	Veränderung In %
Rohergebnis	54,6	65,6	-16,8
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	7,9	2,2	259,1
+ Effekte aus Umgliederungen	4,0	-0,4	k. A.
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	-0,8	4,8	k. A.
Rohergebnis bereinigt	65,6	72,2	-9,1

Die bereinigte Rohergebnismarge – ermittelt aus dem bereinigten Rohergebnis in Bezug auf die bereinigten Umsatzerlöse – betrug im Berichtszeitraum 25,7 % (Vorjahreszeitraum: 25,8 %). In den nachfolgenden beiden Quartalen erwarten wir aufgrund des Projektmixes insgesamt einen planmäßigen Rückgang der Rohergebnismarge.

Kennzahlenübersicht

► **Konzernzwischenlagebericht**

► **Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage**

Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Verkürzter Konzernzwischenabschluss

Sonstige Informationen

Plattformaufwand

Der bereinigte Plattformaufwand verschlechterte sich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum auf -36,9 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -33,0 Mio. Euro). Dies resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der Aufwendungen für Gewährleistungen in Höhe von 2,2 Mio. Euro sowie aus den erhöhten Personalaufwendungen im Zusammenhang mit der Bewertung der Rückstellung für die anteilsbasierte Vergütung in Höhe von 1,9 Mio. Euro aufgrund des für die Bewertung anzuwendenden gestiegenen durchschnittlichen Aktienkurses. Im Berichtszeitraum sind die indirekten Vertriebskosten in Höhe von 0,7 Mio. Euro sowie materialaufwandsinduzierte sonstige betriebliche Erträge in Höhe von 10,8 Mio. Euro in den Projektaufwand umgegliedert sowie sonstige Einmaleffekte in Höhe von 0,3 Mio. Euro bereinigt.

Plattformaufwand

TABELLE 007

In Mio. Euro

	6M 2024	6M 2023	Veränderung In %
Plattformaufwand	-27,1	-29,7	-8,8
+ Effekte aus Umgliederungen	-10,1	-5,1	98,0
+ Einmal- und Sondereffekte	0,3	1,8	-83,3
Plattformaufwand bereinigt	-36,9	-33,0	11,8

Der berichtete Personalaufwand ist im ersten Halbjahr 2024 mit -25,1 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -25,9 Mio. Euro) um etwa -3 % gegenüber dem Vorjahresniveau zurückgegangen. Der laufende Personalaufwand ist aufgrund der eingeleiteten strukturellen Reorganisationsmaßnahmen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 11,5 % zurückgegangen. Diese Entwicklung wurde im Wesentlichen durch die, aufgrund des für die Bewertung anzuwendenden gestiegenen durchschnittlichen Aktienkurses, erhöhte Rückstellung im Zusammenhang mit aktienbasierten Vergütungen kompensiert.

Die berichteten sonstigen betrieblichen Erträge liegen mit 16,4 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 13,5 Mio. Euro) leicht oberhalb des Vorjahreszeitraums. Diese enthalten materialaufwandsinduzierte sonstige betriebliche Erträge in Höhe von 10,8 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 6,2 Mio. Euro), die in den Projektaufwand umgegliedert wurden. Darin enthalten sind insbesondere Erträge aus der Realisierung von Zuschüssen in Höhe von 9,4 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 5,6 Mio. Euro). Des Weiteren wurden im Berichtszeitraum

Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen, von projektbezogenen freigegebenen Verbindlichkeiten sowie von sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 2,8 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 1,0 Mio. Euro) realisiert. Im Vorjahreszeitraum wurde einmalig ein Ertrag in Höhe von 2,8 Mio. Euro aus der Entkonsolidierung eines Tochterunternehmens erfasst.

Die berichteten sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen im Berichtszeitraum auf -15,8 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -14,8 Mio. Euro). In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Wesentlichen Aufwendungen für Gewährleistungen, Beratungsaufwendungen, Vertriebskosten, Kosten für IT sowie Gerichts-, Anwalts- und Notarkosten enthalten.

Die berichteten Abschreibungen lagen mit -2,6 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -2,5 Mio. Euro) leicht über dem Vorjahresniveau.

Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen

Die bereinigten Ergebnisse aus at Equity bilanzierten Beteiligungen in Höhe von 4,7 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 4,1 Mio. Euro), welche den berichteten Ergebnissen entsprechen, entfielen im Geschäftsjahr hauptsächlich auf Bauaktivitäten und Verkäufe der Berliner Joint Ventures Friedenauer Höhe und reflektieren die erwartete Entwicklung dieser Projektentwicklungen.

Kennzahlenübersicht

► Konzernzwischenlagebericht

► Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Verkürzter Konzernzwischenabschluss

Sonstige Informationen

Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)

Das bereinigte Ergebnis vor Zinsen und Steuern ist im Vergleich zum Vorjahr mit 33,4 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 43,3 Mio. Euro) planmäßig gesunken.

EBIT

TABELLE 008

In Mio. Euro

	6M 2024	6M 2023	Veränderung In %
EBIT	32,1	40,0	-19,8
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	7,9	2,2	259,1
+ Effekte aus Umgliederungen	-6,1	-5,5	>100,0
+ Einmal- und Sondereffekte	0,3	1,8	-83,3
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	-0,8	4,8	k. A.
EBIT bereinigt	33,4	43,3	-22,9
EBIT-Marge bereinigt	In %	13,1	15,5

Beteiligungs- und Finanzergebnis

Ein wesentliches bereinigtes Ergebnis aus Beteiligungen fiel im ersten Halbjahr 2024 wie im Vorjahr nicht an.

Das berichtete Finanzergebnis hat sich im Berichtszeitraum mit -11,7 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -15,5 Mio. Euro) deutlich verbessert. Die Verbesserung ist in erster Linie auf den Anstieg der Finanzerträge im Zusammenhang mit der Verzinsung der Bankguthaben zurückzuführen.

Das bereinigte Finanzergebnis hat sich mit -5,7 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -10,0 Mio. Euro) im Berichtszeitraum ebenfalls deutlich verbessert. Aktivierte Zinsen aus Projektfinanzierungen vor Verkaufsstart wurden in Höhe von 6,1 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 5,5 Mio. Euro) in den Projektaufwand umgliedert.

Ergebnis vor Steuern (EBT)

Das bereinigte Ergebnis vor Steuern verschlechterte sich im Vergleich zum Vorjahreshalbjahr auf 27,8 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 33,3 Mio. Euro).

EBT

TABELLE 009

In Mio. Euro

	6M 2024	6M 2023	Veränderung In %
EBT	20,4	24,5	-16,7
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	7,9	2,2	259,1
+ Einmal- und Sondereffekte	0,3	1,8	-83,3
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	-0,8	4,8	k. A.
EBT bereinigt	27,8	33,3	-16,5
EBT-Marge bereinigt	In %	10,9	11,9

Ertragsteuern

Die Steuerquote in der bereinigten Ertragslage belief sich im ersten Halbjahr 2024 auf 26,3 % (Vorjahreszeitraum: 28,3 %). Der Rückgang der Steuerquote ist das Ergebnis unserer Einschätzung der Plansteuerquote für das Geschäftsjahr 2024 zum Stichtag. Aufgrund eines erwarteten hohen Ergebnisbeitrages von at Equity bilanzierten Projektgesellschaften sowie von in Form eines Share Deals verkauften Projekten gehen wir von einer niedrigeren Konzern-Steuerquote im Geschäftsjahr 2024 aus, da diese Ergebnisse nur mit der Körperschaftsteuer belastet werden.

Die Ertragsteuern im berichteten Ergebnis beliefen sich aufgrund des vorgenannten Effektes sowie aufgrund der Berücksichtigung von Effekten aus Betriebsprüfungen für Vorjahre insgesamt auf einen Aufwand von 3,5 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 8,6 Mio. Euro).

Kennzahlenübersicht

► **Konzernzwischenlagebericht**

► **Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage**

Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Verkürzter Konzernzwischenabschluss

Sonstige Informationen

Ergebnis nach Steuern (EAT)

Das bereinigte Ergebnis nach Steuern der Instone Group belief sich in der Berichtsperiode durch die vorgenannten Effekte insgesamt auf 20,5 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 23,9 Mio. Euro). Vor Bereinigung um Effekte aus Kaufpreisallokationen, Effekte aus Share-Deal-Verträgen sowie Einmal- und Sondereffekte betrug das berichtete Ergebnis nach Steuern 16,8 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 16,0 Mio. Euro).

TABELLE 010

In Mio. Euro

	6M 2024	6M 2023	Veränderung In %
EAT	16,8	16,0	5,0
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	4,9	1,5	226,7
+ Einmal- und Sondereffekte	-0,7	2,4	k. A.
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	-0,7	4,0	k. A.
EAT bereinigt	20,5	23,9	-14,2
EAT-Marge bereinigt	In %	8,0	8,6

Ergebnis nach Steuern und nach Minderheiten

Der Anteil anderer Gesellschafter am berichteten sowie bereinigten Ergebnis nach Steuern betrug 0,0 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -0,3 Mio. Euro).

Ergebnis nach Steuern und nach Minderheiten

TABELLE 011

In Mio. Euro

	6M 2024	6M 2023	Veränderung In %
EAT nach Minderheiten	16,8	16,3	3,1
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	4,9	1,5	226,7
+ Einmal- und Sondereffekte	-0,7	2,4	k. A.
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	-0,7	4,0	k. A.
EAT nach Minderheiten bereinigt	20,4	24,2	-15,7

Ergebnis je Aktie

Das bereinigte Ergebnis je Aktie lag im ersten Quartal 2024 mit 0,47 Euro (Vorjahreszeitraum: 0,56 Euro) ebenso planmäßig unter Vorjahresniveau.

Ergebnis je Aktie

TABELLE 012

In Mio. Euro

		6M 2024	6M 2023	Veränderung In %
Aktien ¹	In Tsd. Stück	43.322,6	43.377,1	-0,1
Anteile des Konzerns		16,8	16,3	3,1
Ergebnis je Aktie	In Euro	0,39	0,38	2,6
Anteile des Konzerns bereinigt		20,4	24,2	-15,7
Ergebnis je Aktie bereinigt	In Euro	0,47	0,56	-16,1

¹ Durchschnittlich gewichtete Aktienanzahl per 30. Juni 2024 beziehungsweise 30. Juni 2023.

Kennzahlenübersicht

► Konzernzwischenlagebericht

► Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Verkürzter Konzernzwischenabschluss

Sonstige Informationen

Vermögenslage

Verkürzte Bilanz¹

TABELLE 013

In Mio. Euro

	30.06.2024	31.12.2023	Veränderung In %
Langfristige Vermögenswerte	80,6	81,4	-1,0
Vorräte	1.125,5	1.085,8	3,7
Vertragsvermögenswerte	177,9	177,1	0,5
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	127,3	111,7	14,0
Liquide Mittel und Termingeldanlagen	414,6	383,6	8,1
Aktiva	1.925,9	1.839,6	4,7
Eigenkapital	578,8	576,0	0,5
Verbindlichkeiten aus Unternehmensfinanzierungen	181,1	176,8	2,4
Verbindlichkeiten aus Projektfinanzierungen	388,9	355,8	9,3
Rückstellungen und übrige Verbindlichkeiten	777,2	731,0	6,3
Passiva	1.925,9	1.839,6	4,7

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

Die Summe der Vermögenswerte der Instone Group stieg zum 30. Juni 2024 auf 1.925,9 Mio. Euro (31. Dezember 2023: 1.839,6 Mio. Euro) an. Dies ist insbesondere auf den Anstieg des Vorratsvermögens, der sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte sowie der liquiden Mittel zurückzuführen.

Das Vorratsvermögen ist zum 30. Juni 2024 auf 1.125,5 Mio. Euro (31. Dezember 2023: 1.085,8 Mio. Euro) angestiegen. Diese Bestandserhöhung resultiert im Wesentlichen aus dem Baufortschritt der in der Realisierung befindlichen, nicht verkauften Projekte.

Zum 30. Juni 2024 sind Anschaffungs- und Anschaffungsnebenkosten für Grundstücke in Höhe von 678,5 Mio. Euro (31. Dezember 2023: 694,3 Mio. Euro) im Vorratsvermögen enthalten.

Die Forderungen an Kunden für bereits verkaufte unfertige Erzeugnisse (Bruttovertragsvermögenswerte), bewertet zum aktuellen Erfüllungsstand der Entwicklung, sind zum 30. Juni 2024 auf 702,4 Mio. Euro (31. Dezember 2023: 603,2 Mio. Euro) gestiegen – zum einen bedingt durch den Realisierungsfortschritt der verkauften Projektanteile und zum anderen bedingt durch das gestiegene Verkaufsvolumen. Die erhaltenen Anzahlungen von Kunden beliefen sich zum 30. Juni 2024 auf -529,0 Mio. Euro (31. Dezember 2023: -430,1 Mio. Euro).

Vertragsvermögenswerte

TABELLE 014

In Mio. Euro

	30.06.2024	31.12.2023	Veränderung In %
Vertragsvermögenswerte (brutto)	702,4	603,2	16,4
Erhaltene Anzahlungen	-529,0	-430,1	23,0
	173,4	173,1	0,2
Aktivierte Vertragsanbahnungskosten	4,6	4,0	15,0
Vertragsvermögenswerte (netto)	177,9	177,1	0,5

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen erhöhten sich im Berichtszeitraum auf 19,5 Mio. Euro (31. Dezember 2023: 6,5 Mio. Euro). Die Forderungen umfassen im Wesentlichen noch nicht bezahlte Kaufpreisforderungen sowie Einbehalte im Zusammenhang mit der Übergabe von Projekten.

Die nach der Equity-Methode bilanzierten Anteile, die hauptsächlich Beteiligungen an Projektgesellschaften enthalten, stiegen im ersten Halbjahr 2024 von 51,7 Mio. Euro auf 56,7 Mio. Euro, im Wesentlichen bedingt durch den Verkauf und Baufortschritt von Projektentwicklungen in Gemeinschaftsunternehmen.

Die langfristigen Finanzforderungen in Höhe von 5,1 Mio. Euro (31. Dezember 2023: 10,3 Mio. Euro) enthalten Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen und haben sich aufgrund von Rückzahlungen reduziert.

Kennzahlenübersicht

► **Konzernzwischenlagebericht**

► **Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage**

Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Verkürzter Konzernzwischenabschluss

Sonstige Informationen

Die kurzfristigen Finanzforderungen in Höhe von 23,9 Mio. Euro (31. Dezember 2023: 23,3 Mio. Euro) betreffen im Wesentlichen ein Darlehen an ein Gemeinschaftsunternehmen.

Die sonstigen kurzfristigen Forderungen und sonstigen Vermögenswerte erhöhten sich im ersten Halbjahr 2024 von 74,6 Mio. Euro auf 75,1 Mio. Euro. Dieser Posten enthält zu einem erheblichen Teil genehmigte öffentliche Fördermittel in Höhe von 56,1 Mio. Euro (31. Dezember 2023: 51,6 Mio. Euro) für die Errichtung von Gebäuden, einschließlich der Förderung für Effizienzhaus-Programme der KfW. Die Vorauszahlungen auf Grundstücke, bei denen der Übergang von Nutzen und Lasten nach dem jeweiligen Bilanzstichtag erfolgt, liegen durch ausbleibende Neuinvestitionen im Berichtszeitraum unverändert bei 14,1 Mio. Euro (31. Dezember 2023: 14,1 Mio. Euro).

Der Bestand der flüssigen Mittel und Termingeldanlagen erhöhte sich im Berichtszeitraum auf 414,6 Mio. Euro (31. Dezember 2023: 383,6 Mio. Euro). Darin sind flüssige Mittel aus für Kunden aufgenommenen Förderdarlehen in Höhe von 160,0 Mio. Euro (31. Dezember 2023: 115,9 Mio. Euro) enthalten. Es wird in diesem Zusammenhang auf die Konzernkapitalflussrechnung verwiesen, [☰ Seite 30](#).

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten reduzierten sich zum 30. Juni 2024 auf 347,3 Mio. Euro (31. Dezember 2023: 396,6 Mio. Euro). Im selben Zeitraum stiegen die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten ebenfalls auf 222,6 Mio. Euro (31. Dezember 2023: 136,1 Mio. Euro) an. Der gesamte Anstieg der Finanzverbindlichkeiten resultiert aus einer positiven Nettoaufnahme von Finanzkrediten im Berichtszeitraum.

Die sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von 48,9 Mio. Euro (31. Dezember 2023: 37,8 Mio. Euro) betreffen vollumfänglich den Zins- und Tilgungszuschuss im Zusammenhang mit Förderdarlehen.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen verringerten sich im ersten Halbjahr 2024 auf 134,4 Mio. Euro (31. Dezember 2023: 142,2 Mio. Euro) und beinhalten im Wesentlichen die erbrachten Leistungen der Auftragnehmer. Der Rückgang korrespondiert mit der gesunkenen Leistung im Berichtszeitraum und ist zudem stichtagsbezogen.

Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von 488,7 Mio. Euro (31. Dezember 2023: 431,9 Mio. Euro) umfassen im Wesentlichen erhaltene Anzahlungen für das Projekt „Westville“ in Höhe von 451,5 Mio. Euro (31. Dezember 2023: 383,5 Mio. Euro). Der Rückgang der Verbindlichkeiten aus Zuwendungen der öffentlichen Hand in Höhe von 27,8 Mio. Euro (31. Dezember 2023: 32,4 Mio. Euro) korrespondiert mit der Baurealisierung der entsprechenden Projekte.

Die Eigenkapitalquote lag zum 30. Juni 2024 bei 30,1 % (31. Dezember 2023: 31,3 %).

Der Bestand der durch das Unternehmen gehaltenen Aktien betrug zum 30. Juni 2024 unverändert 3.665.761 Stück und entspricht einem Anteil von 7,8 % der Aktien. Die Aktienanzahl, bereinigt um die eigenen Anteile, lag zum 30. Juni 2024 bei 43.322.575 Aktien.

Der Verschuldungsgrad (exklusive der Förderdarlehen für das Projekt „Westville“) hat sich im Vergleich zum Vorjahreswert leicht erhöht. Er befindet sich im historischen Vergleich weiterhin auf niedrigem Niveau. Die gestiegene Nettoverschuldung und das geringere operative Ergebnis haben den Verschuldungsgrad leicht auf das 2,5-Fache des bereinigten EBITDA erhöht. Das Verhältnis der Nettoverschuldung zu den bilanzierten Vorräten, Vertragsvermögenswerten und Vertragsverbindlichkeiten erhöhte sich auf 15,8 % (31. Dezember 2023: 15,1 %).

Kennzahlenübersicht

► Konzernzwischenlagebericht

► Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Verkürzter Konzernzwischenabschluss

Sonstige Informationen

Nettofinanzschulden und Verschuldungsgrad

TABELLE 015

In Mio. Euro

	30.06.2024	31.12.2023	Veränderung In %
Langfristige Finanzverbindlichkeiten ¹	236,2	318,4	-25,8
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	222,6	136,1	63,6
Finanzverbindlichkeiten	458,8	454,5	0,9
Liquide Mittel und Termingeldanlagen ²	-254,6	-267,7	-4,9
Nettofinanzschulden (NFS)	204,2	186,8	9,3
Vorräte und Vertragsvermögenswerte/-verbindlichkeiten	1.295,4	1.240,8	4,4
Loan-to-Cost³	In %	15,8	15,1
EBIT bereinigt (LZM) ⁴	76,2	86,1	-11,5
Abschreibungen (LZM) ⁴	5,1	5,0	2,0
EBITDA bereinigt (LZM)⁴	81,4	91,1	-10,6
Verschuldungsgrad (NFS/EBITDA bereinigt (LZM)) ⁴	2,5	2,1	0,0

¹ Ausgenommen die Finanzverbindlichkeiten aus den Förderdarlehen für das Projekt „Westville“ in Höhe von 111,1 Mio. Euro (31. Dezember 2023: 78,1 Mio. Euro).

² Ausgenommen die verfügbungsbeschränkten liquiden Mittel aus den Förderdarlehen für das Projekt „Westville“ in Höhe von 160,0 Mio. Euro (31. Dezember 2023: 115,9 Mio. Euro).

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

⁴ LZM = Letzte zwölf Monate.

Finanzlage

Im ersten Halbjahr 2024 blieb der Nominalwert der Finanzverbindlichkeiten aus Unternehmensfinanzierung mit 175,0 Mio. Euro (31. Dezember 2023: 175,0 Mio. Euro) unverändert; Konsortialkredite waren wie zum 31. Dezember 2023 zum Bilanzstichtag nicht gezogen. Die Ausnutzung der Projektfinanzierungslinien (ohne Förderdarlehen für das Projekt „Westville“) erhöhte sich auf 271,7 Mio. Euro (31. Dezember 2023: 278,8 Mio. Euro). Der insgesamt zur Verfügung stehende Finanzierungsrahmen (ohne Förderdarlehen für das Projekt „Westville“) in Höhe von nunmehr 791,3 Mio. Euro (31. Dezember 2023: 758,3 Mio. Euro) erhöhte sich im Berichtszeitraum durch die planmäßige Neuaufnahme von Projektfinanzierungen. Zum 30. Juni 2024 standen Finanzmittel in Höhe von insgesamt 464,7 Mio. Euro (31. Dezember 2023: 423,3 Mio. Euro) aus Projektfinanzierungen (ohne Förderdarlehen für das Projekt „Westville“) und in Höhe von 326,6 Mio. Euro (31. Dezember 2023: 335,0 Mio. Euro) aus Unternehmensfinanzierungen zur Verfügung. Die Vereinbarungen dieser Unternehmensfinanzierungen enthalten Finanzrelationen, die im Kapitel „Sonstige Angaben“ des Konzernanhangs im Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2023, [Seite 241](#), beschrieben sind.

In der Bilanz zum 30. Juni 2024 sind die Verbindlichkeiten aus Unternehmensfinanzierungen mit 181,1 Mio. Euro (31. Dezember 2023: 176,8 Mio. Euro) und die Verbindlichkeiten aus Projektfinanzierungen (inklusive Förderdarlehen für das Projekt „Westville“) mit 388,9 Mio. Euro (31. Dezember 2023: 355,8 Mio. Euro) ausgewiesen. Die bilanzierten gesamten Verbindlichkeiten aus Finanzierungen stiegen somit zum Stichtag auf 569,9 Mio. Euro an (31. Dezember 2023: 532,6 Mio. Euro). Die darin enthaltenen kurzfristigen Projektfinanzierungen enthalten Optionsvereinbarungen zur Verlängerung.

Kennzahlenübersicht

► Konzernzwischenlagebericht

► Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Verkürzter Konzernzwischenabschluss

Sonstige Informationen

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

Finanzverbindlichkeiten TABELLE 016

In Mio. Euro

Unternehmensfinanzierungen (Schuldscheine)		
	Fällig	Kreditbetrag
Laufzeit < 1 Jahr	2024	40,0
Laufzeit > 1 und < 2 Jahre	2025	30,0
Laufzeit > 2 und < 3 Jahre	2026	37,5
Laufzeit > 3 Jahre	2027/2028	67,5
		175,0

Unternehmensfinanzierungen (Konsortialkredite)			Ausnutzung
	Fällig	Kreditbetrag	30.06.2024
Laufzeit < 1 Jahr	2024/2025	118,3	0,0
Laufzeit > 1 und < 2 Jahre	2026	33,3	0,0
		151,6	0,0

Projektfinanzierungen			Ausnutzung
	Fällig	Kreditbetrag	30.06.2024
Laufzeit < 1 Jahr	2024/2025	294,8	175,4
Laufzeit > 1 und < 2 Jahre	2025/2026	90,6	24,3
Laufzeit > 2 und < 3 Jahre	2026/2027	79,3	72,0
Laufzeit > 3 Jahre	>2027	0,0	0,0
		464,7	271,7

Projektfinanzierungen (für Kunden aufgenommene Förderdarlehen)			Ausnutzung ¹
	Fällig	Kreditbetrag	30.06.2024
Laufzeit > 3 Jahre	>2027	199,0	160,0
		199,0	160,0

¹Hierin ist ein Zins- und Tilgungszuschuss in Höhe von 48,9 Mio. Euro enthalten, der als sonstige langfristige Verbindlichkeit bilanziert wird.

Verkürzte Kapitalflussrechnung

TABELLE 017

In Mio. Euro

	6M 2024	6M 2023	Veränderung In %
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	19,3	-40,4	k. A.
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	9,1	4,6	97,8
Free Cashflow	28,4	-35,8	k. A.
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	2,7	77,6	-96,5
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	31,1	41,8	-25,6
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	383,6	255,6	50,1
Sonstige Änderungen des Finanzmittelfonds	0,0	-1,0	k. A.
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	414,7	296,4	39,9

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit belief sich in der Berichtsperiode auf 9,1 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 4,6 Mio. Euro). Dieser resultierte im Berichtszeitraum im Wesentlichen aus den erhaltenen Zinsen im Zusammenhang mit der kurzfristigen Anlage von verfügbaren Bankguthaben sowie aus planmäßigen Rückzahlungen von Darlehensforderungen, die im Finanzanlagevermögen bilanziert sind.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit lag zum 30. Juni 2024 bei 2,7 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 77,6 Mio. Euro). Er war im Wesentlichen geprägt von der Nettoaufnahme von neuen Finanzkrediten in Höhe von 32,3 Mio. Euro, bestehend aus Zahlungseingängen aus neu aufgenommenen Finanzkrediten in Höhe von 79,4 Mio. Euro sowie Rückzahlungen für beendete Finanzkredite in Höhe von 47,0 Mio. Euro. Im Berichtszeitraum sind Auszahlungen für Zinsen in Höhe von 13,2 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 7,2 Mio. Euro) sowie Dividendenzahlungen in Höhe von 14,3 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 15,2 Mio. Euro) im Cashflow aus Finanzierungstätigkeit enthalten.

Kennzahlenübersicht

► Konzernzwischenlagebericht

► Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Verkürzter Konzernzwischenabschluss

Sonstige Informationen

Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit

TABELLE 018

In Mio. Euro

	6M 2024	6M 2023	Veränderung In %
EBITDA bereinigt	36,1	45,8	-21,3
Andere nicht zahlungswirksame Posten	-3,7	-6,8	-46,1
Gezahlte Steuern	-7,7	-3,3	133,3
Net-Working-Capital-Veränderung ¹	-5,4	-76,1	-92,9
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	19,3	-40,4	k. A.
Auszahlungen für Grundstücke	1,8	9,7	-81,3
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ohne Neuinvestitionen	21,1	-30,7	k. A.

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

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit der Instone Group in Höhe von 19,3 Mio. Euro im ersten Halbjahr 2024 (Vorjahreszeitraum: -40,4 Mio. Euro) war im Wesentlichen durch baubegleitende Zahlungszuflüsse durch Erwerber bei gleichzeitigen Kaufpreiszahlungen und Grunderwerbsteuerzahlungen für Grundstücke im Gesamtwert von 1,8 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 9,7 Mio. Euro) geprägt. Darüber hinaus wurden im Berichtszeitraum Ertragsteuerzahlungen in Höhe von 7,7 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 3,3 Mio. Euro) geleistet.

Der operative Cashflow, bereinigt um die Auszahlungen für Grundstücke im Berichtszeitraum, hat sich mit 21,1 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -30,7 Mio. Euro) gegenüber dem Vorjahreszeitraum deutlich verbessert.

Der Bestand an Finanzmitteln stieg zum 30. Juni 2024 auf 414,7 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 296,4 Mio. Euro).

Kennzahlenübersicht

► Konzernzwischenlagebericht

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

► Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Verkürzter Konzernzwischenabschluss

Sonstige Informationen

Projektgeschäft im Überblick

Immobilienwirtschaftliche Kennzahlen

TABELLE 019

In Mio. Euro

		6M 2024	6M 2023
Vermarktungsvolumen ¹		121,9	71,1
Vermarktungsvolumen	In Stück	281	138
		30.06.2024	31.12.2023
Projektportfolio (Bestand) ²		7.124,9	6.972,0
davon bereits verkauft		2.784,8	2.693,4
Projektportfolio (Bestand)	In Stück	14.760	14.252
davon bereits verkauft	In Stück	6.448	6.217

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

Synonym für das Vermarktungsvolumen wird auch Verkaufsvolumen verwendet.

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

Das Verkaufsniveau des Stückvertriebs konnte im Verlauf des ersten Halbjahres 2024 weiter gesteigert werden und bestätigt so insgesamt eine moderate Markterholung. Während im ersten Quartal 2024 noch ein Volumen von 25,5 Mio. Euro und 47 Einheiten realisiert wurden, zeigt sich das Verkaufsvolumen im zweiten Quartal 2024 mit 32,0 Mio. Euro und 68 Einheiten auf einem ansteigenden Niveau. Der Verkaufserfolg im Stückvertrieb des Berichtszeitraums (57,5 Mio. Euro/115 Einheiten) liegt damit deutlich über dem des Vergleichszeitraums des Vorjahres (HI 2023: 20,7 Mio. Euro/39 Einheiten).

Zusätzlich konnte im Berichtszeitraum 2024 das Projekt „4Living“ in Erlangen erfolgreich verkauft werden. Auf einem rund 9.300 m² großen Grundstück entstehen vier Mehrfamilienhäuser mit über 160 Wohneinheiten im KfW-Effizienzhaus-Standard 55 EE, davon sind 95 Einheiten einkommensorientiert gefördert (EOF). Die Energieversorgung erfolgt zu 100 % fossilfrei durch eine Biomasse-Heizanlage.

Neben weiteren Erlöserhöhungen aus bereits verkauften Projekten beträgt das Vermarktungsvolumen unserer institutionellen Projekte im ersten Halbjahr des laufenden Geschäftsjahres rund 64 Mio. Euro und 166 Einheiten.

Insgesamt konnte somit im ersten Halbjahr 2024 ein Verkaufsvolumen von 121,9 Mio. Euro mit 281 Verkaufseinheiten erzielt werden. Bezogen auf den Verkaufswert des ersten Halbjahres 2023 (71,1 Mio. Euro/138 Einheiten) ergibt sich eine Steigerung von rund 71 %. Dies bestätigt in einem ersten Schritt die im Geschäftsbericht 2023 geäußerte Annahme zur Belebung der Verkaufsaktivitäten im Jahr 2024.

Das realisierte Vermarktungsvolumen zum 30. Juni 2024 konzentriert sich vollständig auf die wichtigsten Metropolregionen Deutschlands.

Kennzahlenübersicht

► **Konzernzwischenlagebericht**

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

► **Projektgeschäft im Überblick**

Risiko- und Chancenbericht

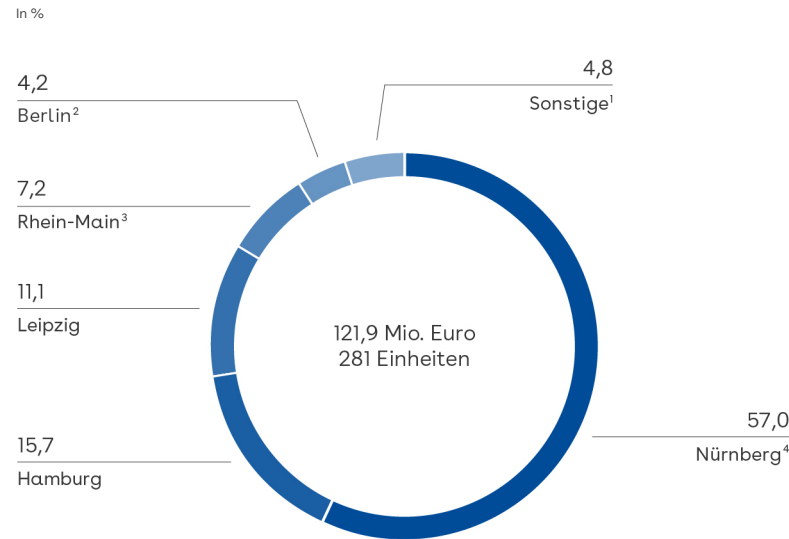
Prognosebericht

Verkürzter Konzernzwischenabschluss

Sonstige Informationen

Vermarktung nach Regionen 6M 2024

ABBILDUNG 002



¹ Beinhaltet NRW und Stuttgart.

² Beinhaltet Potsdam und Nauen.

³ Beinhaltet Frankfurt a. M., Wiesbaden, Maintal, Hofheim und Heusenstamm.

⁴ Beinhaltet auch Bamberg und Regensburg.

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

Immobilienwirtschaftliche Kennzahlen - Vermarktungsvolumen 6M 2024

TABELLE 020

In Mio. Euro

Einzelvertrieb		Volumen	Einheiten
„Urban.Isle Campus“	Hamburg	19,3	39
„Parkresidenz“	Leipzig	14,3	41
„Schönhof-Viertel“	Frankfurt a. M.	7,4	8
„Fuchsgärten“	Nürnberg	5,2	10
„Fontane Gärten“	Potsdam	5,1	8
Sonstige	Sonstige	6,2	9
Investorenware			
„4Living“	Nürnberg	64,4	166
Sonstige	Sonstige		

Das Verkaufsangebot unserer Einzelvertriebsprojekte am Markt zum 30. Juni 2024 beinhaltet 469 Einheiten mit einem erwarteten Erlösvolumen von 285 Mio. Euro. Die Reduzierung des Verkaufsangebots im Vergleich zum Endjahreswert 2023 (584 Einheiten und 345 Mio. Euro) ist auf den Verkauf von insgesamt 115 Stückvertriebseinheiten im Berichtszeitraum zurückzuführen.

Kennzahlenübersicht

► **Konzernzwischenlagebericht**

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

► **Projektgeschäft im Überblick**

Risiko- und Chancenbericht

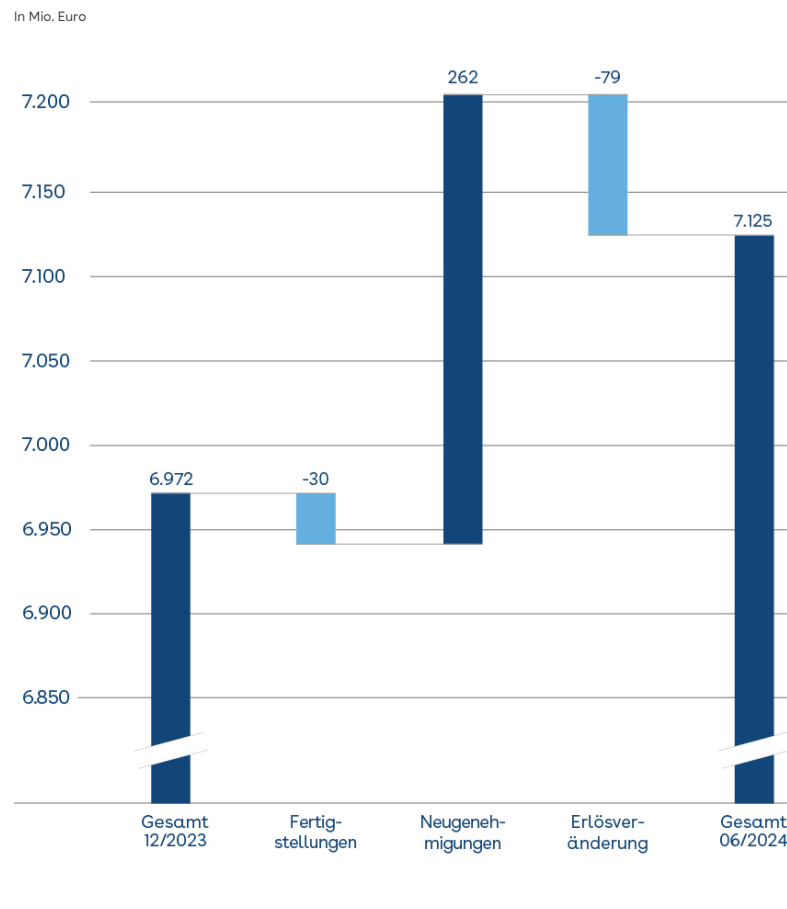
Prognosebericht

Verkürzter Konzernzwischenabschluss

Sonstige Informationen

Entwicklung Projektportfolio zum 30.06.2024

ABBILDUNG 003



Zum 30. Juni 2024 umfasste das Projektportfolio der Instone Group 46 Projekte mit einem aktuell erwarteten Vermarktungsvolumen von 7.124,9 Mio. Euro und ist damit im Vergleich zum 31. Dezember 2023 (6.972,0 Mio. Euro) gestiegen. Im Wesentlichen ist der Anstieg des Portfoliowerts im Berichtszeitraum auf die Akquisition von zwei Projekten in Frankfurt am Main und Düsseldorf zurückzuführen (Volumen: 261,6 Mio. Euro). Die verfolgte Zielsetzung, von attraktiven Akquisitionsmöglichkeiten im aktuellen Umfeld zu profitieren, konnte damit bereits mit einem ersten Schritt erfolgreich umgesetzt werden.

Zu gegenläufigen Effekten führten neben Erlösveränderungen im Portfolio (-78,7 Mio. Euro) die Fertigstellung des Projekts „Marina Bricks“ in Rosenheim (-30,0 Mio. Euro).

Von dem aktuellen Projektportfolio sind bereits 2.246,3 Mio. Euro an bereinigten Umsatzerlösen realisiert, davon rd. 969,8 Mio. Euro bereits übergeben.

Zum 30. Juni 2024 beträgt die prognostizierte Projekt-Rohergebnismarge auf das Projektportfolio ohne Berücksichtigung des Projekts „Westville“ in Frankfurt am Main rund 23,6 %.¹ Die bereits zum Q1 2024 erwähnte, vorsichtigere Einschätzung zu den Verkaufspreisprognosen der noch nicht im Vertrieb befindlichen Projekte hat sich weiterhin auch auf die Ergebniskalkulation ausgewirkt, sodass die Projekt-Rohergebnismarge auf das Projektportfolio gegenüber dem Endstand des Vorjahres abgenommen hat (31. Dezember 2023: 24,6 % ohne Berücksichtigung des Projektes „Westville“).

¹ Mit Berücksichtigung des Großprojekts „Westville“ liegt die erwartete Projekt-Rohergebnismarge für das Projektportfolio bei rund 22,6 %.

Kennzahlenübersicht

► **Konzernzwischenlagebericht**

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

► **Projektgeschäft im Überblick**

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

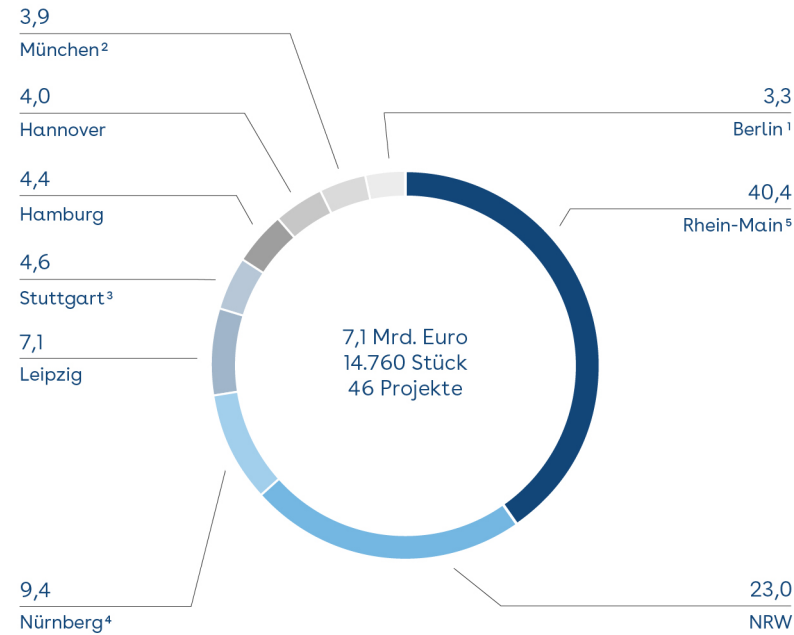
Verkürzter Konzernzwischenabschluss

Sonstige Informationen

Projektportfolio nach Regionen 30.06.2024

ABBILDUNG 004

In %



Der wesentliche Anteil – circa 96 % – am erwarteten Gesamterlösvolumen des Projektportfolios zum 30. Juni 2024 befindet sich in den wichtigsten Metropolregionen Deutschlands: Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln/Bonn, Leipzig, München, Nürnberg und Stuttgart. Rund 4 % entfallen auf andere attraktive, mittelgroße Städte.

¹ Beinhaltet auch Potsdam und Nauen.

² Beinhaltet auch Augsburg und Rosenheim.

³ Beinhaltet auch Rottenburg und Herrenberg.

⁴ Beinhaltet auch Bamberg.

⁵ Beinhaltet Frankfurt a. M., Wiesbaden, Maintal, Hofheim und Heusenstamm.

Kennzahlenübersicht

► **Konzernzwischenlagebericht**

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

► **Projektgeschäft im Überblick**

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

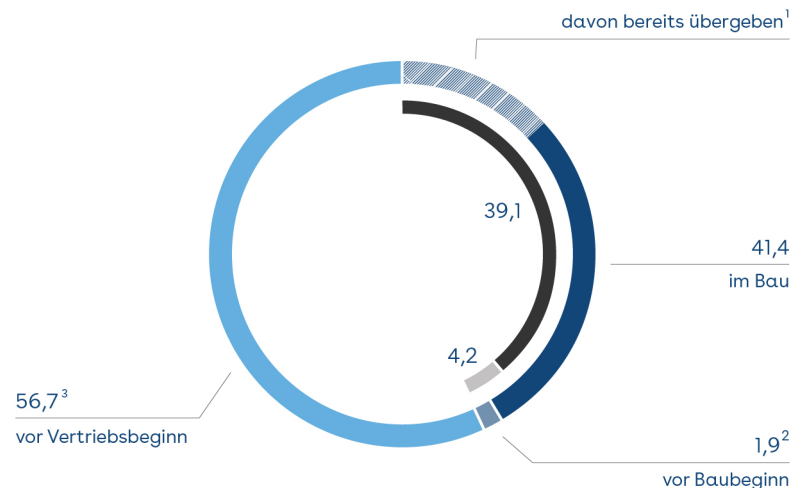
Verkürzter Konzernzwischenabschluss

Sonstige Informationen

Projektportfolio nach Gruppen 30.06.2024
Basis: Verkaufserlöse

ABBILDUNG 005

In %



Innerer Sektor:

- Verkauft
- Unverkauft

¹ 12,9 % des Projektportfolios sind bereits übergeben. Diese Projekte sind in der Kategorie „im Bau“ enthalten.

² 0,3 % des Projektportfolios sind bereits übergeben. Diese Projekte sind in der Kategorie „vor Baubeginn“ enthalten.

³ 7,6 % des Projektportfolios sind im Status „vor Grunderwerb“. Diese Projekte sind in der Angabe „vor Vertriebsbeginn“ enthalten.

Ausgehend von dem kontinuierlichen Wachstum unseres Projektportfolios bis zum Jahr 2022, der bewussten Entscheidung, Vertriebsstarts vor dem Hintergrund der aktuellen makroökonomischen Lage äußerst selektiv anzugehen und der fortlaufenden Fertigstellung von verkauften Projekten befinden sich unsere laufenden Projekte überwiegend im Entwicklungsstadium „vor Vertriebsbeginn“.

Alle genannten Kategorien befinden sich auf einem vergleichbaren Niveau zum Vorjahresendstand (31. Dezember 2023: 56,3 % vor Vertriebsbeginn/10,6 % im Bau und übergeben/31,4 % im Bau/1,8 % vor Baubeginn).

Weiterhin verdeutlicht die vorangehende Grafik, dass wir zum 30. Juni 2024 etwa 39 % des erwarteten Gesamterlösvolumens des Projektportfolios bereits verkauft haben. Bezogen auf das erwartete Erlösvolumen der Projektkategorien „im Bau“ und „vor Baubeginn“ sind circa 90 % der Projekte zum 30. Juni 2024 verkauft.

Die 46 Projekte aus dem Projektportfolio der Instone Group (wie in [Abbildung 004](#) dargestellt) werden um vier weitere Projekte, die in at Equity bilanzierten Gesellschaften realisiert werden, ergänzt. Insgesamt wird für diese at Equity konsolidierten Projekte ein Gesamterlösvolumen von rd. 1,3 Mrd. Euro (Anteil Instone Group ca. 630 Mio. Euro) und die Entwicklung von circa 2.100 Wohneinheiten erwartet.

Kennzahlenübersicht

► **Konzernzwischenlagebericht**

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

► **Projektgeschäft im Überblick**

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Verkürzter Konzernzwischenabschluss

Sonstige Informationen

Bereinigte Umsatzerlöse

Im Berichtszeitraum wurde ein bereinigter Umsatz in Höhe von 255,4 Mio. Euro erzielt (Vorjahreswert: 279,5 Mio. Euro). Folgende Projekte haben im Wesentlichen zu den bereinigten Umsatzerlösen beigetragen:

Wesentliche Projekte Umsatzrealisierung (bereinigt) 6M 2024

TABELLE 021

In Mio. Euro

		Umsatzvolumen (bereinigt)
„Schönhof-Viertel“	Frankfurt a. M.	78,4
„Westville“	Frankfurt a. M.	38,1
„Urban.Isle Campus“	Hamburg	19,9
„Parkresidenz“	Leipzig	16,9
„Literaturquartier“	Essen	14,2
„4Living“	Nürnberg	14,1
„Steinbacher Hohl“	Frankfurt a. M.	13,5
„Wiesbaden-Delkenheim“	Wiesbaden	11,8
„Neckar.Au Viertel“	Rottenburg	8,7
„west.side“	Bonn	8,2

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

Im Berichtszeitraum konnte jeweils ein Teilprojekt der „Parkresidenz“ sowie des „Neckar.Au Viertels“ mit insgesamt 121 Einheiten in die Baurealisierung starten. Insgesamt befinden sich derzeit 4.413 Einheiten parallel in der Baurealisierungsphase.

Die Übergaben des ersten Halbjahres 2024 beinhalten ein Volumen von rund 212 Mio. Euro bei 629 erfolgreich übergebenen Einheiten. Maßgeblichen Anteil hatte dabei neben Teilprojekten der „Parkresidenz“ sowie des „Neckar-Au Viertels“ insbesondere ein Teilprojekt des „Schönhof-Viertels“ mit 401 erfolgreich übergebenen Wohneinheiten.

Alle Entwicklungen im herausfordernden Marktumfeld werden hinsichtlich unserer Projekte engmaschig verfolgt und durch entsprechende Anpassungen im Ablaufprozess so weit wie möglich kompensiert.

Die fertiggestellten Projekte des Projektportfolios von Instone Real Estate weisen weiterhin ein hohes Vermarktungsniveau von rund 97 % auf.



Kennzahlenübersicht

► **Konzernzwischen-
lagebericht**

Ertrags-, Vermögens-
und Finanzlage

Projektgeschäft im
Überblick

► **Risiko- und
Chancenbericht**

Prognosebericht

**Verkürzter
Konzernzwischenabschluss**

Sonstige Informationen

Risiko- und Chancenbericht

Das Risiko- und Chancenmanagement ist bei der Instone Group ein wesentlicher Bestandteil des konzernweiten Systems der Unternehmensführung. Für eine ausführliche Darstellung unserer Risiko- und Chancenmanagementprozesse sowie der Risiko- und Chancenlage verweisen wir auf den im Geschäftsbericht 2023 enthaltenen zusammengefassten Lagebericht, [☰ Seite 156-173](#), „Risiko- und Chancenbericht“.

Eine wesentliche Veränderung der Risiko- und Chancenlage hat sich im Vergleich zu unserer Darstellung im Geschäftsbericht 2023 nicht ergeben.

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

Kennzahlenübersicht

► Konzernzwischen-
lagebericht

Ertrags-, Vermögens-
und Finanzlage

Projektgeschäft im
Überblick

Risiko- und
Chancenbericht

► Prognosebericht

Verkürzter
Konzernzwischenabschluss

Sonstige Informationen

Prognosebericht

Unsere Prognose zur Geschäftsentwicklung 2024, die wir mit der Veröffentlichung des Geschäftsberichts 2023 im März 2024 abgegeben haben, wird weiterhin bestätigt.

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

Prognose

TABELLE 022

In Mio. Euro

	2024
Bereinigte Umsatzerlöse	500-600
Bereinigte Rohergebnismarge	~ 22 %
Bereinigtes Ergebnis nach Steuern	30-40
Vermarktungsvolumen	> 300

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



VERKÜRZTER KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS

- 26 Verkürzte Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 27 Verkürzte Konzerngesamtergebnisrechnung
- 28 Verkürzte Konzernbilanz
- 30 Verkürzte Konzernkapitalflussrechnung
- 32 Verkürzte Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung
- 33 Ausgewählte erläuternde Anhangangaben
zum verkürzten Konzernzwischenabschluss

Kennzahlenübersicht

Konzernzwischen-
lagebericht

► Verkürzter
Konzernzwischenabschluss

► Verkürzte Konzern-
Gewinn- und
Verlustrechnung

Verkürzte
Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Verkürzte Konzernbilanz

Verkürzte Konzern-
kapitalflussrechnung

Verkürzte
Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

Ausgewählte erläuternde
Anhangangaben zum
verkürzten Konzern-
zwischenabschluss

Sonstige Informationen

Verkürzte Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

TABELLE 023

In Tsd. Euro

	01.01.-30.06.2024	01.01.-30.06.2023
Umsatzerlöse	216.309	240.031
Bestandsveränderungen der Erzeugnisse	39.705	95.671
	256.015	335.702
Sonstige betriebliche Erträge	16.415	13.500
Materialaufwand	-201.463	-270.081
Personalaufwand	-25.095	-25.939
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-15.813	-14.751
Abschreibungen	-2.642	-2.494
Konzernergebnis der operativen Tätigkeit	27.416	35.937
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen	4.665	4.093
Übriges Beteiligungsergebnis	4	0
Finanzertrag	6.435	1.397
Finanzaufwand	-18.032	-16.832
Übriges Finanzergebnis	-132	-50
Konzernergebnis vor Steuern (EBT)	20.356	24.545
Ertragsteuern	-3.511	-8.553
Konzernergebnis nach Steuern (EAT)	16.845	15.992
Zurechenbar zu:		
Anteilen des Konzerns	16.804	16.319
Anteilen anderer Gesellschafter	41	-327
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien (In Stück)	43.322.575	43.377.061
Unverwässertes und verwässertes Ergebnis je Aktie (In Euro)	0,39	0,38

Kennzahlenübersicht

Konzernzwischen-
lagebericht

► Verkürzter
Konzernzwischenabschluss

Verkürzte Konzern-
Gewinn- und
Verlustrechnung

► Verkürzte
Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Verkürzte Konzernbilanz

Verkürzte Konzern-
kapitalflussrechnung

Verkürzte
Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

Ausgewählte erläuternde
Anhangangaben zum
verkürzten Konzern-
zwischenabschluss

Sonstige Informationen

Verkürzte Konzerngesamtergebnisrechnung

Konzerngesamtergebnisrechnung

TABELLE 024

In Tsd. Euro

	01.01.-30.06.2024	01.01.-30.06.2023
Konzernergebnis nach Steuern	16.845	15.992
Posten, die in künftigen Perioden nicht in das Konzernergebnis umgegliedert werden		
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste	272	499
Ertragsteuereffekte	-47	-158
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen nach Steuern	225	341
Gesamtergebnis des Geschäftsjahres nach Steuern	17.070	16.334
Zurechenbar zu:		
Anteilen des Konzerns	17.029	16.660
Anteilen anderer Gesellschafter	41	-327
	17.070	16.334

Kennzahlenübersicht

Konzernzwischen-
lagebericht

► Verkürzter
Konzernzwischenabschluss

Verkürzte Konzern-
Gewinn- und
Verlustrechnung

Verkürzte
Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

► Verkürzte Konzernbilanz

Verkürzte Konzern-
kapitalflussrechnung

Verkürzte
Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

Ausgewählte erläuternde
Anhangangaben zum
verkürzten Konzern-
zwischenabschluss

Sonstige Informationen

Verkürzte Konzernbilanz

Konzernbilanz

TABELLE 025

In Tsd. Euro

	30.06.2024	31.12.2023
AKTIVA		
Langfristige Vermögenswerte		
Geschäfts- oder Firmenwert	6.056	6.056
Immaterielle Vermögenswerte	296	232
Leasingvermögen	9.762	11.320
Sachanlagen	808	1.044
At Equity bewertete Finanzanlagen	56.705	51.715
Übrige Finanzanlagen	375	390
Finanzforderungen	5.107	10.296
Latente Steuern	1.513	301
	80.621	81.354
Kurzfristige Vermögenswerte		
Vorräte	1.125.546	1.085.840
Leasingvermögen	3.027	3.027
Finanzforderungen	23.875	23.309
Vertragsvermögenswerte	177.940	177.069
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	19.487	6.467
Sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	75.144	74.599
Ertragsteueransprüche	5.609	4.302
Flüssige Mittel	414.640	383.605
	1.845.267	1.758.219
SUMME AKTIVA	1.925.889	1.839.573

Kennzahlenübersicht

Konzernzwischen-
lagebericht

► Verkürzter
Konzernzwischenabschluss

Verkürzte Konzern-
Gewinn- und
Verlustrechnung

Verkürzte
Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

► Verkürzte Konzernbilanz

Verkürzte Konzern-
kapitalflussrechnung

Verkürzte
Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

Ausgewählte erläuternde
Anhangangaben zum
verkürzten Konzern-
zwischenabschluss

Sonstige Informationen

Verkürzte Konzernbilanz (Fortsetzung)

Konzernbilanz

TABELLE 025

In Tsd. Euro

	30.06.2024	31.12.2023
PASSIVA		
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	46.988	46.988
Kapitalrücklage	358.983	358.983
Erwirtschaftetes Konzern-Eigenkapital	202.355	199.847
Erfolgsneutrale Eigenkapitalveränderungen	1.459	1.234
Eigene Anteile zu Anschaffungskosten	-36.697	-36.697
Den Aktionären zurechenbares Eigenkapital	573.088	570.355
Anteile anderer Gesellschafter	5.662	5.621
	578.750	575.976
Langfristige Schulden		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	765	997
Andere Rückstellungen	5.203	3.409
Finanzverbindlichkeiten	347.285	396.550
Verbindlichkeiten aus den Minderheitsgesellschaftern zuzurechnendem Nettovermögen	15	13
Leasingverbindlichkeiten	9.090	10.595
Sonstige Verbindlichkeiten	48.937	37.843
Latente Steuern	43.024	44.067
	454.319	493.474
Kurzfristige Schulden		
Andere Rückstellungen	25.932	24.267
Finanzverbindlichkeiten	222.625	136.050
Leasingverbindlichkeiten	4.053	4.153
Vertragsverbindlichkeiten	8.064	22.134
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	134.447	142.183
Sonstige Verbindlichkeiten	488.748	431.893
Ertragsteuerverbindlichkeiten	8.950	9.443
	892.819	770.122
SUMME PASSIVA	1.925.889	1.839.573

Kennzahlenübersicht

Konzernzwischen-
lagebericht

► Verkürzter
Konzernzwischenabschluss

Verkürzte Konzern-
Gewinn- und
Verlustrechnung

Verkürzte
Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Verkürzte Konzernbilanz

► Verkürzte Konzern-
kapitalflussrechnung

Verkürzte
Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

Ausgewählte erläuternde
Anhangangaben zum
verkürzten Konzern-
zwischenabschluss

Sonstige Informationen

Verkürzte Konzernkapitalflussrechnung

Konzernkapitalflussrechnung

TABELLE 026

In Tsd. Euro

	01.01.-30.06.2024	01.01.-30.06.2023
Konzernergebnis nach Steuern	16.845	15.992
(+) Abschreibungen/(-) Zuschreibungen auf das Anlagevermögen	2.642	2.494
(+) Verlust/(-) Gewinn aus dem Abgang von Sachanlagevermögen	0	1
(+) Zunahme/(-) Abnahme der Rückstellungen	3.495	-789
(+) laufender Ertragsteueraufwand/(-) laufender Ertragsteuerertrag	5.870	10.363
(+) latenter Ertragsteueraufwand/(-) latenter Ertragsteuerertrag	-2.310	-1.811
(+) Aufwendungen/(-) Erträge Equitywertfortschreibung	-4.665	-4.093
(+) Aufwand/(-) Ertrag aus Beteiligungsergebnis von Minderheiten	2	0
(+) Zinsaufwendungen/(-) Zinserträge	11.729	15.485
(+) Einzahlungen aus Zuschüssen der öffentlichen Hand	0	1.398
(+) Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/(-) Erträge	-1.203	0
(+/-) Veränderung Net Working Capital ¹	-5.426	-76.127
(+) Ertragsteuererstattungen/(-) Ertragsteuerzahlungen	-7.670	-3.331
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	19.309	-40.417
(-) Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-556	0
(-) Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-54	-23
(+) Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögens	4.991	8.729
(-) Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	-5.273
(+) Einzahlungen aus Abgängen von nicht konsolidierten Unternehmen und sonstigen Gesellschaften	6	0
(-) Auszahlungen für Investitionen in nicht konsolidierte Unternehmen und sonstige Gesellschaften	-326	0
(+) Erhaltene Zinsen	4.995	1.264
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	9.057	4.696

Kennzahlenübersicht

Konzernzwischen-
lagebericht

► Verkürzter
Konzernzwischenabschluss

Verkürzte Konzern-
Gewinn- und
Verlustrechnung

Verkürzte
Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Verkürzte Konzernbilanz

► Verkürzte Konzern-
kapitalflussrechnung

Verkürzte
Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

Ausgewählte erläuternde
Anhangangaben zum
verkürzten Konzern-
zwischenabschluss

Sonstige Informationen

Verkürzte Konzernkapitalflussrechnung (Fortsetzung)

Konzernkapitalflussrechnung

TABELLE 026

In Tsd. Euro

	01.01.-30.06.2024	01.01.-30.06.2023
(-) Erwerb eigener Anteile	0	-4.548
(-) Auszahlungen für Transaktionskosten der Eigenkapitalzuführung	0	-10
(+) Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	79.359	156.798
(-) Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und der Rückführung von (Finanz-)Krediten	-47.017	-50.342
(-) Auszahlungen von Leasingnehmern zur Tilgung von Verbindlichkeiten aus Leasingverträgen	-2.185	-1.928
(-) Gezahlte Zinsen	-13.192	-7.244
(-) Gezahlte Dividenden	-14.296	-15.163
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	2.669	77.562
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	383.605	255.592
(+/-) Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	31.034	41.841
(+/-) Wechselkurs-, konsolidierungskreis- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	0	-987
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	414.640	296.447

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

Kennzahlenübersicht

Konzernzwischen-
lagebericht

► Verkürzter
Konzernzwischenabschluss

Verkürzte Konzern-
Gewinn- und
Verlustrechnung

Verkürzte
Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Verkürzte Konzernbilanz

Verkürzte Konzern-
kapitalflussrechnung

► Verkürzte
Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

Ausgewählte erläuternde
Anhangangaben zum
verkürzten Konzern-
zwischenabschluss

Sonstige Informationen

Verkürzte Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

TABELLE 027

In Tsd. Euro

	Summe	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Erwirtschaftetes Konzern- Eigenkapital	Erfolgsneutrale Eigenkapital- veränderungen	Eigene Anteile zu Anschaffungs- kosten	Den Aktionären zurechenbares Eigenkapital	Anteile anderer Gesellschafter
Stand: 1. Januar 2023	572.957	46.988	358.983	198.123	1.755	-32.139	573.710	-753
Konzernergebnis nach Steuern	15.992	0	0	16.319	0	0	16.319	-327
Veränderung der versicherungs- mathematischen Gewinne und Verluste	341	0	0	0	341	0	341	0
Gesamtergebnis	16.334	0	0	16.319	341	0	16.660	-327
Erwerb eigener Anteile	-4.548	0	0	0	0	-4.548	-4.548	0
Transaktionskosten abzüglich Steuereffekt	-10	0	0	0	0	-10	-10	0
Dividendenzahlungen	-15.163	0	0	-15.163	0	0	-15.163	0
Veränderung Konsolidierungskreis	2.705	0	0	0	0	0	0	2.705
	-17.017	0	0	-15.163	0	-4.558	-19.721	2.705
Stand: 30. Juni 2023	572.274	46.988	358.983	199.279	2.096	-36.697	570.649	1.624
Stand: 31. Dezember 2023	575.976	46.988	358.983	199.847	1.234	-36.697	570.355	5.621
Stand: 1. Januar 2024	575.976	46.988	358.983	199.847	1.234	-36.697	570.355	5.621
Konzernergebnis nach Steuern	16.845	0	0	16.804	0	0	16.804	41
Veränderung der versicherungs- mathematischen Gewinne und Verluste	225	0	0	0	225	0	225	0
Gesamtergebnis	17.070	0	0	16.804	225	0	17.029	41
Dividendenzahlungen	-14.296	0	0	-14.296	0	0	-14.296	0
	-14.296	0	0	-14.296	0	0	-14.296	0
Stand: 30. Juni 2024	578.750	46.988	358.983	202.355	1.459	-36.697	573.088	5.662

Kennzahlenübersicht

Konzernzwischen-
lagebericht

► Verkürzter
Konzernzwischenabschluss

Verkürzte Konzern-
Gewinn- und
Verlustrechnung

Verkürzte
Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Verkürzte Konzernbilanz

Verkürzte Konzern-
kapitalflussrechnung

Verkürzte
Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

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

Sonstige Informationen

Ausgewählte erläuternde Anhangangaben zum verkürzten Konzernzwischenabschluss

Grundlagen des verkürzten Konzernzwischenabschlusses

Grundlagen der Erstellung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss der Instone Real Estate Group SE und ihrer Tochterunternehmen zum 30. Juni 2024 wurde in Übereinstimmung mit dem International Accounting Standard (IAS) 34 „Zwischenberichterstattung“ sowie mit dem Deutschen Rechnungslegungsstandard (DRS) 16 „Halbjahresfinanzberichterstattung“ aufgestellt.

Er soll in Verbindung mit dem im Geschäftsbericht zum 31. Dezember 2023 veröffentlichten Konzernabschluss gelesen werden, der in Übereinstimmung mit den am Abschlussstichtag gültigen International Financial Reporting Standards (IFRS) des International Accounting Standards Board (IASB) und den diesbezüglichen Interpretationen (IFRIC) des IFRS Interpretations Committee (IFRS IC), wie sie gemäß der Verordnung Nr. 1606/2002 des Europäischen Parlaments und des Rats betreffend die Anwendung internationaler Rechnungslegungsstandards in der Europäischen Union anzuwenden sind, sowie den ergänzenden Angaben nach § 315e HGB erstellt wurde.

Die Erstellung des Zwischenberichts erfordert vom Management eine Reihe von Annahmen und Schätzungen. Dadurch kann es zu Abweichungen zwischen den im Zwischenbericht ausgewiesenen Werten und den tatsächlichen Werten kommen.

Zur besseren Übersichtlichkeit sind verschiedene Posten der verkürzten Konzernbilanz sowie der verkürzten Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung in einem Posten zusammengefasst. Die verkürzte Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

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

Im laufenden Geschäftsjahr erstmals anzuwendende Rechnungslegungsvorschriften

Änderungen an den Rechnungslegungsvorschriften, die ab dem 1. Januar 2024 anzuwenden sind, hatten keine Auswirkungen auf den vorliegenden verkürzten Konzernzwischenabschluss.

Konsolidierungskreis

Zum 30. Juni 2024 sind neben der Instone Real Estate Group SE insgesamt 13 (31. Dezember 2023: 13) inländische und zwei (31. Dezember 2023: zwei) europäische Auslandsgesellschaften Bestandteil des vorliegenden verkürzten Konzernzwischenabschlusses und voll konsolidiert.

Zum 30. Juni 2024 wurden zehn Gemeinschaftsunternehmen (31. Dezember 2023: zehn) nach der Equity-Methode bewertet.

Insgesamt sechs verbundene Unternehmen (31. Dezember 2023: sechs) sind von geringem Geschäftsvolumen beziehungsweise ohne Geschäftsbetrieb und werden aus Wesentlichkeitsgründen nicht konsolidiert. Sie sind unter den übrigen Finanzanlagen ausgewiesen.

Kennzahlenübersicht

Konzernzwischenlagebericht

► **Verkürzter Konzernzwischenabschluss**

Verkürzte Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Verkürzte Konzerngesamt-ergebnisrechnung

Verkürzte Konzernbilanz

Verkürzte Konzernkapitalflussrechnung

Verkürzte Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

► **Ausgewählte erläuternde Anhangangaben zum verkürzten Konzernzwischenabschluss**

Sonstige Informationen

Segmentberichterstattung

Die Segmentberichterstattung gemäß IFRS 8 basiert auf dem Managementansatz und entspricht somit dem Management- und Reporting-System, das die Instone Group für ihre Segmente verwendet. Die Instone Group ist in nur einem Geschäftssegment und in einem geografischen Segment tätig. Sie generiert ihre Umsatzerlöse und hält ihre Vermögenswerte hauptsächlich in Deutschland.

Die interne Berichterstattung für das eine Geschäftssegment weicht allerdings von den Zahlen aus der IFRS-Rechnungslegung ab. Instone Group fokussiert die interne Berichterstattung insbesondere auf die wohnwirtschaftlichen Projektentwicklungen. Aus diesem Grund führt die Instone Group für dieses eine Geschäftssegment diese Segmentberichterstattung durch.

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

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

Bereinigter Umsatz

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

Bereinigtes Rohergebnis

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

Bereinigtes Ergebnis nach Steuern

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

Kennzahlenübersicht

**Konzernzwischen-
lagebericht**

► **Verkürzter
Konzernzwischenabschluss**

Verkürzte Konzern-
Gewinn- und
Verlustrechnung

Verkürzte
Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Verkürzte Konzernbilanz

Verkürzte Konzern-
kapitalflussrechnung

Verkürzte
Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

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

Sonstige Informationen

Die Effekte auf die bereinigte Ertragslage ergeben sich aus folgenden Sachverhalten:

Share-Deal-Effekte

Die Projektgesellschaften Westville 2 GmbH, Westville 3 GmbH, Westville 4 GmbH und Westville 5 GmbH sind handelsrechtlich als vermögensverwaltende Gesellschaften konzipiert und stellen ein Großprojekt in Frankfurt am Main dar. Die Instone Group hat diese Projektgesellschaften in Form eines Share Deals mit der Verpflichtung zur Errichtung einer Wohnanlage bereits veräußert. In der bereinigten Ertragslage wird das Gesamtprojekt „Westville“ analog zu den anderen Projekten der Instone Group in einer zeitraumbezogenen Erlösrealisierung gemäß IFRS 15 geführt. Im Konzernabschluss werden diese Gesellschaften gemäß IAS 2 bewertet und einbezogen. Die Effekte aus dieser unterschiedlichen Bewertung bilden sich in den Umsatzerlösen mit 37.969 Tsd. Euro (Vorjahreszeitraum: 37.915 Tsd. Euro) und dem Projektaufwand mit -38.754 Tsd. Euro (Vorjahreszeitraum: -33.109 Tsd. Euro) ab.

Effekte aus Kaufpreisallokationen

Durch die erstmalige Konsolidierung der Instone Real Estate Development GmbH im Jahr 2014 und der Instone Real Estate Leipzig GmbH im Jahr 2015 sowie der Geschäftsaktivitäten der S&P Stadtbau GmbH im Geschäftsjahr 2020 waren in den Vorräten und den Vertragsvermögenswerten zum 30. Juni 2024 noch Zuschreibungen in Höhe von 3.711 Tsd. Euro (31. Dezember 2023: 11.495 Tsd. Euro) aus Kaufpreisuweisungen enthalten. Die laufenden Amortisationen dieser Kaufpreisallokationen auf Basis der fortschreitenden Realisierung der in diesen Erstkonsolidierungen enthaltenen Projekte werden für die interne Berichterstattung bereinigt. Die Bereinigung der Amortisation von Kaufpreisuweisungen entfiel mit 1.101 Tsd. Euro (Vorjahreszeitraum: 1.510 Tsd. Euro) auf Umsatzerlöse und mit 6.752 Tsd. Euro (Vorjahreszeitraum: 643 Tsd. Euro) auf Bestandsveränderungen. Aufgrund aktueller Schätzungen geht die Instone Group davon aus, dass diese Effekte im Jahr 2025 auslaufen werden.

Umgliederungen sowie Einmal- und Sondereffekte

Zum 30. Juni 2024 wurden indirekte Vertriebsaufwendungen in Höhe von -699 Tsd. Euro (Vorjahreszeitraum: -1.069 Tsd. Euro) sowie materialaufwandsinduzierte sonstige betriebliche Erträge in Höhe von 10.760 Tsd. Euro (Vorjahreszeitraum: 6.184 Tsd. Euro) dem Projektaufwand zugeordnet. Die Bereinigung der aktivierten Zinsen in den Bestandsveränderungen in Höhe von 6.065 Tsd. Euro (Vorjahreszeitraum: 5.490 Tsd. Euro) belastete den Projektaufwand.

Als Einmal- und Sondereffekte wurden im Berichtszeitraum im Wesentlichen Aufwendungen für Abfindungen in Höhe 297 Tsd. Euro (Vorjahreszeitraum 925 Tsd. Euro) sowie Beratungsaufwendungen in Höhe von 39 Tsd. Euro (Vorjahreszeitraum 859 Tsd. Euro) bereinigt.

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

Kennzahlenübersicht

Konzernzwischen-
lagebericht

► Verkürzter
Konzernzwischenabschluss

Verkürzte Konzern-
Gewinn- und
Verlustrechnung

Verkürzte
Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Verkürzte Konzernbilanz

Verkürzte Konzern-
kapitalflussrechnung

Verkürzte
Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

► Ausgewählte erläuternde
Anhangangaben zum
verkürzten Konzern-
zwischenabschluss

Sonstige Informationen

Überleitung bereinigte Ertragslage 01.01.-30.06.2024

TABELLE 028

In Tsd. Euro

	Bereinigte Ertragslage	Share-Deal-Effekte	Einmal- und Sondereffekte	Umgliederungen	Effekte aus PPA	IFRS-Berichterstattung
Umsatzerlöse	255.380	-37.969	0	0	-1.101	216.309
Projektaufwand	-189.762	38.754	0	-3.997	-6.752	-161.757
Materialaufwand	-191.401	0	0	-10.062	0	-201.463
Bestandsveränderungen	1.639	38.754	0	6.065	-6.752	39.705
Rohergebnis	65.618	785	0	-3.997	-7.854	54.552
Plattformaufwand	-36.862	0	-336	10.062	0	-27.136
Personalaufwand	-25.095	0	0	0	0	-25.095
Sonstige betriebliche Erträge	5.654	0	0	10.760	0	16.415
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-14.779	0	-336	-699	0	-15.813
Abschreibungen	-2.642	0	0	0	0	-2.642
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen	4.665	0	0	0	0	4.665
EBIT	33.421	785	-336	6.065	-7.854	32.081
Übriges Beteiligungsergebnis	4	0	0	0	0	4
Finanzergebnis	-5.664	0	0	-6.065	0	-11.729
EBT	27.761	785	-336	0	-7.854	20.356
Steuern	-7.296					-3.511
EAT	20.465					16.845

Kennzahlenübersicht

Konzernzwischen-
lagebericht

► Verkürzter
Konzernzwischenabschluss

Verkürzte Konzern-
Gewinn- und
Verlustrechnung

Verkürzte
Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Verkürzte Konzernbilanz

Verkürzte Konzern-
kapitalflussrechnung

Verkürzte
Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

► Ausgewählte erläuternde
Anhangangaben zum
verkürzten Konzern-
zwischenabschluss

Sonstige Informationen

Überleitung bereinigte Ertragslage 01.01.-30.06.2023

TABELLE 029

In Tsd. Euro

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

Kennzahlenübersicht

Konzernzwischen-
lagebericht

► Verkürzter
Konzernzwischenabschluss

Verkürzte Konzern-
Gewinn- und
Verlustrechnung

Verkürzte
Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Verkürzte Konzernbilanz

Verkürzte Konzern-
kapitalflussrechnung

Verkürzte
Konzernerneuerungs-
veränderungsrechnung

► Ausgewählte erläuternde
Anhangangaben zum
verkürzten Konzern-
zwischenabschluss

Sonstige Informationen

Angaben zur verkürzten Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse verteilen sich auf die folgenden Regionen:

Umsatzerlöse nach Regionen

TABELLE 030

In Tsd. Euro

	01.01.-30.06.2024	01.01.-30.06.2023
Deutschland	216.249	239.973
Übriges Europa	60	58
	216.309	240.031

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

Umsatzerlöse nach Erlösart

TABELLE 031

In Tsd. Euro

	01.01.-30.06.2024	01.01.-30.06.2023
Erlöse aus Bauaufträgen		
Zeitraumbezogene Erlösrealisierung	211.655	215.648
Zeitpunktbezogene Erlösrealisierung	1.585	22.214
	213.239	237.862
Erlöse aus Leasingverhältnissen	2.935	2.052
Sonstige Leistungen	135	118
	216.309	240.031

Zum 30. Juni 2023 ist in der zeitpunktbezogenen Erlösrealisierung ein Grundstücksverkauf in Höhe von 21.522 Tsd. Euro enthalten. Die Gesamthöhe der zum Bilanzstichtag nicht oder teilweise nicht erfüllten Leistungsverpflichtungen beträgt 343.273 Tsd. Euro (31. Dezember 2023: 442.278 Tsd. Euro).

Abschreibung und Wertminderung

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

Abschreibungen

TABELLE 032

In Tsd. Euro

	01.01.-30.06.2024	01.01.-30.06.2023
Leasingvermögen	-1.860	-1.757
Sachanlagen	-291	-376
Immaterielle Vermögenswerte	-492	-361
	-2.642	-2.494

Ertragsteuern

Ertragsteuern

TABELLE 033

In Tsd. Euro

	01.01.-30.06.2024	01.01.-30.06.2023
Tatsächliche Ertragsteuern		
Gewerbesteuer	-3.947	-5.275
Körperschaftsteuer	-1.923	-5.088
	-5.870	-10.363
Latente Steuern		
Latente Steuern	2.359	1.811
	2.359	1.811
	-3.511	-8.553

Kennzahlenübersicht

Konzernzwischen-
lagebericht

► Verkürzter
Konzernzwischenabschluss

Verkürzte Konzern-
Gewinn- und
Verlustrechnung

Verkürzte
Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Verkürzte Konzernbilanz

Verkürzte Konzern-
kapitalflussrechnung

Verkürzte
Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

► Ausgewählte erläuternde
Anhangangaben zum
verkürzten Konzern-
zwischenabschluss

Sonstige Informationen

Angaben zur verkürzten Konzernbilanz

Vorräte

Vorräte

TABELLE 034

In Tsd. Euro

	30.06.2024	31.12.2023
Unfertige Erzeugnisse	1.125.546	1.085.840
	1.125.546	1.085.840

Unfertige Erzeugnisse in Höhe von 536.597 Tsd. Euro (31. Dezember 2023: 421.864 Tsd. Euro) unterliegen Verfügungsbeschränkungen aufgrund der Projektfinanzierung durch Banken.

Fremdkapitalkosten in Höhe von 32.659 Tsd. Euro (31. Dezember 2023: 25.885 Tsd. Euro) wurden im Rahmen der bei den Vorräten ausgewiesenen Herstellungskosten aktiviert, die auf Projektfinanzierungen auf der Grundlage individueller Verträge mit externen Kreditgebern zurückzuführen sind.

Auf das Vorratsvermögen wurden 29.844 Tsd. Euro (31. Dezember 2023: 22.272 Tsd. Euro) Wertminderungen vorgenommen. Wertaufholungen lagen im Berichtszeitraum bei 2.542 Tsd. Euro (Vorjahreszeitraum: 844 Tsd. Euro).

Vertragsvermögenswerte

Die Struktur der Vertragsvermögenswerte setzt sich wie nachfolgend dargestellt zusammen:

Vertragsvermögenswerte

TABELLE 035

In Tsd. Euro

	30.06.2024	31.12.2023
Vertragsvermögenswerte	702.379	603.248
Erhaltene Anzahlungen	-528.995	-430.136
	173.384	173.112
Aktiviert Vertragsanbahnungskosten	4.556	3.957
	177.940	177.069

Die Veränderung der Vertragsvermögenswerte ist auf die Steigerung der Leistungserfüllung der zugrunde liegenden Verträge mit Kunden sowie die parallele Steigerung der darauf entfallenden Anzahlungen zurückzuführen.

Der Zyklus der Vertragsvermögenswerte beträgt – analog zur Projektlaufzeit – durchschnittlich drei Jahre.

Die Amortisation der Vertragsanbahnungskosten in Höhe von 3.241 Tsd. Euro (Vorjahreszeitraum: 3.553 Tsd. Euro) erfolgt gegenläufig zur Erfüllung der zugrunde liegenden Verträge mit Kunden.

Flüssige Mittel

Flüssige Mittel in Höhe von 175.849 Tsd. Euro (31. Dezember 2023: 119.256 Tsd. Euro) unterliegen Verfügungsbeschränkungen und resultieren aus noch nicht beendeten Projektfinanzierungen durch Banken sowie für Kunden aufgenommenen Projektfinanzierungen bei Banken.

Kennzahlenübersicht

**Konzernzwischen-
lagebericht**

► **Verkürzter
Konzernzwischenabschluss**

Verkürzte Konzern-
Gewinn- und
Verlustrechnung

Verkürzte
Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Verkürzte Konzernbilanz

Verkürzte Konzern-
kapitalflussrechnung

Verkürzte
Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

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

Sonstige Informationen

Finanzverbindlichkeiten

Finanzverbindlichkeiten

TABELLE 036

In Tsd. Euro

	30.06.2024	31.12.2023
Langfristig		
Gegenüber Kreditinstituten aus Projektfinanzierung	207.078	227.348
Gegenüber Kreditinstituten aus Unternehmensfinanzierung	19.763	19.981
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	120.444	149.220
	347.285	396.550
Kurzfristig		
Gegenüber Kreditinstituten aus Projektfinanzierung	175.897	128.360
Gegenüber Kreditinstituten aus Unternehmensfinanzierung	6.371	5.730
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	40.312	1.915
Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern	45	45
	222.625	136.050
	569.909	532.600

Kennzahlenübersicht

Konzernzwischen-
lagebericht

► Verkürzter
Konzernzwischenabschluss

Verkürzte Konzern-
Gewinn- und
Verlustrechnung

Verkürzte
Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Verkürzte Konzernbilanz

Verkürzte Konzern-
kapitalflussrechnung

Verkürzte
Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

► Ausgewählte erläuternde
Anhangangaben zum
verkürzten Konzern-
zwischenabschluss

Sonstige Informationen

Finanzverbindlichkeiten 2024

TABELLE 037

In Tsd. Euro

	30.06.2024	01.01.2024	Cashflows aus Finanzierungstätigkeit	Zahlungsunwirksame Veränderungen		
				Neutrale Verrechnungen	Abgegrenzte Zinsen	Amortisation aus der Bewertung der Effektivzinismethode
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	409.109	381.834	23.086	0	4.018	170
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	160.756	151.136	8.841	0	624	155
Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern	45	45	0	0	0	0
	569.909	533.014	31.927	0	4.643	326
Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen	10.067	14.748	-4.681	0	0	0

Finanzverbindlichkeiten 2023

TABELLE 038

In Tsd. Euro

	31.12.2023	01.01.2023	Cashflows aus Finanzierungstätigkeit	Zahlungsunwirksame Veränderungen		
				Neutrale Verrechnungen	Abgegrenzte Zinsen	Amortisation aus der Bewertung der Effektivzinismethode
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	381.834	351.653	67.360	-37.843	494	170
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	151.136	151.105	-749	0	624	155
Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern	45	17.889	0	-17.844	0	0
	533.014	520.647	66.611	-55.688	1.119	326
Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen	14.748	10.939	3.809	0	0	0

Die kurz- und langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bestanden aus Krediten mit festen und variablen Zinssätzen, die von verschiedenen Banken ausgereicht wurden.

Die Verbindlichkeiten der Instone Group gegenüber Kreditinstituten sind in der Regel nicht Gegenstand von vertraglichen Zusicherungen, sondern werden durch Grundschulden besichert. Aufgenommene Förderdarlehen werden durch entsprechende Bankguthaben besichert.

Kennzahlenübersicht

**Konzernzwischen-
lagebericht**

► **Verkürzter
Konzernzwischenabschluss**

Verkürzte Konzern-
Gewinn- und
Verlustrechnung

Verkürzte
Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Verkürzte Konzernbilanz

Verkürzte Konzern-
kapitalflussrechnung

Verkürzte
Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

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

Sonstige Informationen

Sonstige Angaben

Angaben zu nahestehenden Personen und Unternehmen

Zu den wichtigen nahestehenden Personen und Unternehmen gehören die wesentlichen at Equity bewerteten Unternehmen sowie Personen aus der Geschäftsleitung und dem Aufsichtsrat.

Beziehungen zu Gemeinschaftsunternehmen

**Beziehungen zu Gemeinschaftsunternehmen und sonstigen
Beteiligungen**

TABELLE 039

In Tsd. Euro

	30.06.2024	31.12.2023
Forderungen		
FHP Friedenauer Höhe Dritte GmbH & Co. KG	377	2.438
FHP Friedenauer Höhe Erste GmbH & Co. KG	3.467	3.263
FHP Friedenauer Höhe Sechste GmbH & Co. KG	633	4.017
FHP Friedenauer Höhe Vierte GmbH & Co. KG	439	529
Projekt Am Sonnenberg Wiesbaden GmbH	22.784	22.176
Projektentwicklungsgesellschaft Holbeinviertel mbH & Co. KG	4	4
Wohnpark Heusenstamm GmbH & Co. KG	101	98
	27.807	32.526
Verbindlichkeiten		
FHP Friedenauer Höhe Dritte GmbH & Co. KG	1	0
FHP Friedenauer Höhe Sechste GmbH & Co. KG	1	0
	2	0

Die Finanzforderungen an die vier Projektgesellschaften FHP Friedenauer Höhe Dritte GmbH & Co. KG, FHP Friedenauer Höhe Erste GmbH & Co. KG, FHP Friedenauer Höhe Sechste GmbH & Co. KG und FHP Friedenauer Höhe Vierte GmbH & Co. KG bestehen aus zinslosen Darlehen mit Restlaufzeiten von rund einem bis drei Jahren.

Beziehungen zu nahestehenden Personen

Zwischen der Instone Real Estate Group SE, Essen, beziehungsweise einem Konzernunternehmen und Personen aus der Geschäftsleitung oder nahestehenden Personen oder Unternehmen ist es in der Berichtsperiode zu keinen wesentlichen Transaktionen gekommen. Hinsichtlich der beteiligten Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats sind keine Interessenkonflikte entstanden.

Weitere Angaben zu Finanzinstrumenten

Nachfolgend werden die Buchwerte für die einzelnen Klassen von Finanzinstrumenten sowie die Buchwerte für die einzelnen Kategorien gemäß IFRS 7 angegeben.

Kennzahlenübersicht

Konzernzwischen-
lagebericht

► Verkürzter
Konzernzwischenabschluss

Verkürzte Konzern-
Gewinn- und
Verlustrechnung

Verkürzte
Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Verkürzte Konzernbilanz

Verkürzte Konzern-
kapitalflussrechnung

Verkürzte
Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

► Ausgewählte erläuternde
Anhangangaben zum
verkürzten Konzern-
zwischenabschluss

Sonstige Informationen

Buchwerte der Finanzinstrumente 2024

TABELLE 040

In Tsd. Euro

	Buchwert 30.06.2024	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	Nicht im Anwendungsbereich IFRS 7
AKTIVA				
Finanzielle Vermögenswerte				
Finanzforderungen				
Langfristig	5.107	0	5.107	0
Kurzfristig	23.875	0	23.875	0
	28.982	0	28.982	0
Übrige Finanzanlagen	375	375	0	0
Vertragsvermögenswerte	177.940	0	0	177.940
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	19.487	0	19.487	0
Sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	75.144	0	18.996	56.149
Flüssige Mittel	414.640	0	414.640	0
	716.567	375	482.103	234.088
PASSIVA				
Finanzielle Verbindlichkeiten				
Finanzverbindlichkeiten				
Langfristig	347.285	0	347.285	0
Kurzfristig	222.625	0	222.625	0
	569.909	0	569.909	0
Vertragsverbindlichkeiten	8.064	0	0	8.064
Verbindlichkeiten aus den Minderheitsgesellschaftern zuzurechnendem Nettovermögen	15	0	15	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	134.447	0	134.447	0
Sonstige Verbindlichkeiten				
Langfristig	48.937	0	0	48.937
Kurzfristig	488.748	0	6.941	481.807
	537.685	0	6.941	530.744
	1.250.121	0	711.313	538.808

Kennzahlenübersicht

Konzernzwischen-
lagebericht

► Verkürzter
Konzernzwischenabschluss

Verkürzte Konzern-
Gewinn- und
Verlustrechnung

Verkürzte
Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Verkürzte Konzernbilanz

Verkürzte Konzern-
kapitalflussrechnung

Verkürzte
Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

► Ausgewählte erläuternde
Anhangangaben zum
verkürzten Konzern-
zwischenabschluss

Sonstige Informationen

Buchwerte der Finanzinstrumente 2023

TABELLE 041

In Tsd. Euro

	Buchwert 31.12.2023	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	Nicht im Anwendungsbereich IFRS 7 ¹
AKTIVA				
Finanzielle Vermögenswerte				
Finanzforderungen				
Langfristig	10.296	0	10.296	0
Kurzfristig	23.309	0	23.309	0
	33.604	0	33.604	0
Übrige Finanzanlagen	390	390	0	0
Vertragsvermögenswerte	177.069	0	0	177.069
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.467	0	6.467	0
Sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	74.599	0	22.973	51.626
Flüssige Mittel	383.605	0	383.605	0
	675.735	390	446.650	228.695
PASSIVA				
Finanzielle Verbindlichkeiten				
Finanzverbindlichkeiten				
Langfristig	396.550	0	396.550	0
Kurzfristig	136.050	0	136.050	0
	532.600	0	532.600	0
Vertragsverbindlichkeiten	22.134	0	0	22.134
Verbindlichkeiten aus den Minderheitsgesellschaftern zuzurechnendem Nettovermögen	13	0	13	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	142.183	0	142.183	0
Sonstige Verbindlichkeiten				
Langfristig	37.843	0	0	37.843
Kurzfristig	431.893	0	19.597	412.296
	469.736	0	19.597	450.140
	716.526	0	694.392	22.134

¹ Vorjahr angepasst.

Kennzahlenübersicht

**Konzernzwischen-
lagebericht**

► **Verkürzter
Konzernzwischenabschluss**

Verkürzte Konzern-
Gewinn- und
Verlustrechnung

Verkürzte
Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Verkürzte Konzernbilanz

Verkürzte Konzern-
kapitalflussrechnung

Verkürzte
Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

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

Sonstige Informationen

Bei den zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierten kurzfristigen Finanzinstrumenten entspricht der Buchwert aufgrund der kurzen Restlaufzeit dem beizulegenden Zeitwert. Im Falle der langfristigen Finanzverbindlichkeiten entspricht der Buchwert eines Teils aufgrund der variablen Verzinsung dem beizulegenden Zeitwert. Für die festverzinslichen langfristigen Verbindlichkeiten wurde ein beizulegender Zeitwert ermittelt, der zum 30. Juni 2024 um 1.649 Tsd. Euro über dem Bilanzwert liegt. Zum 31. Dezember 2023 überschritt der beizulegende Zeitwert den Buchwert um 4.272 Tsd. Euro. Die langfristigen Verbindlichkeiten fallen unter die Fair-Value-Hierarchiestufe 2. Der beizulegende Zeitwert wurde mithilfe eines Barwertverfahrens unter Anwendung unternehmensspezifischer, vom Markt abgeleiteter aktueller Zinssätze ermittelt. Langfristige Finanzforderungen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. Ihr beizulegender Zeitwert weicht um 28 Tsd. Euro (31. Dezember 2023: 73 Tsd. Euro) vom Buchwert ab. Diese Darlehen fallen unter die Fair-Value-Hierarchiestufe 2 und wurden mit einem Barwertverfahren unter Berücksichtigung aktueller marktüblicher Zinssätze ermittelt.

Zum 30. Juni 2024 bilanziert die Instone Group Förderdarlehen in Höhe von 160,0 Mio. Euro (31. Dezember 2023: 115,9 Mio. Euro), die in unterschiedlichen Tranchen ausgezahlt werden. Im jeweiligen Zugangszeitpunkt wurden diese Darlehen zum Fair Value bewertet. Dieser wurde aus am Markt beobachtbaren Inputparametern (Fair-Value-Hierarchiestufe 2) abgeleitet. Die Differenz zu den jeweiligen Auszahlungsbeträgen wird gemäß IAS 20 als Zuwendung der öffentlichen Hand behandelt und über die Laufzeit verteilt. Die Darlehen werden im Rahmen der Folgebewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet und in Höhe von 48,9 Mio. Euro als sonstige langfristige Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Berichtspflichtige Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag am 30. Juni 2024 liegen nicht vor.

Angabe zur Aufstellung und Freigabe

Der Vorstand der Instone Real Estate Group SE hat den Konzernzwischenabschluss am 7. August 2024 aufgestellt und zur Weitergabe an den Aufsichtsrat freigegeben.

Essen, den 7. August 2024

Der Vorstand



Kruno Crepulja



David Dreyfus



Andreas Gräf



Sonstige Informationen

- 47 Versicherung der gesetzlichen Vertreter
- 48 Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht
- 49 Haftungsausschluss
- 50 Quartalsvergleich
- 51 Mehrjahresübersicht
- 53 Kontakt/Impressum/Finanzkalender

Kennzahlenübersicht

Konzernzwischen-
lagebericht

Verkürzter
Konzernzwischenabschluss

► Sonstige Informationen

► **Versicherung der
gesetzlichen Vertreter**

Bescheinigung nach
prüferischer Durchsicht

Haftungsausschluss

Quartalsvergleich

Mehrjahresübersicht

Kontakt / Impressum /
Finanzkalender

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Halbjahresfinanzberichterstattung der Konzernzwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage des Konzerns vermittelt und dass im Konzernzwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.

Essen, den 7. August 2024

Der Vorstand

Kruno Crepulja

David Dreyfus

Andreas Gräf

Kennzahlenübersicht

Konzernzwischen-
lagebericht

Verkürzter
Konzernzwischenabschluss

► Sonstige Informationen

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter

► **Bescheinigung nach
prüferischer Durchsicht**

Haftungsausschluss

Quartalsvergleich

Mehrjahresübersicht

Kontakt / Impressum /
Finanzkalender

Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht

An die Instone Real Estate Group SE, Essen

Wir haben den verkürzten Konzernzwischenabschluss – bestehend aus der Konzernbilanz, der Konzern-Gewinn und Verlustrechnung, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzernkapitalflussrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung sowie ausgewählten erläuternden Anhangangaben – und den Konzernzwischenlagebericht der Instone Real Estate Group SE, Essen, für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2024, die Bestandteile des Halbjahresfinanzberichts nach § 115 WpHG sind, einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Die Aufstellung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, und des Konzernzwischenlageberichts nach den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, eine Bescheinigung zu dem verkürzten Konzernzwischenabschluss und dem Konzernzwischenlagebericht auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht abzugeben.

Wir haben die prüferische Durchsicht des verkürzten Konzernzwischenabschlusses und des Konzernzwischenlageberichts unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze für die prüferische Durchsicht von Abschlüssen vorgenommen. Danach haben wir die prüferische Durchsicht so zu planen und durchzuführen, dass wir bei kritischer Würdigung mit einer gewissen Sicherheit ausschließen können, dass der verkürzte

Konzernzwischenabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, oder der Konzernzwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden ist. Eine prüferische Durchsicht beschränkt sich in erster Linie auf Befragungen von Mitarbeitern der Gesellschaft sowie auf analytische Beurteilungen und bietet deshalb nicht die durch eine Abschlussprüfung erreichbare Sicherheit. Da wir auftragsgemäß keine Abschlussprüfung vorgenommen haben, können wir einen Bestätigungsvermerk nicht erteilen.

Auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Annahme veranlassen, dass der verkürzte Konzernzwischenabschluss der Instone Real Estate Group SE, Essen, in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, oder dass der Konzernzwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden ist.

Düsseldorf, den 7. August 2024

Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Rolf Künemann)
Wirtschaftsprüfer

(Nicole Meyer)
Wirtschaftsprüferin

Kennzahlenübersicht

Konzernzwischen- lagebericht

Verkürzter Konzernzwischenabschluss

► Sonstige Informationen

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter

Bescheinigung nach
prüferischer Durchsicht

► Haftungsausschluss

Quartalsvergleich

Mehrjahresübersicht

Kontakt / Impressum /
Finanzkalender

Haftungsausschluss

Zukunftsbezogene Aussagen

In diesem verkürzten Konzernzwischenbericht finden sich zukunftsbezogene Aussagen, die auf aktuelle Planungen, Ziele und Prognosen des Managements zurückgehen. Diese Aussagen beziehen sich aber nur auf Erkenntnisse, die bis zum Tag der Erstellung dieses verkürzten Konzernzwischenberichts vorlagen. Das Management übernimmt keine Gewähr dafür, dass diese zukunftsbezogenen Aussagen auch eintreffen werden. Die reale zukünftige Entwicklung sowie die tatsächlich erreichten Ergebnisse unterliegen verschiedenen Risiken und können daher erheblich von den zukunftsbezogenen Aussagen abweichen. Mehrere der Risikofaktoren sind nicht von der Instone Group beeinflussbar und können daher im Voraus nicht abschließend beurteilt werden. Dazu zählen unter anderem Veränderungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und des Wettbewerbsumfelds, Gesetzesnovellen, Zins- oder Wechselkursschwankungen, Rechtsstreitigkeiten und Untersuchungsverfahren sowie die Verfügbarkeit finanzieller Mittel. Diese sowie weitere Risiken werden in dem mit dem Lagebericht der Gesellschaft zusammengefassten Konzernlagebericht 2023 sowie in diesem Konzernzwischenbericht ausgeführt. Darüber hinaus können die geschäftliche Entwicklung und die wirtschaftlichen Ergebnisse auch durch weitere Faktoren belastet werden. Nach dem Erscheinen dieses Konzernzwischenberichts ist es in keiner Weise vorgesehen, die getroffenen zukunftsbezogenen Aussagen zu aktualisieren oder an Ereignisse und Entwicklungen anzupassen.

Zahlenrundungen

Einige Zahlenangaben in diesem verkürzten Konzernzwischenbericht sind kaufmännisch gerundet. Daher kann es zu geringfügigen Abweichungen zwischen Zahlen in Tabellen und ihrer jeweiligen Analyse im Textteil des verkürzten Konzernzwischenberichts sowie zwischen Summen von Einzelbeträgen in Tabellen und den ebenfalls im Textteil angegebenen Gesamtgrößen kommen. Alle aufgeführten Kennziffern und prozentualen Veränderungen sind auf Basis der zugrunde liegenden Daten in der Einheit „Tsd. Euro“ (Tausend Euro) berechnet.

Kennzahlenübersicht

Konzernzwischen-
lagebericht

Verkürzter
Konzernzwischenabschluss

► Sonstige Informationen

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter

Bescheinigung nach
prüferischer Durchsicht

Haftungsausschluss

► Quartalsvergleich

Mehrjahresübersicht

Kontakt / Impressum /
Finanzkalender

Quartalsvergleich

TABELLE 042

In Mio. Euro	Q2 2024	Q1 2024	Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023
Immobilienwirtschaftliche Kennzahlen						
Vermarktungsvolumen	33,9	88,0	120,1	20,2	18,4	52,7
Vermarktungsvolumen In Stück	68	213	195	37	28	110
Projektportfolio (Bestand)	7.124,9	6.885,8	6.972,0	7.015,5	7.182,6	7.600,4
davon bereits verkauft	2.784,8	2.781,1	2.693,4	2.822,7	2.868,8	2.958,7
Projektportfolio (Bestand) In Stück	14.760	14.252	14.252	14.269	15.148	16.107
davon bereits verkauft In Stück	6.448	6.430	6.217	6.588	7.017	7.198
Neugenehmigungsvolumen ¹	263,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Neugenehmigungsvolumen In Stück	566	0	0	0	0	0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	47,0	-27,7	89,0	59,1	34,3	-74,7
Bereinigte Ertragslage						
Umsatzerlöse bereinigt	135,9	119,5	182,7	153,8	156,0	123,5
Projektaufwand bereinigt	-102,9	-86,9	-138,9	-115,3	-117,6	-89,7
Rohergebnis bereinigt	32,9	32,7	43,8	38,5	38,4	33,8
Rohergebnismarge bereinigt In %	24,2	27,4	24,0	25,0	24,6	27,4
Plattformaufwand bereinigt	-19,2	-17,7	-25,6	-17,9	-13,7	-19,3
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen bereinigt	3,8	0,9	2,1	1,9	2,8	1,3
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) bereinigt	17,6	15,8	20,3	22,5	27,5	15,8
EBIT-Marge bereinigt In %	13,0	13,2	11,1	14,6	17,6	12,8
Beteiligungsergebnis bereinigt	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Finanzergebnis bereinigt	-2,5	-3,2	-2,3	-2,6	-6,6	-3,4
Ergebnis vor Steuern (EBT) bereinigt	15,2	12,6	18,0	19,9	20,9	12,4
EBT-Marge bereinigt In %	11,2	10,5	9,9	12,9	13,4	10,0
Ertragsteuern bereinigt	-4,2	-3,1	-7,0	-6,7	-5,5	-3,9
Ergebnis nach Steuern (EAT) bereinigt	10,9	9,6	11,1	13,2	15,4	8,5
EAT-Marge bereinigt In %	8,0	8,0	6,1	8,6	9,9	6,9
Ergebnis je Aktie (bereinigt) In Euro	0,25	0,22	0,28	0,30	0,36	0,20

¹ Exklusive Genehmigungsvolumen aus at Equity konsolidierten Gemeinschaftsunternehmen.

Kennzahlenübersicht

Konzernzwischen-
lagebericht

Verkürzter
Konzernzwischenabschluss

► Sonstige Informationen

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter

Bescheinigung nach
prüferischer Durchsicht

Haftungsausschluss

Quartalsvergleich

► Mehrjahresübersicht

Kontakt / Impressum /
Finanzkalender

Mehrfjahresübersicht

In Mio. Euro

	6M 2024	2023	2022	2021	2020	
Liquiditätskennzahlen						
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	19,3	107,7	70,2	43,9	119,9	
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ohne Neuinvestitionen	21,1	118,1	187,2	256,3	225,0	
Free Cashflow	28,4	119,2	79,6	167,4	-64,2	
Liquide Mittel und Termingeldanlagen ¹	254,6	267,7	255,6	151,0	232,0	
Bilanzkennzahlen						
Bilanzsumme	1.925,9	1.839,6	1.780,3	1.520,8	1.283,1	
Vorräte	1.125,5	1.085,8	967,3	843,7	777,8	
Vertragsvermögenswerte	177,9	177,1	333,6	358,0	194,2	
Eigenkapital	578,8	576,0	573,0	590,9	521,0	
Finanzverbindlichkeiten	569,9	532,6	520,6	390,5	481,7	
davon aus Unternehmensfinanzierungen	181,1	176,8	179,7	199,1	207,2	
davon aus Projektfinanzierungen	388,9	355,8	341,0	191,4	274,5	
Nettofinanzschulden ²	204,2	186,8	265,1	239,5	249,7	
Verschuldungsgrad	2,5	2,1	2,8	1,5	2,8	
Loan-to-Cost ³	In %	15,8	15,1	20,8	20,1	25,7
ROCE bereinigt ⁴	In %	10,0	10,3	10,2	22,0	10,3
Mitarbeiter						
Anzahl	420	468	486	457	413	
FTE ⁵	343,5	382,5	409,4	387,6	342,5	

TABELLE 043

In Mio. Euro

	6M 2024	2023	2022	2021	2020	
Immobilienwirtschaftliche Kennzahlen						
Vermarktungsvolumen	121,9	211,4	292,1	1.140,1	464,4	
Vermarktungsvolumen	In Stück	281	370	530	2.915	1.292
Projektportfolio (Bestand)	7.124,9	6.972,0	7.668,8	7.500,0	6.053,6	
davon bereits verkauft	2.784,8	2.693,4	2.980,5	3.038,9	2.328,8	
Projektportfolio (Bestand)	In Stück	14.760	14.252	16.209	16.418	13.561
davon bereits verkauft	In Stück	6.448	6.217	7.309	7.215	5.381
Neugenehmigungsvolumen ⁶	263,6	0,0	336,7	1.587,4	489,9	
Neugenehmigungsvolumen	In Stück	566	0	749	3.245	1.171
Bereinigte Ertragslage						
Umsatzerlöse bereinigt	255,4	616,0	621,0	783,6	480,1	
Projektaufwand bereinigt	-189,8	-461,5	-463,8	-562,1	-333,5	
Rohergebnis bereinigt	65,6	154,5	157,2	221,5	146,6	
Rohergebnismarge bereinigt	In %	25,7	25,1	25,3	28,3	30,5
Plattformaufwand bereinigt	-36,9	-76,5	-72,5	-80,5	-65,5	
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen bereinigt	4,7	8,1	3,9	14,6	2,7	
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) bereinigt	33,4	86,1	88,6	155,7	83,8	
EBIT-Marge bereinigt	In %	13,1	14,0	14,3	19,9	17,5
Beteiligungsergebnis bereinigt	0,0	0,0	0,0	0,1	-1,2	
Finanzergebnis bereinigt	-5,7	-14,9	-15,9	-19,3	-23,2	
Ergebnis vor Steuern (EBT) bereinigt	27,8	71,2	72,7	136,5	59,4	
EBT-Marge bereinigt	In %	10,9	11,6	11,7	17,4	12,4
Ertragsteuern bereinigt	-7,3	-23,1	-22,6	-39,6	-18,3	



Kennzahlenübersicht

Konzernzwischen-
lagebericht

Verkürzter
Konzernzwischenabschluss

► Sonstige Informationen

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter

Bescheinigung nach
prüferischer Durchsicht

Haftungsausschluss

Quartalsvergleich

► Mehrjahresübersicht

Kontakt / Impressum /
Finanzkalender

TABELLE 043

In Mio. Euro

		6M 2024	2023	2022	2021	2020
Ergebnis nach Steuern (EAT) bereinigt		20,5	48,2	50,0	96,9	41,1
EAT-Marge bereinigt	In %	8,0	7,8	8,1	12,4	8,6
Ergebnis je Aktie (bereinigt)	In Euro	0,47	1,14	1,11	2,10	0,99
Dividende je Aktie	In Euro	0,33	0,33	0,35	0,62	0,26
Ausschüttungsbetrag		14,3	14,3	15,2	28,7	12,2

¹ Die Termingeldanlagen umfassen Geldanlagen von mehr als drei Monaten. Ausgenommen der verfügbarsbeschränkten liquiden Mittel aus den Förderdarlehen für das Projekt „Westville“ in Höhe von 160,0 Mio. Euro (31. Dezember 2023: 115,9 Mio. Euro).

² Nettofinanzschulden = Finanzverbindlichkeiten abzüglich der liquiden Mittel und Termingeldanlagen. Ohne die Förderdarlehen für das Projekt „Westville“ in Höhe von 111,1 Mio. Euro (31. Dezember 2023: 78,1 Mio. Euro).

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

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

⁵ Full Time Equivalent.

⁶ Ausgenommen Genehmigungsvolumen aus at Equity konsolidierten Gemeinschaftsunternehmen.



Kennzahlenübersicht

Konzernzwischen- lagebericht

Verkürzter Konzernzwischenabschluss

► Sonstige Informationen

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter

Bescheinigung nach
prüferischer Durchsicht

Haftungsausschluss

Quartalsvergleich

Mehrjahresübersicht

► Kontakt / Impressum / Finanzkalender

Kontakt

Head of IR and Capital Market Communication & Strategy

Burkhard Sawazki

Instone Real Estate Group SE
Grugaplatz 2-4, 45131 Essen

Telefon: +49 201 45355-137
Fax: +49 201 45355-904
E-Mail: burkhard.sawazki@instone.de

Impressum

Instone Real Estate Group SE

Grugaplatz 2-4
45131 Essen
Deutschland

Telefon: +49 201 45355-0
Fax: +49 201 45355-934
E-Mail: info@instone.de

Vorstand

Kruno Crepulja (Vorsitzender/CEO)
David Dreyfus
Andreas Gräf

Vorsitzender des Aufsichtsrats

Stefan Brendgen

Handelsregister

Eingetragen im Handelsregister
des Amtsgerichts Essen unter HRB 32658

Umsatzsteueridentifikationsnummer
DE 300512686

Konzept, Design und Umsetzung

RYZE Digital
www.ryze-digital.de

Finanzkalender

08.08.2024	Veröffentlichung Halbjahresfinanzbericht zum 30. Juni 2024
07.11.2024	Veröffentlichung Quartalsmitteilung zum 30. September 2024

Instone Real Estate Group SE

Grugaplatz 2-4
45131 Essen
Deutschland

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