

30. JUNI 2026

Halbjahresfinanzbericht

H1 2026

► Kennzahlenübersicht

Konzernzwischen-
lagebericht

Verkürzter
Konzernzwischenabschluss

Sonstige Informationen

Kennzahlenübersicht

TABELLE 001

In Mio. Euro

		6M 2026	6M 2025
Leistungskennzahlen			
Vermarktungsvolumen		114,8	96,3
Neugenehmigungsvolumen ¹		176,4	287,9
Umsatzerlöse bereinigt		184,2	231,0
Ergebniskennzahlen			
Rohergebnis bereinigt		51,4	58,5
Rohergebnismarge bereinigt	In %	27,9	25,3
EBIT bereinigt		15,5	28,9
EBIT-Marge bereinigt	In %	8,4	12,5
EBT bereinigt		1,9	23,9
EBT-Marge bereinigt	In %	1,0	10,3
EAT bereinigt		1,3	17,2
EAT-Marge bereinigt	In %	0,7	7,4
Liquiditätskennzahlen			
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		42,7	-0,5
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ohne Neuinvestitionen		73,6	17,0
Free Cashflow		-72,2	4,9

¹ Ausgenommen Genehmigungsvolumen aus at Equity konsolidierten Gemeinschaftsunternehmen.

Kennzahlenübersicht

TABELLE 001

In Mio. Euro

		30.06.2026	31.12.2025
Leistungskennzahlen			
Projektportfolio		7.062,5	7.095,4
Bilanzkennzahlen			
Bilanzsumme		1.454,9	1.818,2
Eigenkapital		610,6	614,9
Buchwert je Aktie ¹		14,06	14,12
Liquide Mittel ²		257,9	252,6
Nettofinanzschulden ³		174,4	151,5
Verschuldungsgrad ⁴		4,2	2,8
Loan-to-Cost ^{5, 6}	In %	16,9	11,2
ROCE bereinigt ⁷	In %	4,9	7,1
Mitarbeitende⁸			
Anzahl ⁹		431	410
FTE ¹⁰		359,7	339,6

¹ Basierend auf einer Aktienanzahl von 43.322.575 zum 30. Juni 2026 sowie zum 31. Dezember 2025.

² Ausgenommen die verfügbungsbeschränkten liquiden Mittel aus den Förderdarlehen für das Projekt „Westville“ in Höhe von 33,5 Mio. Euro (31. Dezember 2025: 114,9 Mio. Euro).

³ Nettofinanzschulden = Finanzverbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel und Termingeldanlagen. Exklusive der Förderdarlehen in Höhe von 28,8 Mio. Euro (31. Dezember 2025: 88,0 Mio. Euro).

⁴ Verschuldungsgrad = Nettofinanzschulden/EBITDA bereinigt auf Zwölfmonatsbasis.

⁵ Loan-to-Cost = Nettofinanzschulden/(Vorräte + Vertragsvermögenswerte/-verbindlichkeiten + at Equity bewertete Finanzanlagen + Finanzforderungen gegen at Equity bewertete Finanzanlagen).

⁶ Die Kennzahl Loan-to-Cost wurde im Berichtszeitraum um Angaben zu At-Equity-Finanzanlagen und den entsprechenden Darlehensforderungen erweitert. Dadurch wird das Projekvermögen in den At-Equity-Gesellschaften angemessen repräsentiert. Die Angabe zum 31. Dezember 2025 wurde entsprechend angepasst. Unter der bisherigen Ermittlungsmethodik würde die Kennzahl Loan-to-Cost zum 30. Juni 2026 18,4 % (31. Dezember 2025: 11,9 %) betragen.

⁷ Return on Capital Employed = LZM EBIT bereinigt/(Vier-Quartals-Durchschnitt Eigenkapital + Nettofinanzschulden).

⁸ Jahresdurchschnitt.

⁹ Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeitenden inklusive Auszubildenden, Praktikanten, Werkstudenten.

¹⁰ Full Time Equivalent.

Kennzahlenübersicht

Konzernzwischen-
lagebericht

Verkürzter
Konzernzwischenabschluss

Sonstige Informationen

INHALTSVERZEICHNIS

4	KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT	46	SONSTIGE INFORMATIONEN
5	Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage	47	Versicherung der gesetzlichen Vertreter
17	Projektgeschäft im Überblick	48	Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht
23	Risiko- und Chancenbericht	49	Haftungsausschluss
24	Prognosebericht	50	Quartalsvergleich
		51	Mehrjahresübersicht
		53	Kontakt/Impressum/Finanzkalender
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		

Kennzahlenübersicht

► Konzernzwischen-
lagebericht

Ertrags-, Vermögens-
und Finanzlage

Projektgeschäft
im Überblick

Risiko- und
Chancenbericht

Prognosebericht

Verkürzter
Konzernzwischenabschluss

Sonstige Informationen

KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT

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

Kennzahlenübersicht

► Konzernzwischen- lagebericht

► 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 2026	6M 2025	Veränderung In %
Umsatzerlöse bereinigt ¹	184,2	231,0	-20,3
Rohergebnis bereinigt	51,4	58,5	-12,1
Rohergebnismarge bereinigt ¹ In %	27,9	25,3	
EBIT bereinigt	15,5	28,9	-46,4
EBT bereinigt	1,9	23,9	-92,1
EAT bereinigt ¹	1,3	17,2	-92,4

¹ Bedeutsamste finanzielle Leistungsindikatoren.

ERTRAGSLAGE

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

- Materialaufwand, Bestandsveränderungen und einmalige Aufwendungen im Zusammenhang mit der Bewertung des Vorratsvermögens 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 in der 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.

BEREINIGTE ERTRAGSLAGE

Ausgehend von 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 sowohl Share Deals als auch Asset Deals 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 wird daher um periodenfremde Einmal- und Sondereffekte bereinigt. Insbesondere werden folgende wesentliche Aufwendungen bereinigt: 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 Akquisitionen, Konventionalstrafen, Nachforderungen von Steuern aus den 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. Unter die Bereinigung von wesentlichen Erträgen fallen insbesondere Erträge aus Veräußerungsgewinnen aus dem Verkauf von Anlagevermögen, Schadensersatzleistungen, Zuschreibungen beim Anlagevermögen, Steuererstattungen aus den Vorjahren aufgrund von Betriebsprüfungen, Auflösungen von Rückstellungen für außergewöhnliche Ereignisse sowie Verschmelzungsgewinne.

Kennzahlenübersicht

► Konzernzwischen-
lagebericht

► 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 wurden 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 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 2026	6M 2025	Veränderung In %
Umsatzerlöse bereinigt		184,2	231,0	-20,3
Projektaufwand bereinigt		-132,8	-172,5	-23,0
Rohergebnis bereinigt		51,4	58,5	-12,1
Rohergebnismarge bereinigt	In %	27,9	25,3	
Plattformaufwand bereinigt		-39,2	-34,6	13,3
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen bereinigt		3,3	5,0	-34,0
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) bereinigt		15,5	28,9	-46,4
EBIT-Marge bereinigt	In %	8,4	12,5	
Finanzergebnis bereinigt		-13,6	-5,0	172,0
Ergebnis vor Steuern (EBT) bereinigt		1,9	23,9	-92,1
EBT-Marge bereinigt	In %	1,0	10,3	
Ertragsteuern bereinigt		-0,6	-6,7	-91,0
Ergebnis nach Steuern (EAT) bereinigt		1,3	17,2	-92,4
EAT-Marge bereinigt	In %	0,7	7,4	

- 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

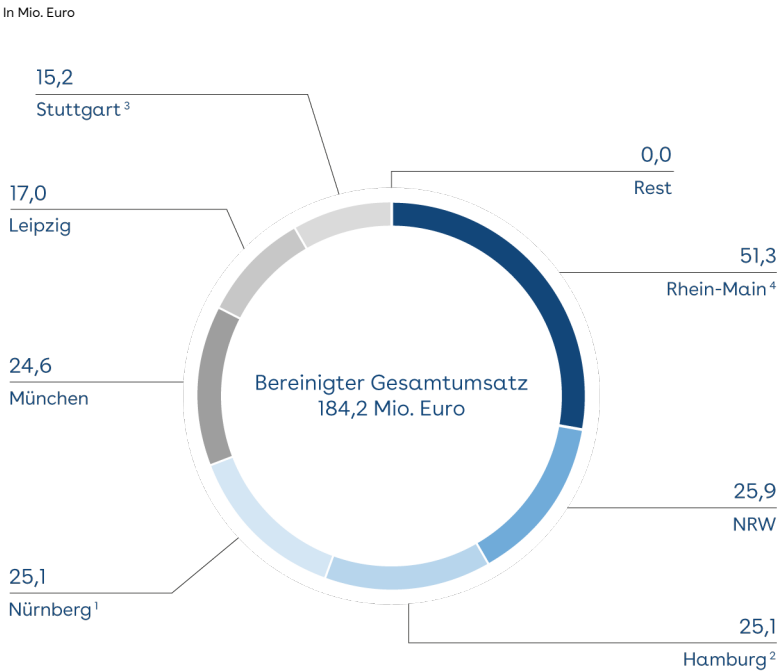
Der bereinigte Umsatz lag im ersten Halbjahr 2026 mit 184,2 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 231,0 Mio. Euro) um rund 20,3 % unter dem Vorjahreswert. Der Rückgang der bereinigten Umsatzerlöse ist zum einen auf eine im ersten Quartal geringere Bauleistung infolge des kälteren Winters und zum anderen auf die niedrige Vertriebsgeschwindigkeit zurückzuführen. Der aufgrund der Übergabe von Teilprojekten gesunkene Umsatz vom Projekt „Westville“ wirkte sich ebenfalls negativ auf die Umsatzerlöse im ersten Halbjahr 2026 aus.

Die Bereinigung von Effekten aus Kaufpreisallokationen veränderte die Umsatzerlöse leicht um 3,3 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 1,4 Mio. Euro). Infolge der gesonderten Bewertung der Share Deals (Projekt „Westville“) erhöhten sich die Umsatzerlöse um 20,0 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 57,0 Mio. Euro).

Umsatzerlöse TABELLE 004			
In Mio. Euro			
	6M 2026	6M 2025	Veränderung In %
Umsatzerlöse	160,9	172,7	-6,8
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	3,3	1,4	135,7
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	20,0	57,0	-64,9
Umsatzerlöse bereinigt	184,2	231,0	-20,3

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 2026 ABBILDUNG 001



¹ Beinhaltet Nürnberg und Bamberg.
² Beinhaltet Hamburg und Norderstedt.
³ Beinhaltet Rottenburg und Herrenberg.
⁴ Beinhaltet Frankfurt a. M., Hofheim, Heusenstamm und Wiesbaden.

Kennzahlenübersicht

► Konzernzwischen-
lagebericht

► Ertrags-, Vermögens-
und Finanzlage

Projektgeschäft
im Überblick

Risiko- und
Chancenbericht

Prognosebericht

Verkürzter
Konzernzwischenabschluss

Sonstige Informationen

PROJEKTAUFWAND

Der bereinigte Projektaufwand, der sich im Wesentlichen aus Materialaufwand und Bestandsveränderungen zusammensetzt, sank im ersten Halbjahr 2026 auf -132,8 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -172,5 Mio. Euro). Insbesondere eine im Vergleich zum Vorjahreszeitraum verringerte Bautätigkeit führte zu einer Minderung des Materialaufwands auf -147,3 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -165,0 Mio. Euro). Die Bestandsveränderungen reduzierten sich aufgrund des rückläufigen Baufortschritts der noch nicht verkauften, in der Realisierung befindlichen Projekte auf 11,3 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 43,3 Mio. Euro). Zusätzlich wurde für ein Projekt im Bereich der Vergaben eine Risikovorsorge von 4,0 Mio. Euro gebildet.

Indirekte Vertriebsaufwendungen in Höhe von -3,3 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -3,4 Mio. Euro) sowie materialaufwandsinduzierte sonstige betriebliche Erträge in Höhe von 13,1 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 9,2 Mio. Euro), davon 6,7 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 6,9 Mio. Euro) aus Fördermitteln, wurden im ersten Halbjahr 2026 dem bereinigten Projektaufwand zugeordnet. Die Bereinigung der aktivierten Zinsen in den Bestandsveränderungen entlastete den bereinigten Projektaufwand in Höhe von 3,5 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: Belastung in Höhe von -4,5 Mio. Euro). Effekte aus der Amortisation der Kaufpreisallokationen reduzierten den bereinigten Projektaufwand um 1,0 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: Erhöhung um -6,0 Mio. Euro). Die deutliche Veränderung im Vergleich zum Vorjahreszeitraum basiert auf Projektbewertungen zum jeweiligen Stichtag. Durch die gesonderte Bewertung der Share Deals erhöhte sich der bereinigte Projektaufwand wiederum um -11,1 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -46,2 Mio. Euro). Auch dieser Rückgang im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ist durch die Übergabe von Teilprojekten des Projekts „Westville“ gekennzeichnet.

Projektaufwand

TABELLE 005

In Mio. Euro

	6M 2026	6M 2025	Veränderung In %
Projektaufwand	-135,9	-121,7	11,7
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	1,0	-6,0	k. A.
+ Effekte aus Umgliederungen	13,2	1,3	k. A.
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	-11,1	-46,2	-76,0
Projektaufwand bereinigt	-132,8	-172,5	-23,0

ROHERGEBNIS

Das bereinigte Rohergebnis sank aufgrund der geringeren Bauleistung im Berichtszeitraum gegenüber dem Vorjahreswert auf 51,4 Mio. Euro (Vorjahr: 58,5 Mio. Euro).

Rohergebnis

TABELLE 006

In Mio. Euro

	6M 2026	6M 2025	Veränderung In %
Rohergebnis	24,9	51,0	-51,2
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	4,3	-4,6	k. A.
+ Effekte aus Umgliederungen	13,2	1,3	k. A.
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	8,9	10,8	-17,6
Rohergebnis bereinigt	51,4	58,5	-12,1

Die bereinigte Rohergebnismarge – ermittelt aus dem bereinigten Rohergebnis in Bezug auf die bereinigten Umsatzerlöse – betrug im Berichtszeitraum 27,9 % (Vorjahreszeitraum: 25,3 %) und lag somit weiterhin auf einem, nach Ansicht des Managements, sehr hohen und branchenführenden Niveau.

Kennzahlenübersicht

► Konzernzwischen-
lagebericht

► Ertrags-, Vermögens-
und Finanzlage

Projektgeschäft
im Überblick

Risiko- und
Chancenbericht

Prognosebericht

Verkürzter
Konzernzwischenabschluss

Sonstige Informationen

PLATTFORMAUFWAND

Der bereinigte Plattformaufwand lag mit -39,2 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -34,6 Mio. Euro) über dem Vorjahresniveau, was wesentlich auf den gestiegenen Personalaufwand zurückzuführen ist. Im ersten Halbjahr 2026 wurden indirekte Vertriebskosten in Höhe von 3,3 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 3,4 Mio. Euro) sowie materialaufwandsinduzierte sonstige betriebliche Erträge (dies umfasst Erträge aus freigewordenen Verbindlichkeiten sowie Erträge aus Zuschüssen) in Höhe von 13,1 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 9,2 Mio. Euro) in den Projektaufwand umgegliedert. Des Weiteren wurde der Ertrag im Zusammenhang mit dem Verkauf sämtlicher Anteile an der franky PropCo 2 GmbH & Co. KG (vormals: Westville 4 GmbH) sowie der franky PropCo 3 GmbH & Co. KG (vormals: Westville 2 GmbH) in Höhe von insgesamt 34,0 Mio. Euro bereinigt, da die Westville-Projektentwicklung in der bereinigten Ertragslage als klassische Projektentwicklung nach IFRS 15 bilanziert wird.

Plattformaufwand

TABELLE 007

In Mio. Euro

	6M 2026	6M 2025	Veränderung In %
Plattformaufwand	4,2	-28,8	k. A.
+ Effekte aus Umgliederungen	-9,8	-5,8	69,0
+ Einmal- und Sondereffekte	0,4	0,0	k. A.
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	-34,0	0,0	k. A.
Plattformaufwand bereinigt	-39,2	-34,6	13,3

Der berichtete Plattformaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

Plattformaufwand

TABELLE 008

In Mio. Euro

	6M 2026	6M 2025	Veränderung In %
Personalaufwand	-27,6	-24,1	14,5
Sonstige betriebliche Erträge	48,9	10,6	361,3
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-15,5	-13,6	14,0
Abschreibungen	-1,6	-1,7	-5,9
Plattformaufwand berichtet	4,2	-28,8	k. A.

Die Entwicklung des Personalaufwandes ist wesentlich auf tarifliche Gehaltssteigerungen, den Long Term Incentive Plan des Vorstands sowie auf personalbezogene Rückstellungen zurückzuführen. Die Anzahl der Mitarbeitenden ist moderat angestiegen.

Die berichteten sonstigen betrieblichen Erträge lagen mit 48,9 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 10,6 Mio. Euro) deutlich über dem Wert des Vorjahres. Der wesentliche Faktor für diese Entwicklung ist der Ertrag im Zusammenhang mit dem Verkauf der Anteile an der franky PropCo 2 GmbH & Co. KG (vormals: Westville 4 GmbH) sowie der franky PropCo 3 GmbH & Co. KG (vormals: Westville 2 GmbH) in Höhe von insgesamt 34,0 Mio. Euro.

Sonstige betriebliche Erträge

TABELLE 009

In Mio. Euro

	6M 2026	6M 2025	Veränderung In %
Ertrag Verkauf Westville-Projektgesellschaften	34,0	0,0	k. A.
Erträge aus freigewordenen Verbindlichkeiten	6,4	2,3	178,3
Erträge aus Zuschüssen	6,7	6,9	-2,9
Auflösung von Rückstellungen	1,3	0,5	160,0
Sonstige Erträge	0,5	0,9	-44,4
Sonstige betriebliche Erträge berichtet	48,9	10,6	361,3

Die berichteten sonstigen betrieblichen Aufwendungen lagen mit -15,5 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -13,6 Mio. Euro) über dem Vorjahresniveau. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Wesentlichen Aufwendungen für Gewährleistungen, Beratungsaufwendungen, Vertriebskosten, Kosten für IT sowie Gerichts-, Anwalts- und Notarkosten enthalten.

Kennzahlenübersicht

► Konzernzwischen-lagebericht
► Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
Projektgeschäft im Überblick
Risiko- und Chancenbericht
Prognosebericht
Verkürzter Konzernzwischenabschluss
Sonstige Informationen

ERGEBNIS AUS AT EQUITY BILANZIERTEN BETEILIGUNGEN

Die bereinigten Ergebnisse aus at Equity bilanzierten Beteiligungen in Höhe von 3,3 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 5,0 Mio. Euro) entfielen im Berichtszeitraum überwiegend auf die Bauaktivitäten und den Vertrieb des Berliner Joint Ventures Friedenauer Höhe.

ERGEBNIS VOR ZINSEN UND STEUERN (EBIT)

Das bereinigte Ergebnis vor Zinsen und Steuern ist im Wesentlichen aufgrund des geringeren bereinigten Rohergebnisses sowie der gestiegenen Plattformaufwendungen auf 15,5 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 28,9 Mio. Euro) zurückgegangen.

EBIT

TABELLE 010

In Mio. Euro

	6M 2026	6M 2025	Veränderung In %
EBIT	32,4	27,2	19,1
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	4,3	-4,6	k. A.
+ Effekte aus Umgliederungen	3,5	-4,5	k. A.
+ Einmal- und Sondereffekte	0,4	0,0	k. A.
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	-25,1	10,8	k. A.
EBIT bereinigt	15,5	28,9	-46,4
EBIT-Marge bereinigt	In % 8,4	12,5	

BETEILIGUNGS- UND FINANZERGEBNIS

Wie im Vorjahr fiel auch im ersten Halbjahr 2026 kein wesentliches bereinigtes Ergebnis aus Beteiligungen an.

Das berichtete Finanzergebnis verschlechterte sich in der Berichtsperiode auf -11,2 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -9,4 Mio. Euro). Ein wesentlicher Grund hierfür ist der um 2,3 Mio. Euro deutlich gesunkene Finanzertrag aus der Verzinsung von Bankguthaben. Die berichteten Finanzaufwendungen liegen mit -13,4 Mio. Euro auf Vorjahresniveau (Vorjahreszeitraum: -13,9 Mio. Euro).

Das bereinigte Finanzergebnis verschlechterte sich im Berichtszeitraum deutlich auf -13,6 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -5,0 Mio. Euro). Wesentliche Ursache ist der deutliche Anstieg der Zinsen, die ab Vertriebsbeginn der Projekte im Finanzergebnis ausgewiesen werden. Aufgrund der zeitpunktbezogenen Realisierung von Grundstücksverkäufen werden die damit verbundenen Fremdkapitalzinsen, die bisher in den Projektaufwand umgegliedert wurden, vollständig im Finanzergebnis erfasst. Im Rahmen der mehrjährigen Herstellungsphase wurden diese Zinsen aktiviert und werden jetzt bei dem Verkauf des Grundstückes ergebniswirksam. Insgesamt werden aktivierte Zinsen aus Projektfinanzierungen vor dem Verkaufsstart in Höhe von -3,5 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: Verbesserung des Finanzergebnisses in Höhe von 4,5 Mio. Euro) in den Projektaufwand umgegliedert und haben das Finanzergebnis entsprechend verschlechtert. Der Anstieg der Nettoverschuldung infolge der getätigten Investitionen in neue Grundstücke führt zusätzlich zu einem Anstieg des bereinigten Finanzergebnisses.

Darüber hinaus wurde ein Einmal- und Sondereffekt in Höhe von 1,1 Mio. Euro im Zusammenhang mit der Bewertung unverzinslicher Darlehen an nicht konsolidierte Projektgesellschaften erfasst.

Finanzergebnis

TABELLE 011

In Mio. Euro

	6M 2026	6M 2025	Veränderung In %
Finanzergebnis	-11,2	-9,4	19,1
+ Effekte aus Umgliederungen	-3,5	4,4	k. A.
+ Einmal- und Sondereffekte	1,1	0,0	k. A.
Finanzergebnis bereinigt	-13,6	-5,0	172,0

Kennzahlenübersicht

► Konzernzwischenlagebericht

► Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Verkürzter Konzernzwischenabschluss

Sonstige Informationen

ERGEBNIS VOR STEUERN (EBT)

Das bereinigte Ergebnis vor Steuern verringerte sich im Wesentlichen aufgrund des deutlich geringeren bereinigten Rohergebnisses sowie des deutlich gestiegenen bereinigten Finanzergebnisses auf 1,9 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 23,9 Mio. Euro).

EBT

TABELLE 012

In Mio. Euro

	6M 2026	6M 2025	Veränderung In %
EBT	21,2	17,8	19,1
+ Effekte aus Kaufpreisallokationen	4,3	-4,6	k. A.
+ Einmal- und Sondereffekte	1,4	0,0	k. A.
+ Effekte aus Share-Deal-Verträgen	-25,1	10,8	k. A.
EBT bereinigt	1,9	23,9	-92,1
EBT-Marge bereinigt	In %	1,0	10,3

Überleitung EBIT zu EBT

TABELLE 013

In Mio. Euro

	6M 2026	6M 2025	Veränderung In %
EBIT bereinigt	15,5	28,9	-46,4
Finanzergebnis	-10,1	-9,4	7,4
Aktivierte Zinsen	-3,5	4,4	k. A.
EBT bereinigt	1,9	23,9	-92,1

ERTRAGSTEUERN

Die Steuerquote in der bereinigten Ertragslage belief sich im ersten Halbjahr 2026 auf 29,7 % (Vorjahreszeitraum: 28,2 %). Die Steuerquote ist wie erwartet angestiegen, was darauf zurückzuführen ist, dass der Beitrag der at Equity bilanzierten Beteiligungen und der Share-Deal-Verträge zum Ergebnis vor Steuern im Gesamtjahr 2026 voraussichtlich sinken wird.

Die Ertragsteuern im berichteten Ergebnis beliefen sich im Berichtszeitraum auf einen Aufwand in Höhe von 5,1 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 4,5 Mio. Euro).

ERGEBNIS NACH STEUERN (EAT)

EAT

TABELLE 014

In Mio. Euro

	6M 2026	6M 2025	Veränderung In %
EBT bereinigt	1,9	23,9	-92,1
Ertragsteuern bereinigt	-0,6	-6,7	-91,0
EAT bereinigt	1,3	17,2	-92,4

Das bereinigte Ergebnis nach Steuern der Instone Group belief sich durch die vorgenannten Effekte insgesamt auf 1,3 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 17,2 Mio. Euro).

ERGEBNIS NACH STEUERN UND NACH MINDERHEITEN

Der Anteil anderer Gesellschafter am Ergebnis nach Steuern betrug 0,0 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 0,3 Mio. Euro). Der Anteil anderer Gesellschafter am bereinigten Ergebnis nach Steuern lag ebenfalls bei 0,0 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 0,3 Mio. Euro).

ERGEBNIS JE AKTIE

Das bereinigte Ergebnis je Aktie belief sich im Berichtszeitraum auf 0,03 Euro (Vorjahreszeitraum: 0,39 Euro).

Ergebnis je Aktie

TABELLE 015

In Mio. Euro

		6M 2026	6M 2025	Veränderung In %
Aktien ¹	In Tsd. Stück	43.322,6	43.322,6	0,0
Anteile des Konzerns am Konzernergebnis		16,1	12,9	24,8
Ergebnis je Aktie	In Euro	0,37	0,30	23,3
Anteile des Konzerns am Konzernergebnis (bereinigt)		1,3	16,9	-92,3
Ergebnis je Aktie bereinigt	In Euro	0,03	0,39	-92,3

¹ Durchschnittlich gewichtete Aktienanzahl per 30. Juni 2026 beziehungsweise 30. Juni 2025.

Kennzahlenübersicht

► Konzernzwischenlagebericht
► Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
Projektgeschäft im Überblick
Risiko- und Chancenbericht
Prognosebericht
Verkürzter Konzernzwischenabschluss
Sonstige Informationen

VERMÖGENSLAGE

Verkürzte Bilanz¹

TABELLE 016

In Mio. Euro	30.06.2026	31.12.2025	Veränderung In %
Langfristige Vermögenswerte	100,2	95,2	5,3
Vorräte	870,8	1.147,9	-24,1
Vertragsvermögenswerte	78,2	131,0	-40,3
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	114,3	76,6	49,2
Liquide Mittel und Termingeldanlagen	291,4	367,5	-20,7
Aktiva	1.454,9	1.818,2	-20,0
Eigenkapital	610,6	614,9	-0,7
Verbindlichkeiten aus Unternehmensfinanzierungen	159,7	106,1	50,6
Verbindlichkeiten aus Projektfinanzierungen	301,3	386,0	-21,9
Langfristige Rückstellungen und übrige Verbindlichkeiten	23,3	30,9	-24,6
Kurzfristige Rückstellungen und übrige Verbindlichkeiten	360,1	680,3	-47,1
Passiva	1.455,0	1.818,2	-20,0

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

Die Vermögenslage zum 30. Juni 2026 ist im Wesentlichen vom Verkauf der Anteile an der franky PropCo 2 GmbH & Co. KG (vormals: Westville 4 GmbH) sowie der franky PropCo 3 GmbH & Co. KG (vormals: Westville 2 GmbH) geprägt. Durch den Verkauf der Anteile wurde ein sonstiger Ertrag in Höhe von 34,0 Mio. Euro erzielt. Infolge der Entkonsolidierung wurden auf der Aktivseite im Wesentlichen Vorratsvermögen in Höhe von 288,5 Mio. Euro und Bankguthaben in Höhe von 89,3 Mio. Euro nicht mehr bilanziert. Auf der Passivseite wurden im Wesentlichen Finanzverbindlichkeiten (Förderdarlehen) in Höhe von 59,5 Mio. Euro, sonstige Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit den Zuschüssen der Förderdarlehen in Höhe von 21,7 Mio. Euro, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 5,6 Mio. Euro sowie Ertragsteuerverbindlichkeiten in Höhe von 5,7 Mio. Euro nicht mehr im Konzernabschluss erfasst. Gleichzeitig wurden die erhaltenen Anzahlungen in Höhe von 304,3 Mio. Euro mit der Kaufpreisforderung saldiert.

Die Summe der Vermögenswerte der Instone Group ging zum 30. Juni 2026 auf 1.455,0 Mio. Euro (31. Dezember 2025: 1.818,2 Mio. Euro) zurück. Dies ist insbesondere auf den durch die beschriebene Entkonsolidierung der zwei Westville-Projektgesellschaften beeinflussten Rückgang des Vorratsvermögens sowie der liquiden Mittel und Termingeldanlagen zurückzuführen. Darüber hinaus haben sich die Vertragsvermögenswerte deutlich reduziert.

Das Vorratsvermögen reduzierte sich im Wesentlichen durch die Entkonsolidierung der zwei Westville-Projektgesellschaften (Effekt: 288,5 Mio. Euro) zum 30. Juni 2026 auf 870,8 Mio. Euro (31. Dezember 2025: 1.147,9 Mio. Euro). Zum 30. Juni 2026 sind Anschaffungs- und Anschaffungsnebenkosten für Grundstücke in Höhe von 572,6 Mio. Euro (31. Dezember 2025: 654,9 Mio. Euro) im Vorratsvermögen enthalten.

Der Anspruch auf Kaufpreiszahlungen durch unsere Kunden für bereits verkaufte unfertige Erzeugnisse (Bruttovertragsvermögenswerte), die zum aktuellen Erfüllungsstand der Entwicklung bewertet wurden, sind zum 30. Juni 2026 auf 359,3 Mio. Euro (31. Dezember 2025: 322,1 Mio. Euro) gestiegen. Dies ist im Wesentlichen auf den Vertriebsstart neuer Projektentwicklungen und die Entwicklung der im Bau befindlichen Projekte zurückzuführen. Die erhaltenen Anzahlungen von Kunden beliefen sich zum 30. Juni 2026 auf -287,0 Mio. Euro (31. Dezember 2025: -196,3 Mio. Euro).

Vertragsvermögenswerte

TABELLE 017

In Mio. Euro	30.06.2026	31.12.2025	Veränderung In %
Vertragsvermögenswerte (brutto)	359,3	322,1	11,5
Erhaltene Anzahlungen	-287,0	-196,3	46,2
	72,3	125,8	-42,5
Aktiviert Vertragsanbahnungskosten	5,9	5,2	13,5
Vertragsvermögenswerte (netto)	78,2	131,0	-40,3

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte in Höhe von 114,3 Mio. Euro (31. Dezember 2025: 76,6 Mio. Euro) beinhalten im Wesentlichen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, kurzfristige Finanzforderungen, Ertragsteueransprüche sowie sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte.

Kennzahlenübersicht

► Konzernzwischen-lagebericht

► Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Verkürzter Konzernzwischenabschluss

Sonstige Informationen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben sich im Berichtszeitraum auf 8,8 Mio. Euro (31. Dezember 2025: 9,8 Mio. Euro) reduziert. Die Forderungen umfassen zum einen branchenübliche Einbehalte bei übergebenen Wohnprojekten sowie zum anderen eine noch nicht fällige Kaufpreiskrate aus dem Verkauf eines Grundstücks.

Die kurzfristigen Finanzforderungen in Höhe von 42,2 Mio. Euro (31. Dezember 2025: 5,2 Mio. Euro) betreffen im Wesentlichen Darlehen an Gemeinschaftsunternehmen und übrige Beteiligungen. Der Anstieg resultiert aus planmäßigen Auszahlungen zur kurzfristigen Zwischenfinanzierung von Grundstückserwerben.

Die Ertragsteueransprüche erhöhten sich aufgrund von Vorauszahlungen im Berichtszeitraum auf 15,3 Mio. Euro (31. Dezember 2025: 12,4 Mio. Euro).

Kurzfristige sonstige Forderungen und Vermögenswerte				TABELLE 018
In Mio. Euro				
	30.06.2026	31.12.2025	Veränderung In %	
Forderungen aus Zuschüssen	18,9	33,4	-43,2	
Forderung Anteilsverkauf Westville-Projektgesellschaften	20,7	7,0	195,7	
Anzahlungen auf Grundstücke	7,1	6,7	5,7	
Übrige	1,2	2,1	k. A.	
Kurzfristige sonstige Forderungen und Vermögenswerte	48,0	49,2	-2,6	

Die kurzfristigen sonstigen Forderungen und sonstigen Vermögenswerte sind von 49,2 Mio. Euro auf 48,0 Mio. Euro leicht zurückgegangen. Dieser Posten enthält zu einem erheblichen Teil genehmigte öffentliche Fördermittel in Höhe von 18,9 Mio. Euro (31. Dezember 2025: 33,4 Mio. Euro) für den Bau von Gebäuden, einschließlich der Förderung für Effizienzhausprogramme der KfW. Der Rückgang ist auf die entsprechende Auszahlung von Fördermitteln aufgrund der Erfüllung der Förderkriterien bei beendeten Projekten zurückzuführen. Des Weiteren ist in diesem Posten eine sonstige Forderung aus dem Anteilsverkauf der Westville-Projektgesellschaften in Höhe von 20,7 Mio. Euro (31. Dezember 2025: 7,0 Mio. Euro) erfasst. Die Vorauszahlungen für Grundstücke, bei denen der Übergang von Nutzen und Lasten nach dem jeweiligen Bilanzstichtag erfolgt, sind auf 7,1 Mio. Euro (31. Dezember 2025: 6,7 Mio. Euro) leicht angestiegen.

Der Bestand an flüssigen Mitteln und Termingeldanlagen reduzierte sich im Berichtszeitraum überwiegend durch die Entkonsolidierung der zwei Westville-Projektgesellschaften (Effekt: 89,3 Mio. Euro) auf 291,4 Mio. Euro (31. Dezember 2025: 367,5 Mio. Euro). Darin sind verfügbungsbeschränkte flüssige Mittel aus für Kunden aufgenommenen Förderdarlehen in Höhe von 33,5 Mio. Euro (31. Dezember 2025: 114,9 Mio. Euro) enthalten.

In der Bilanz zum 30. Juni 2026 sind die Verbindlichkeiten aus Unternehmensfinanzierungen mit 159,7 Mio. Euro (31. Dezember 2025: 106,1 Mio. Euro) und die Verbindlichkeiten aus Projektfinanzierungen (inklusive Förderdarlehen für das Projekt „Westville“) mit 301,3 Mio. Euro (31. Dezember 2025: 386,0 Mio. Euro) ausgewiesen. Die bilanzierten gesamten Verbindlichkeiten aus Finanzierungen reduzierten sich somit, bedingt durch die Entkonsolidierung der zwei Westville-Projektgesellschaften, zum Stichtag auf 461,0 Mio. Euro (31. Dezember 2025: 492,1 Mio. Euro).

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten sind mit 291,2 Mio. Euro zum 30. Juni 2026 (31. Dezember 2025: 330,6 Mio. Euro) rückläufig. Im gleichen Zeitraum reduzierten sich auch die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten auf 169,9 Mio. Euro (31. Dezember 2025: 161,5 Mio. Euro). Der Rückgang der Finanzverbindlichkeiten resultierte im Wesentlichen aus der Entkonsolidierung der zwei Westville-Projektgesellschaften und dem damit verbundenen Abgang der langfristigen Finanzverbindlichkeiten (Effekt: 59,5 Mio. Euro).

Die langfristigen Rückstellungen und übrigen Verbindlichkeiten in Höhe von 23,3 Mio. Euro (31. Dezember 2025: 30,9 Mio. Euro) beinhalten im Wesentlichen langfristige sonstige Verbindlichkeiten sowie passive latente Steuern in Höhe von 7,1 Mio. Euro (31. Dezember 2025: 4,2 Mio. Euro).

Die langfristigen sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 4,7 Mio. Euro (31. Dezember 2025: 14,6 Mio. Euro) betreffen vollumfänglich den Zins- und Tilgungszuschuss im Zusammenhang mit einem Förderdarlehen. Der Rückgang resultiert aus der Entkonsolidierung der zwei Westville-Projektgesellschaften im Berichtszeitraum.

Die kurzfristigen Rückstellungen und übrigen Verbindlichkeiten in Höhe von 360,1 Mio. Euro (31. Dezember 2025: 680,3 Mio. Euro) umfassen im Wesentlichen kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, andere Rückstellungen, Vertragsverbindlichkeiten sowie Ertragsteuerverbindlichkeiten.

Kennzahlenübersicht

► Konzernzwischenlagebericht

► Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Verkürzter Konzernzwischenabschluss

Sonstige Informationen

Der Rückgang der kurzfristigen sonstigen Verbindlichkeiten auf 194,2 Mio. Euro (31. Dezember 2025: 500,4 Mio. Euro) resultiert im Wesentlichen aus dem Rückgang der erhaltenen Anzahlungen für das Projekt „Westville“ auf 158,8 Mio. Euro (31. Dezember 2025: 459,2 Mio. Euro) aufgrund der Entkonsolidierung der zwei Westville-Projektgesellschaften. Zudem werden aus dem Verkauf der zwei Westville-Projektgesellschaften sonstige Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit den Zuschüssen der Förderdarlehen nicht mehr erfasst.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen verringerten sich im Berichtszeitraum auf 104,4 Mio. Euro (31. Dezember 2025: 120,2 Mio. Euro) und beinhalten im Wesentlichen die erbrachten Leistungen der Auftragnehmer. Der Rückgang entspricht der gesunkenen Bauleistung im Berichtszeitraum und wird zudem durch die Entkonsolidierung der zwei Westville-Projektgesellschaften beeinflusst (Effekt: 5,6 Mio. Euro).

Der Anstieg der kurzfristigen anderen Rückstellungen auf 44,1 Mio. Euro (31. Dezember 2025: 34,8 Mio. Euro) ist im Wesentlichen auf die Erhöhung der bilanziellen Risikoversorge bei einzelnen Projekten zurückzuführen.

Die Vertragsverbindlichkeiten sind entsprechend dem Fortschritt der einzelnen Projekte erwartungsgemäß auf 2,7 Mio. Euro (31. Dezember 2025: 1,6 Mio. Euro) angestiegen.

Die Eigenkapitalquote ist zum 30. Juni 2026 auf 42,0 % (31. Dezember 2025: 33,8 %) angestiegen.

Der Bestand der vom Unternehmen gehaltenen Aktien betrug zum 30. Juni 2026 unverändert 3.665.761 Stück, was einem Anteil von 7,8 % der Aktien entspricht. Bereinigt um die eigenen Anteile lag die Aktienanzahl zum 30. Juni 2026 bei 43.322.575 Aktien.

Bei einer leicht gestiegenen Nettoverschuldung und temporär geringeren Profitabilität liegt der Verschuldungsgrad in Höhe des 4,2-Fachen des bereinigten EBITDA. Das Verhältnis der Nettoverschuldung zu den bilanzierten Vorräten, Vertragsvermögenswerten und Vertragsverbindlichkeiten stieg auf 16,9 % (31. Dezember 2025: 11,2 %). Nach Auffassung des Managements liegt der Verschuldungsgrad weiterhin auf einem komfortablen Niveau. Infolge der Investitionen in neue Grundstücke wird der Verschuldungsgrad vorübergehend ansteigen, wobei eine starke Bilanz wesentlicher Eckpfeiler der Unternehmensstrategie bleibt.

Nettofinanzschulden und Verschuldungsgrad

TABELLE 019

In Mio. Euro

	30.06.2026	31.12.2025	Veränderung In %
Langfristige Finanzverbindlichkeiten ¹	287,9	242,6	18,7
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	144,4	161,5	-10,6
Finanzverbindlichkeiten	432,3	404,1	7,0
Liquide Mittel und Termingeldanlagen ²	-257,9	-252,6	2,1
Nettofinanzschulden (NFS)	174,4	151,5	15,1
Vorräte und Vertragsvermögenswerte/-verbindlichkeiten	946,3	1.277,4	-25,9
At Equity bewertete Finanzanlagen	71,6	66,8	7,2
Finanzforderungen gegen at Equity bewertete Finanzanlagen	15,8	14,0	12,9
Cost	1.033,7	1.358,2	-23,9
Loan-to-Cost^{3, 4}	In % 16,9	11,2	
EBIT bereinigt (LZM) ⁵	37,8	51,1	-26,0
Abschreibungen (LZM) ⁵	3,5	3,6	-2,8
EBITDA bereinigt (LZM)⁵	41,2	54,8	-24,8
Verschuldungsgrad (NFS/EBITDA bereinigt (LZM)) ⁵	4,2	2,8	

¹ Ausgenommen die Finanzverbindlichkeiten aus den Förderdarlehen für das Projekt „Westville“ in Höhe von 28,8 Mio. Euro (31. Dezember 2025: 88,0 Mio. Euro).

² Ausgenommen die verfügbarsbeschränkten liquiden Mittel aus den Förderdarlehen für das Projekt „Westville“ in Höhe von 33,5 Mio. Euro (31. Dezember 2025: 114,9 Mio. Euro).

³ Loan-to-Cost = Nettofinanzschulden/(Vorräte + Vertragsvermögenswerte/-verbindlichkeiten + at Equity bewertete Finanzanlagen + Finanzforderungen gegen at Equity bewertete Finanzanlagen).

⁴ Die Kennzahl Loan-to-Cost wurde im Berichtszeitraum um Angaben zu At-Equity-Finanzanlagen und den entsprechenden Darlehensforderungen erweitert. Dadurch wird das Projektvermögen in den At-Equity-Gesellschaften angemessen repräsentiert. Die Angabe zum 31. Dezember 2025 wurde entsprechend angepasst. Unter der bisherigen Ermittlungsmethodik würde die Kennzahl Loan-to-Cost zum 30. Juni 2026 18,4 % (31. Dezember 2025: 11,9 %) betragen.

⁵ LZM = Letzte zwölf Monate.

Kennzahlenübersicht

► Konzernzwischenlagebericht

► Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Verkürzter Konzernzwischenabschluss

Sonstige Informationen

FINANZLAGE

Der Nominalwert der Finanzverbindlichkeiten aus Unternehmensfinanzierung liegt im Vergleich zum 31. Dezember 2025 bei 157,0 Mio. Euro (31. Dezember 2025: 105,0 Mio. Euro); Konsortialkredite waren wie im Vorjahr nicht gezogen. Der Anstieg im Berichtszeitraum resultiert im Wesentlichen aus dem abgeschlossenen Term Loan in Höhe von 47,5 Mio. Euro, der in einem Umfang von 24,0 Mio. Euro zum Bilanzstichtag in Anspruch genommen wurde. Die Ausnutzung der Projektfinanzierungslinien (ohne Förderdarlehen für das Projekt „Westville“) reduzierte sich planmäßig auf 230,7 Mio. Euro (31. Dezember 2025: 262,4 Mio. Euro). Der insgesamt zur Verfügung stehende Finanzierungsrahmen (ohne Förderdarlehen für das Projekt „Westville“) in Höhe von nunmehr 692,4 Mio. Euro (31. Dezember 2025: 709,6 Mio. Euro) erhöhte sich leicht im Berichtszeitraum durch die planmäßige Neuaufnahme von Projektfinanzierungen.

Zum 30. Juni 2026 standen Finanzmittel in Höhe von insgesamt 425,4 Mio. Euro (31. Dezember 2025: 413,8 Mio. Euro) aus Projektfinanzierungen (ohne Förderdarlehen für das Projekt „Westville“) und in Höhe von 267,0 Mio. Euro (31. Dezember 2025: 295,8 Mio. Euro) aus Unternehmensfinanzierungen zur Verfügung.

Erstmals wurde im Berichtszeitraum ein Zins-Swap zur Absicherung des variabel verzinslichen Term Loans in Höhe von 24,0 Mio. Euro abgeschlossen.

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

Finanzverbindlichkeiten			TABELLE 020
In Mio. Euro			
Unternehmensfinanzierungen (Schuldscheine, Term Loan)			
	Fällig	Kreditbetrag	
Laufzeit < 1 Jahr	2026/2027	20,5	
Laufzeit > 1 und < 2 Jahre	2027/2028	50,0	
Laufzeit > 2 und < 3 Jahre	2028/2029	86,5	
		157,0	
Unternehmensfinanzierungen (Konsortialkredite)			Ausnutzung
	Fällig	Kreditbetrag	30.06.2026
Laufzeit < 1 Jahr	–	0,0	0,0
Laufzeit > 1 und < 2 Jahre	–	0,0	0,0
Laufzeit > 2 und < 3 Jahre	2028/2029	110,0	0,0
		110,0	0,0
Projektfinanzierungen			Ausnutzung
	Fällig	Kreditbetrag	30.06.2026
Laufzeit < 1 Jahr	2026/2027	140,0	103,2
Laufzeit > 1 und < 2 Jahre	2027/2028	106,0	55,9
Laufzeit > 2 und <3 Jahre	2028/2029	107,8	0,0
Laufzeit > 3 Jahre	>2029	71,6	71,6
		425,4	230,7
Projektfinanzierungen (für Kunden aufgenommene Förderdarlehen)			Ausnutzung ¹
	Fällig	Kreditbetrag	30.06.2026
Laufzeit > 3 Jahre	2031	43,5	33,5
		43,5	33,5

¹ Darin ist ein Zins- und Tilgungszuschuss in Höhe von 4,7 Mio. Euro enthalten, der als sonstige langfristige Verbindlichkeit bilanziert wird.

Kennzahlenübersicht

► Konzernzwischen- lagebericht

► Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Verkürzter Konzernzwischenabschluss

Sonstige Informationen

Verkürzte Kapitalflussrechnung

TABELLE 021

In Mio. Euro

	6M 2026	6M 2025	Veränderung In %
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	42,7	-0,5	k. A.
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-114,9	5,4	k. A.
Free Cashflow	-72,2	4,9	k. A.
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-3,9	-5,8	-32,8
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-76,1	-0,9	k. A.
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	367,5	426,2	-13,8
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	291,4	425,3	-31,5

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit der Instone Group in Höhe von 42,7 Mio. Euro hat sich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum deutlich verbessert (Vorjahreszeitraum: -0,5 Mio. Euro). Der Hauptgrund für die starke Entwicklung liegt in der deutlichen Verbesserung des Net-Working-Capital im zweiten Quartal 2026. Darüber hinaus kam es zu einem deutlichen Anstieg bei den Rückstellungen mit einem positiven Effekt in Höhe von 10,7 Mio. Euro als wesentlicher Treiber für die zahlungsunwirksamen Posten. Der Umfang der Kaufpreiszahlungen und Grunderwerbsteuerzahlungen für Grundstücke bemisst sich im ersten Halbjahr 2026 auf insgesamt 30,9 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 17,5 Mio. Euro).

Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit

TABELLE 022

In Mio. Euro

	6M 2026	6M 2025	Veränderung In %
EBITDA bereinigt	17,1	30,7	-44,2
Andere nicht zahlungswirksame Posten	24,3	-9,9	k. A.
Gezahlte Steuern	-11,0	-15,4	-28,6
Net-Working-Capital-Veränderung ¹	12,3	-5,9	k. A.
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	42,7	-0,5	k. A.
Auszahlungen für Grundstücke	30,9	17,5	76,9
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ohne Neuinvestitionen	73,6	17,0	333,8

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 operative Cashflow, bereinigt um Auszahlungen für Grundstücke im Berichtszeitraum, liegt aus den bereits dargestellten Gründen mit 73,6 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 17,0 Mio. Euro) über dem Wert des Vorjahres.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit belief sich im ersten Halbjahr 2026 auf -114,9 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 5,4 Mio. Euro). Dieser deutliche Rückgang ist überwiegend durch den geplanten Abgang von liquiden Mitteln im Zusammenhang mit dem Verkauf der zwei Westville-Projektgesellschaften in Höhe von 77,9 Mio. Euro zu erklären. Darüber hinaus wurden Auszahlungen kurzfristiger Darlehen an nicht konsolidierte Projektgesellschaften in Höhe von 37,3 Mio. Euro getätigt.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit belief sich zum 30. Juni 2026 auf -3,9 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -5,8 Mio. Euro). Er war im Wesentlichen geprägt von der Nettoaufnahme bestehender Finanzkredite in Höhe von 26,8 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: Nettoaufnahme 28,4 Mio. Euro), bestehend aus Zahlungseingängen aus neu aufgenommenen Finanzkrediten in Höhe von 95,0 Mio. Euro (Vorjahr: 65,7 Mio. Euro) sowie Rückzahlungen für fällige Finanzkredite in Höhe von 68,2 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 37,3 Mio. Euro). Im Berichtszeitraum waren Auszahlungen für Zinsen in Höhe von 10,5 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 10,5 Mio. Euro) im Cashflow aus Finanzierungstätigkeit enthalten. Im Juni 2026 wurde eine Dividende in Höhe von -18,6 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -21,7 Mio. Euro) an die Aktionäre ausgeschüttet.

Der Bestand an Finanzmitteln ging zum 30. Juni 2026 auf 291,4 Mio. Euro zurück (Vorjahreszeitraum: 425,3 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 023	
In Mio. Euro		6M 2026	6M 2025
Vermarktungsvolumen ¹		114,8	96,3
Vermarktungsvolumen	In Stück	221	182
		30.06.2026	30.06.2025
Projektportfolio (Bestand) ²		7.062,5	6.840,7
davon bereits verkauft		2.652,9	2.470,5
Projektportfolio (Bestand)	In Stück	14.230	13.793
davon bereits verkauft	In Stück	5.638	5.555

¹ Im Vermarktungsvolumen spiegelt sich das umsatzrelevante (bereinigt) Vertragsvolumen unserer Projekte wider. Im Wesentlichen umfasst es damit sämtliche vertriebsbezogene Transaktionen wie notariell beurkundete Immobilienkaufverträge, Einzelaufträge von Erwerberinnen und Erwerbern, Werkverträge mit Bauverpflichtung 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. Instone Real Estate unterteilt ihr Projektportfolio je nach Entwicklungsstadium in drei verschiedene Gruppen: Bei Projekten mit dem Status „vor Vertriebsstart“ ist das jeweilige Grundstück entweder angekauft, gesichert oder von uns mit einem verpflichtenden Angebot belegt, es ist aber noch kein Vermarktungsbeginn erfolgt. Mit Vertriebsfreigabe und Vermarktungsbeginn gehen die Projekte über in den Status „vor Baubeginn“. Projekte mit erfolgreichem Baubeginn tragen bis zur vollständigen Übergabe den Status „im Bau“. Mit Realisierung der bautechnischen Verpflichtungen, dem Gesamtverkauf (Ausnahme: Projekte im Stückvertrieb, bei denen der Anteil der noch zu verkaufenden Einheiten weniger als 2 % beträgt) und vollständiger Übergabe aller Teilprojekte werden Projekte in dem nachfolgenden Berichtsmonat aus dem Projektportfolio herausgenommen.

VERMARKTUNGSVOLUMEN

Das Verkaufsniveau des Stückvertriebs im ersten Halbjahr 2026 (114,2 Mio. Euro/221 Einheiten) zeigt gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres eine positive Entwicklung (Vorjahreszeitraum: 90,6 Mio. Euro/182 Einheiten). Im Berichtszeitraum sind vier Projekte in den Vertrieb gestartet, im weiteren Verlauf des Geschäftsjahres ist weiterhin ein wesentlicher Anstieg der Vertriebsstarts im Vergleich zum Jahr 2025 geplant.

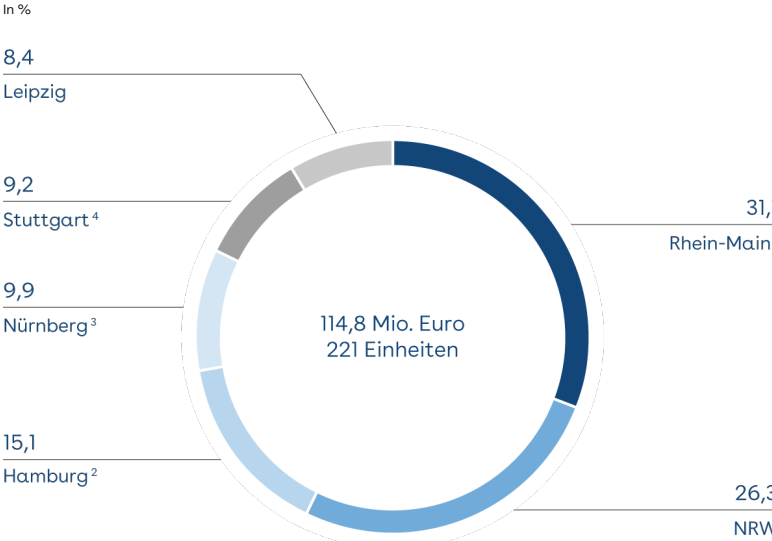
Institutionelle Verkaufsabschlüsse hat es im Berichtszeitraum noch keine gegeben, der Schwerpunkt der Vermarktung an institutionelle Investoren liegt im zweiten Halbjahr. Das realisierte Vermarktungsvolumen der Investorenware in Höhe von 0,6 Mio. Euro bezieht sich auf Nachträge und Kaufpreisadjustierungen bereits verkaufter Projekte sowie auf Mieterlöse.

Insgesamt konnte somit im ersten Halbjahr 2026 ein Verkaufsvolumen von 114,8 Mio. Euro mit 221 Verkaufseinheiten erzielt werden. Damit befindet es sich bezogen auf den Vorjahreszeitraum auf einem höheren Niveau (Vorjahreszeitraum: 96,3 Mio. Euro/182 Einheiten).

Das realisierte Vermarktungsvolumen zum 30. Juni 2026 konzentriert sich vollständig auf die wichtigsten Metropolregionen Deutschlands.

Vermarktung 6M 2026 nach Regionen

ABBILDUNG 002



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

² Beinhaltet Hamburg und Norderstedt.

³ Beinhaltet Nürnberg und Bamberg.

⁴ Beinhaltet Stuttgart, Rottenburg und Herrenberg.

Kennzahlenübersicht

► Konzernzwischenlagebericht

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

► Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Verkürzter Konzernzwischenabschluss

Sonstige Informationen

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

Vermarktung 6M 2026/
Angebot am Markt zum 30.06.2026

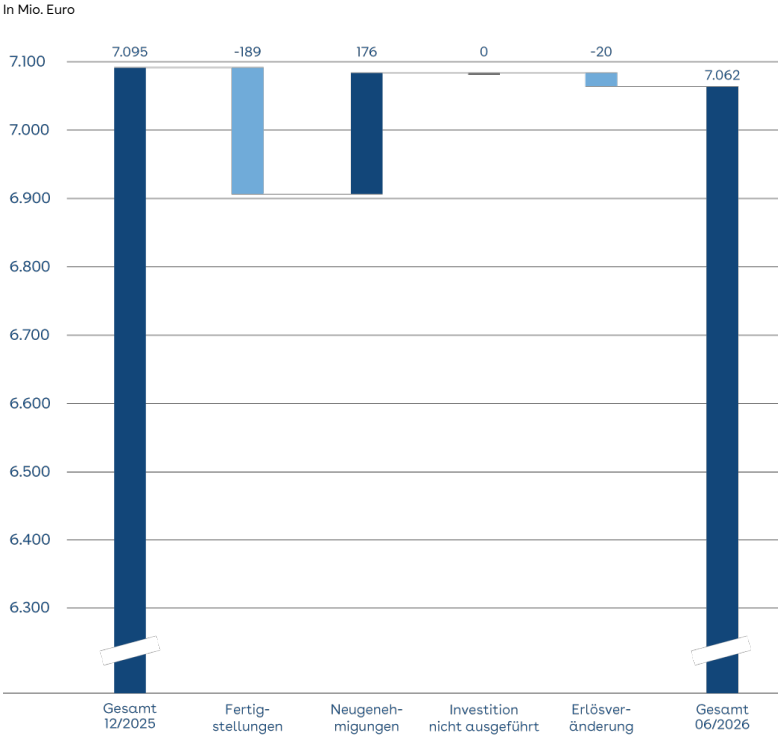
In Mio. Euro

Einzelvertrieb		Vermarktetes Volumen	Vermarktete Einheiten	Angebotene Einheiten am Markt
„Lahnwarte“	Frankfurt a. M.	21,4	43	43
„Urban.Isle Campus“	Hamburg	12,4	16	18
„Grafental“	Düsseldorf	12,3	23	72
„nyoo berry und nyoo lime“	Duisburg	11,3	24	79
„Parkresidenz“	Leipzig	9,7	24	35
„Kant & Gloria“	Hofheim	9,6	21	44
„Gefylde“	Herrenberg	8,6	18	79
„Kempen“	Kempen	6,1	11	25
Sonstige	Sonstige	22,9	41	247
Gesamt		114,2	221	642
Investorenware				
Sonstige ¹	Sonstige	0,6	0	

¹ Unter anderem Nachträge, Kaufpreisadjustierungen und Mieterlöse.

Das Verkaufsangebot unserer Einzelvertriebsprojekte am Markt zum 30. Juni 2026 beinhaltet 642 Einheiten mit einem erwarteten Erlösvolumen von 390,0 Mio. Euro. Die leichte Verringerung des Verkaufsangebots im Vergleich zum Endjahreswert 2025 (649 Einheiten und 403,7 Mio. Euro) ist im Wesentlichen auf den erfolgreichen Verkauf von insgesamt 221 Stückvertriebseinheiten im Berichtszeitraum zurückzuführen. Erhöhend wirkte der Vertriebsstart von vier Projekten mit insgesamt 206 Einheiten.

Entwicklung Projektportfolio zum 30.06.2026



Kennzahlenübersicht

► Konzernzwischenlagebericht

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

► Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Verkürzter Konzernzwischenabschluss

Sonstige Informationen

PROJEKTPORTFOLIO

Zum 30. Juni 2026 umfasste das Projektportfolio der Instone Group 50 Projekte mit einem derzeit erwarteten Vermarktungsvolumen von 7.062,5 Mio. Euro und ist damit im Vergleich zum 31. Dezember 2025 (7.095,4 Mio. Euro) leicht gesunken. Im Wesentlichen ist der Rückgang auf die erfolgreiche Fertigstellung eines Projekts in Düsseldorf (-189 Mio. Euro) sowie auf Erlösveränderungen (-20,2 Mio. Euro) zurückzuführen.

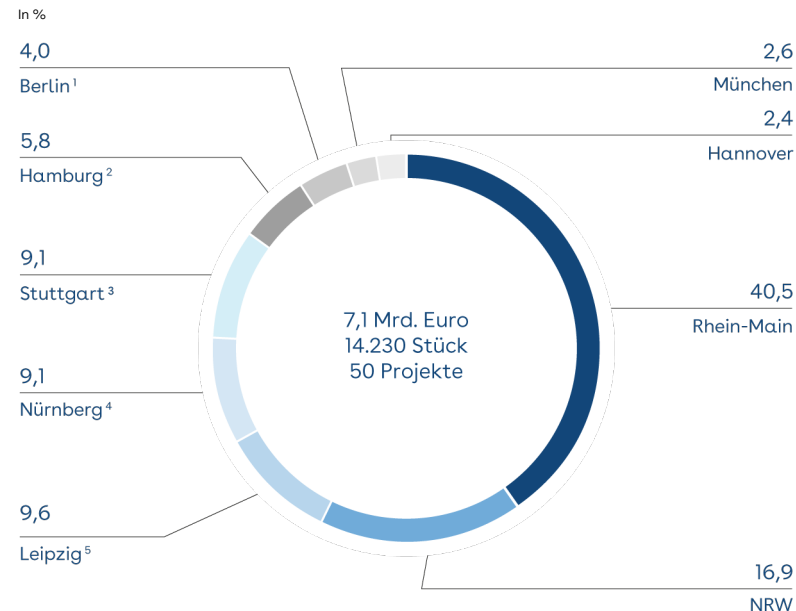
Die Neugenehmigungen von drei Projekten in Waiblingen, Hamburg und Köln (insgesamt 176,4 Mio. Euro) wirkten sich erhöhend auf den Projektportfoliowert aus.

Von dem aktuellen Projektportfolio sind bereits 2.250,3 Mio. Euro an bereinigten Umsatzerlösen realisiert, davon rund 1.688,0 Mio. Euro bereits übergeben.

Zum 30. Juni 2026 betrug die prognostizierte Projekt-Rohergebnismarge auf das Projektportfolio ohne Berücksichtigung des Projekts „Westville“ in Frankfurt am Main rund 24,1 %¹ und befindet sich damit auf dem Niveau zum Jahresende 2025.

Projektportfolio nach Regionen zum 30.06.2026

ABBILDUNG 004



¹ Beinhaltet Berlin und Nauen.

² Beinhaltet Hamburg und Norderstedt.

³ Beinhaltet Stuttgart, Rottenburg, Herrenberg, Remshalden, Waiblingen und Schorndorf.

⁴ Beinhaltet Nürnberg und Bamberg.

⁵ Beinhaltet Leipzig und Halle.

¹ Mit Berücksichtigung des Großprojekts „Westville“ liegt die erwartete Projekt-Rohergebnismarge für das Projektportfolio zum 30. Juni 2026 bei 23,3 %.

Kennzahlenübersicht

► Konzernzwischen- lagebericht

Ertrags-, Vermögens-
und Finanzlage

► Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und
Chancenbericht

Prognosebericht

Verkürzter Konzernzwischenabschluss

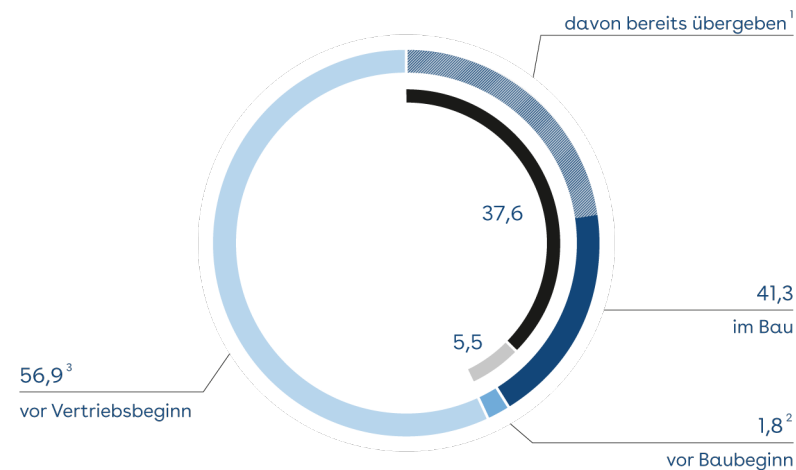
Sonstige Informationen

Der wesentliche Anteil – circa 98 % – am erwarteten Gesamterlösvolumen des Projektportfolios zum 30. Juni 2026 befindet sich in den wichtigsten Metropolregionen Deutschlands: Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln/Bonn, Leipzig, München, Nürnberg und Stuttgart. Rund 2 % entfallen auf andere attraktive, mittelgroße Städte.

Projektportfolio nach Gruppen zum 30.06.2026; Basis: Verkaufserlöse

ABBILDUNG 005

In %



Innerer Sektor:

■ Verkauft
■ Unverkauft

¹ 22,9 % des Projektportfolios sind bereits übergeben. Diese Projekte sind in der Kategorie „im Bau“ enthalten.

² 1,0 % des Projektportfolios sind bereits übergeben. Diese Projekte sind in der Kategorie „vor Baubeginn“ enthalten.

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

Die seit dem Jahr 2025 wieder stärker in den Fokus gerückten Neugenehmigungen sowie die weiterhin fortlaufenden Fertigstellungen von verkauften Projekten führen zum 30. Juni 2026 mit rund 57 % weiterhin zu einer hohen Quote von Portfolioprojekten mit Status „vor Vertriebsbeginn“.

Die in [Abbildung 005](#) genannten Kategorien befinden sich grundsätzlich auf einem vergleichbaren Niveau zum Vorjahresendstand (31. Dezember 2025: 55,9 % vor Vertriebsbeginn/37,5 % im Bau/6,7 % vor Baubeginn). Es existiert jedoch eine leichte Verschiebung von der Kategorie „vor Baubeginn“ hin zur Kategorie „im Bau“, im Wesentlichen begründet durch die erreichten Baustarts bei insgesamt zehn Projekten im Berichtszeitraum.

Der Anteil am Portfolio von bereits übergebenen Projektteilen (30. Juni 2026: 22,9 %), enthalten in der Kategorie „im Bau“, ist im Vergleich zum Jahresendstand 2025 (20,0 %) gestiegen.

Weiterhin verdeutlicht die vorangehende Grafik, dass wir zum 30. Juni 2026 etwa 38 % des erwarteten Gesamterlösvolumens des Projektportfolios bereits verkauft haben. Bezogen auf das erwartete Erlösvolumen der Projektkategorien „im Bau“ und „vor Baubeginn“ sind circa 87 % der Projekte zum 30. Juni 2026 verkauft.

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 184,2 Mio. Euro erzielt (Vorjahreswert: 231,0 Mio. Euro). Folgende Projekte haben im Wesentlichen zu den bereinigten Umsatzerlösen beigetragen:

Wesentliche Projekte Umsatzrealisierung (bereinigt) 6M 2026

TABELLE 025

In Mio. Euro

		Umsatzvolumen (bereinigt)
„Perlotti“	München	24,6
„Urban.Isle Campus“	Hamburg	22,5
„Westville“	Frankfurt a. M.	20,3
„Parkresidenz“	Leipzig	16,9
„Lahnwarte“	Frankfurt a. M.	13,7
„nyoo berry und nyoo lime“	Duisburg	12,8
„4Living“	Nürnberg	10,7
„Schönhof-Viertel“	Frankfurt a. M.	9,4
„Neckar.Au Viertel“	Rottenburg	9,2
„Grafental“	Düsseldorf	7,4

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 konnten insgesamt zehn Teilprojekte mit insgesamt 817 Einheiten in die Baurealisierung starten. Insgesamt befinden sich derzeit 2.320 Einheiten parallel in der Baurealisierungsphase. Die Übergaben im Berichtszeitraum erreichten ein Volumen von rund 415 Mio. Euro mit 806 Einheiten.

Alle Entwicklungen im herausfordernden Marktumfeld werden hinsichtlich unserer Projekte weiterhin engmaschig verfolgt. Erkennbare Herausforderungen werden in die Ablaufprozesse integriert und die wirtschaftlichen Projektprognosen entsprechend konservativ/realistisch erstellt. Die fertiggestellten Projekte des Projektportfolios der Instone Group weisen eine Vermarktungsquote von nahezu 100 % aus.

Kennzahlenübersicht

► Konzernzwischenlagebericht

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

► Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Verkürzter Konzernzwischenabschluss

Sonstige Informationen

PROJEKTE IN NICHT VOLLKONSOLIDIERTEN GESELLSCHAFTEN

Die 50 Projekte aus dem konsolidierten Projektportfolio der Instone Group (wie in [Abbildung 004](#) dargestellt) werden um sieben weitere Projekte ergänzt, die in nicht konsolidierten Gesellschaften realisiert werden und ein erwartetes Gesamterlösvolumen von 2.295,3 Mio. Euro (voraussichtlicher Anteil Instone: 1.347,0 Mio. Euro) haben. Dies entspricht einem Portfoliozuwachs von 508,7 Mio. Euro im Vergleich zum Jahresende 2025, der aus zwei Akquisitionen in Berlin und Hamburg resultiert.

Das anteilige Erlösvolumen der Instone Group am erwarteten Gesamterlösvolumen der nicht konsolidierten Projekte ist noch nicht in jedem Fall vertraglich abschließend bestimmt. Insbesondere für die Neuakquisitionen 2026 werden derzeit Verhandlungen über den anteiligen Gesellschaftsanteilsverkauf an potenzielle At-Equity-Partner geführt, sodass die Instone Group in diesen Gesellschaften perspektivisch als Minderheitsgesellschafter auftritt. Mit hinreichender Konkretisierung wird die sich daraus ergebene Nachjustierung im Instone-Anteil am „Gesamterlösvolumen“ und am „noch zu realisierenden Teil des Gesamterlösvolumens“ an dieser Stelle kommuniziert.

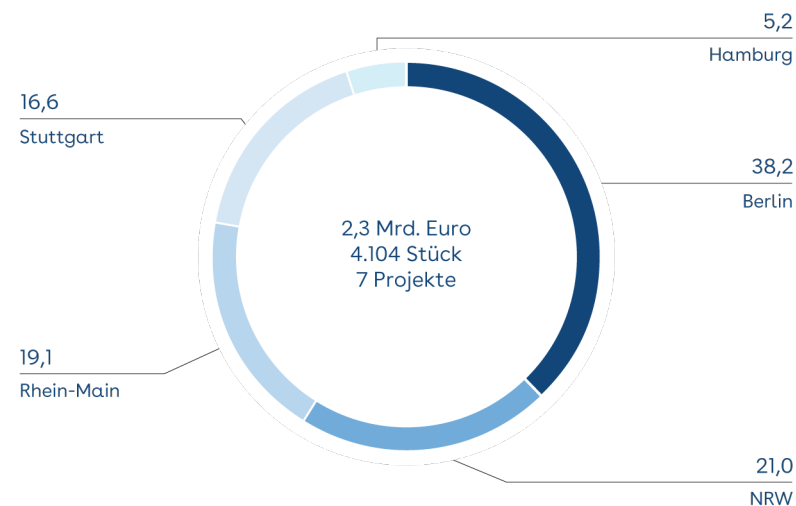
Der noch zu realisierende Teil des erwarteten Gesamterlösvolumens beträgt 1.799,3 Mio. Euro (voraussichtlicher Anteil Instone: 1.109,2 Mio. Euro).

Im Berichtszeitraum konnten die Projekte in nicht konsolidierten Gesellschaften Umsatzerlöse in Höhe von 9,5 Mio. Euro realisieren (Anteil Instone: 4,9 Mio. Euro).

Projektportfolio nicht vollkonsolidierter Gesellschaften nach Regionen zum 30.06.2026 (100 %-Sicht)

ABBILDUNG 006

In %



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 2025 enthaltenen zusammengefassten Lagebericht, [Seite 43-61](#), „Risiko- und Chancenbericht“.

Eine wesentliche Veränderung der Risiko- und Chancenlage hat sich im Vergleich zu unserer Darstellung im Geschäftsbericht 2025 nicht ergeben.

Die Auswirkungen der anhaltenden geopolitischen Spannungen im Nahen Osten auf unser Geschäftsmodell sind derzeit spürbar. Die erhöhte Unsicherheit infolge der geopolitischen Lage, insbesondere die Volatilität an den Zinsmärkten sowie die Eintrübung des Verbraucher- und Investorenvertrauens, hat zu einem verzögerten Kaufverhalten geführt und die Erholung der Nachfrage, im Segment der privaten Investoren, gedämpft. In unseren Projektprognosen gehen wir derzeit davon aus, dass es sich hierbei um einen temporären Effekt handelt, der in den Folgeperioden durch Nachholeffekte weitgehend kompensiert werden kann. Hierbei sind zusätzliche Chancen, die sich im Geschäft mit institutionellen Kunden zunehmend konkretisieren, ein wichtiger Faktor.

Darüber hinaus haben wir im Rahmen unseres Risikomanagementsystems vorsorglich einen potenziell stärkeren Anstieg der Baukosten simuliert, obwohl sich im bisherigen Jahresverlauf die bestehenden Kostenplanansätze auskömmlich dargestellt haben. Aus heutiger Sicht führen weder das temporär verlangsamte Nachfrageverhalten noch die konservativeren Baukostenannahmen zu wesentlichen Veränderungen der Projektbewertungen oder der Risikotragfähigkeit des Konzerns.

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

► Konzernzwischenlagebericht

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Projektgeschäft im Überblick

Risiko- und Chancenbericht

► Prognosebericht

Verkürzter Konzernzwischenabschluss

Sonstige Informationen

Prognosebericht

Unsere Prognose zur Geschäftsentwicklung 2026, die wir mit der Veröffentlichung des Geschäftsberichts 2025 im März 2026 gegeben haben, wird weiterhin bestätigt. Dabei wird nach aktueller Einschätzung bei allen Kennzahlen, mit Ausnahme der Rohergebnismarge (bereinigt), eher mit einem Ergebnis am unteren Ende der Bandbreite gerechnet.

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

Prognose		TABELLE 026
In Mio. Euro		
		2026
Umsatzerlöse (bereinigt)		550 bis 600
Rohergebnismarge (bereinigt)	in %	> 24
Konzernergebnis nach Steuern (bereinigt)		35–40
Vermarktungsvolumen		650–750

Die Prognose geht von einer deutlichen Erholung der Nachfrage aus, erwartet aber nicht, dass die Verkaufsvolumina aus den Vorkrisenzeiten im Jahr 2026 bereits wieder erreicht werden. Aufgrund der längeren Fortdauer des Konflikts im Nahen Osten sind dabei dämpfende Effekte auf die Nachfrage festzustellen.

Das Erreichen unserer Prognose setzt voraus, dass es zu keiner weiteren Eskalation geopolitischer Konflikte kommt, die zu einer wesentlichen Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen oder zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung des Verbraucher- und Investorenvertrauens führen würde.

Kennzahlenübersicht

Konzernzwischen-
lagebericht

► Verkürzter Konzern-
zwischenabschluss

Verkürzte Konzern-
Gewinn- und
Verlustrechnung

Verkürzte
Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Verkürzte
Konzernbilanz

Verkürzte Konzern-
kapitalflussrechnung

Verkürzte
Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

Ausgewählte
erläuternde Anhang-
angaben zum
verkürzten Konzern-
zwischenabschluss

Sonstige Informationen

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 Konzern-
zwischenabschluss

► Verkürzte Konzern-
Gewinn- und
Verlustrechnung

Verkürzte
Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Verkürzte
Konzernbilanz

Verkürzte Konzern-
kapitalflussrechnung

Verkürzte
Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

Ausgewählte
erläuternde Anhang-
angaben zum
verkürzten Konzern-
zwischenabschluss

Sonstige Informationen

Verkürzte Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

In Tsd. Euro

TABELLE 027

	01.01.-30.06.2026	01.01.-30.06.2025
Umsatzerlöse	160.854	172.706
Bestandsveränderungen der Erzeugnisse	11.324	43.267
	172.178	215.973
Sonstige betriebliche Erträge	48.926	10.568
Materialaufwand	-147.266	-164.992
Personalaufwand	-27.646	-24.052
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-15.508	-13.551
Abschreibungen	-1.590	-1.767
Konzernergebnis der operativen Tätigkeit	29.094	22.179
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen	3.346	5.023
Übriges Beteiligungsergebnis	5	0
Finanzertrag	2.416	4.736
Finanzaufwand	-13.377	-13.920
Übriges Finanzergebnis	-262	-232
Konzernergebnis vor Steuern (EBT)	21.222	17.787
Ertragsteuern	-5.135	-4.519
Konzernergebnis nach Steuern (EAT)	16.086	13.267
Zurechenbar zu:		
Anteilen des Konzerns	16.051	12.922
Anteilen anderer Gesellschafter	36	345
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien (In Stück)	43.322.575	43.322.575
Unverwässertes und verwässertes Ergebnis je Aktie (In Euro)	0,37	0,30

Kennzahlenübersicht

Konzernzwischen-
lagebericht

► Verkürzter Konzern-
zwischenabschluss

Verkürzte Konzern-
Gewinn- und
Verlustrechnung

► Verkürzte
Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Verkürzte
Konzernbilanz

Verkürzte Konzern-
kapitalflussrechnung

Verkürzte
Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

Ausgewählte
erläuternde Anhang-
angaben zum
verkürzten Konzern-
zwischenabschluss

Sonstige Informationen

Verkürzte Konzerngesamtergebnisrechnung

Konzerngesamtergebnisrechnung

In Tsd. Euro

TABELLE 028

	01.01.-30.06.2026	01.01.-30.06.2025
Konzernergebnis nach Steuern	16.086	13.267
Posten, die in künftigen Perioden nicht in das Konzernergebnis umgegliedert werden		
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste	439	839
Veränderung des beizulegenden Zeitwerts von Sicherungsgeschäften	-64	0
Ertragsteuereffekte	-139	-213
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen nach Steuern	236	625
Gesamtergebnis des Geschäftsjahres nach Steuern	16.322	13.893
Zurechenbar zu:		
Anteilen des Konzerns	16.287	13.548
Anteilen anderer Gesellschafter	36	345
	16.322	13.893

Kennzahlenübersicht

Konzernzwischen-
lagebericht

► Verkürzter Konzern-
zwischenabschluss

Verkürzte Konzern-
Gewinn- und
Verlustrechnung

Verkürzte
Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

► Verkürzte
Konzernbilanz

Verkürzte Konzern-
kapitalflussrechnung

Verkürzte
Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

Ausgewählte
erläuternde Anhang-
angaben zum
verkürzten Konzern-
zwischenabschluss

Sonstige Informationen

Verkürzte Konzernbilanz

Konzernbilanz

In Tsd. Euro

TABELLE 029

	30.06.2026	31.12.2025
AKTIVA		
Langfristige Vermögenswerte		
Geschäfts- oder Firmenwert	6.056	6.056
Leasingvermögen	7.823	8.031
Sachanlagen	289	264
At Equity bewertete Finanzanlagen	71.639	66.776
Übrige Finanzanlagen	440	440
Finanzforderungen	12.121	8.961
Sonstige Forderungen	1.396	1.230
Latente Steuern	441	3.439
	100.204	95.198
Kurzfristige Vermögenswerte		
Vorräte	870.758	1.147.926
Finanzforderungen	42.237	5.188
Vertragsvermögenswerte	78.222	130.995
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	8.837	9.756
Sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	47.973	49.239
Ertragsteueransprüche	15.293	12.369
Flüssige Mittel	291.435	367.481
	1.354.755	1.722.954
SUMME AKTIVA	1.454.959	1.818.151

Kennzahlenübersicht

Konzernzwischen-
lagebericht

► Verkürzter Konzern-
zwischenabschluss

Verkürzte Konzern-
Gewinn- und
Verlustrechnung

Verkürzte
Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

► Verkürzte
Konzernbilanz

Verkürzte Konzern-
kapitalflussrechnung

Verkürzte
Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

Ausgewählte
erläuternde Anhang-
angaben zum
verkürzten Konzern-
zwischenabschluss

Sonstige Informationen

Verkürzte Konzernbilanz (Fortsetzung)

Konzernbilanz

In Tsd. Euro

TABELLE 029

	31.03.2026	31.12.2025
PASSIVA		
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	46.988	46.988
Kapitalrücklage	358.983	358.983
Erwirtschaftetes Konzern-Eigenkapital	237.084	239.662
Erfolgsneutrale Eigenkapitalveränderungen	2.972	2.736
Eigene Anteile zu Anschaffungskosten	-36.697	-36.697
Den Aktionären zurechenbares Eigenkapital	609.330	611.672
Anteile anderer Gesellschafter	1.230	3.265
	610.559	614.937
Langfristige Schulden		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	0	317
Andere Rückstellungen	5.893	6.270
Finanzverbindlichkeiten	291.152	330.601
Verbindlichkeiten aus den Minderheitsgesellschaftern zuzurechnendem Nettovermögen	2	7
Leasingverbindlichkeiten	5.469	5.375
Sonstige Verbindlichkeiten	4.829	14.618
Latente Steuern	7.079	4.221
	314.423	361.408
Kurzfristige Schulden		
Andere Rückstellungen	44.070	34.787
Finanzverbindlichkeiten	169.897	161.463
Leasingverbindlichkeiten	2.637	3.127
Vertragsverbindlichkeiten	2.703	1.561
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	104.433	120.159
Sonstige Verbindlichkeiten	194.181	500.352
Ertragsteuerverbindlichkeiten	12.056	20.357
	529.977	841.806
SUMME PASSIVA	1.454.959	1.818.151

Kennzahlenübersicht

Konzernzwischen-
lagebericht

► Verkürzter Konzern-
zwischenabschluss

Verkürzte Konzern-
Gewinn- und
Verlustrechnung

Verkürzte
Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Verkürzte
Konzernbilanz

► Verkürzte Konzern-
kapitalflussrechnung

Verkürzte
Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

Ausgewählte
erläuternde Anhang-
angaben zum
verkürzten Konzern-
zwischenabschluss

Sonstige Informationen

Verkürzte Konzernkapitalflussrechnung

Konzernkapitalflussrechnung

In Tsd. Euro

TABELLE 030

	01.01.-30.06.2026	01.01.-30.06.2025
Konzernergebnis nach Steuern	16.086	13.267
(+) Abschreibungen/(-) Zuschreibungen auf das Anlagevermögen	1.590	1.767
(+) Zunahme/(-) Abnahme der Rückstellungen	9.014	-1.682
(+) laufender Ertragsteueraufwand/(-) laufender Ertragsteuerertrag	2.478	9.699
(+) latenter Ertragsteueraufwand/(-) latenter Ertragsteuerertrag	2.657	-5.101
(+) Aufwendungen/(-) Erträge Equitywertfortschreibung	-3.346	-5.023
(+) Aufwand/(-) Ertrag aus Beteiligungsergebnis von Minderheiten	-5	0
(+) Zinsaufwendungen/(-) Zinserträge	11.223	9.416
(+) Einzahlungen aus Zuschüssen der öffentlichen Hand	2.185	0
(+) Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/(-) Erträge	-375	-1.572
(+/-) Veränderung Net Working Capital ¹	12.260	-5.916
(+) Ertragsteuererstattungen/(-) Ertragsteuerzahlungen	-11.042	-15.362
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	42.726	-509
(-) Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-122	-21
(+) Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögens	0	1.780
(-) Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-37.308	-25
(-) Auszahlungen für Investitionen in nicht konsolidierte Unternehmen und sonstige Gesellschaften	-1.290	-752
(+/-) Zahlungsstrom aus dem Verlust der Beherrschung von Tochterunternehmen	-77.938	0
(+) Erhaltene Zinsen	1.794	4.454
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-114.864	5.436

Kennzahlenübersicht

Konzernzwischen-
lagebericht

► Verkürzter Konzern-
zwischenabschluss

Verkürzte Konzern-
Gewinn- und
Verlustrechnung

Verkürzte
Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Verkürzte
Konzernbilanz

► Verkürzte Konzern-
kapitalflussrechnung

Verkürzte
Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

Ausgewählte
erläuternde Anhang-
angaben zum
verkürzten Konzern-
zwischenabschluss

Sonstige Informationen

Verkürzte Konzernkapitalflussrechnung (Fortsetzung)

Konzernkapitalflussrechnung

TABELLE 030

In Tsd. Euro

	01.01.-30.06.2026	01.01.-30.06.2025
(+) Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	95.006	65.709
(-) Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und der Rückführung von (Finanz-)Krediten	-68.203	-37.322
(-) Auszahlungen von Leasingnehmern zur Tilgung von Verbindlichkeiten aus Leasingverträgen	-1.568	-1.984
(-) Gezahlte Zinsen	-10.512	-10.535
(-) Gezahlte Dividenden	-18.629	-21.661
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-3.907	-5.793
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	367.481	426.242
(+/-) Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-76.045	-865
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	291.435	425.377

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 Konzern-
zwischenabschluss

Verkürzte Konzern-
Gewinn- und
Verlustrechnung

Verkürzte
Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Verkürzte
Konzernbilanz

Verkürzte Konzern-
kapitalflussrechnung

► Verkürzte
Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

Ausgewählte
erläuternde Anhang-
angaben zum
verkürzten Konzern-
zwischenabschluss

Sonstige Informationen

Verkürzte Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

In Tsd. Euro

TABELLE 031

	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 2025	593.371	46.988	358.983	216.742	1.361	-36.697	587.378	5.993
Konzernergebnis nach Steuern	13.267	0	0	12.922	0	0	12.922	345
Veränderung der versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste	625	0	0	0	625	0	625	0
Gesamtergebnis	13.893	0	0	12.922	625	0	13.548	345
Dividendenzahlungen	-21.661	0	0	-21.661	0	0	-21.661	0
	-21.661	0	0	-21.661	0	0	-21.661	0
Stand: 30. Juni 2025	585.602	46.988	358.983	208.003	1.987	-36.697	579.264	6.338
Stand: 31. Dezember 2025	614.937	46.988	358.983	239.662	2.736	-36.697	611.672	3.265
Stand: 1. Januar 2026	614.937	46.988	358.983	239.662	2.736	-36.697	611.672	3.265
Konzernergebnis nach Steuern	16.086	0	0	16.051	0	0	16.051	36
Veränderung der versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste	300	0	0	0	300	0	300	0
Derivative Finanzinstrumente	-64	0	0	0	-64	0	-64	0
Gesamtergebnis	16.322	0	0	16.051	236	0	16.287	36
Kapitalerhöhung	3	0	0	0	0	0	0	3
Veränderung Konsolidierungskreis	-2.074	0	0	0	0	0	0	-2.074
Dividendenzahlungen	-18.629	0	0	-18.629	0	0	-18.629	0
	-20.700	0	0	-18.629	0	0	-18.629	-2.071
Stand: 30. Juni 2026	610.559	46.988	358.983	237.084	2.972	-36.697	609.330	1.230

Kennzahlenübersicht

Konzernzwischen- lagebericht

► Verkürzter Konzern- zwischenabschluss

Verkürzte Konzern-
Gewinn- und
Verlustrechnung

Verkürzte
Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Verkürzte
Konzernbilanz

Verkürzte Konzern-
kapitalflussrechnung

Verkürzte
Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

► Ausgewählte erläuternde Anhang- angaben 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, Essen, und ihrer Tochterunternehmen zum 30. Juni 2026 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 2025 veröffentlichten Konzernabschluss gelesen werden, der in Übereinstimmung mit den am Abschlussstichtag gültigen International Financial Reporting Standards (IFRS® Accounting Standards) des International Accounting Standards Board (IASB) und den diesbezüglichen Interpretationen (IFRIC® Interpretations) des IFRS Interpretations Committee (Committee), 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.

Im Berichtszeitraum wurde erstmals ein Zinssicherungsgeschäft (Zins-Swap) zur Absicherung der künftigen Zahlungsströme im Zusammenhang mit einem variabel verzinslichen Darlehen in Höhe von 24.000 Tsd. Euro abgeschlossen. Die Instone Group hat, im Rahmen der Absicherung von Zahlungsströmen (Cash-Flow-Hedge), das abgeschlossene Derivat als Sicherungsinstrument designiert. Zu Beginn wurde die Sicherungsbeziehung zwischen Grundgeschäft und Sicherungsinstrument einschließlich der Risikomanagementziele sowie der dem Abschluss von Sicherungsbeziehungen zugrunde liegenden Unternehmensstrategie dokumentiert. Sowohl beim Abschluss der Sicherungsbeziehung als auch

in deren Verlauf wird regelmäßig dokumentiert, ob das in der Sicherungsbeziehung designierte Sicherungsinstrument hinsichtlich der Kompensation der Änderung der Zahlungsströme des Grundgeschäfts gemäß dem abgesicherten Risiko effektiv ist.

Das Sicherungsinstrument wird zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Der zu erfassende beizulegende Zeitwert stellt den vollen Wert des Sicherungsinstrumentes dar und schließt sämtliche wertbildenden Komponenten, inklusive wirtschaftlich bereits angefallener, aber noch nicht abgerechneter Zinsen, mit ein. Die zur Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts verwendeten Inputfaktoren (Fair-Value-Hierarchiestufe 2) sind unmittelbar oder mittelbar beobachtbar, wie etwa notierte Preise für ähnliche Instrumente auf aktiven Märkten oder Zinskurven, Volatilitäten und Credit Spreads, die aus beobachtbaren Marktdaten abgeleitet werden.

Der effektive Teil der Änderung des beizulegenden Zeitwertes des Sicherungsinstrumentes wird erfolgsneutral im Konzerneigenkapital erfasst. Der auf den ineffektiven Teil entfallende Gewinn oder Verlust wird sofort erfolgswirksam im Finanzergebnis ausgewiesen.

Eine Angabe zu dem beizulegenden Zeitwert in Höhe von 147 Tsd. Euro (Vorjahr: 0 Tsd. Euro) des im Rahmen der Sicherungsbeziehung designierten Derivates findet sich in [Tabelle 043](#). Die Entwicklung der erfolgsneutralen Eigenkapitalveränderung ist der verkürzten Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung sowie der verkürzten Gesamtergebnisrechnung zu entnehmen.

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 bei Additionen in den Summen zu unwesentlichen Rundungsdifferenzen kommen.

Kennzahlenübersicht

Konzernzwischen- lagebericht

► Verkürzter Konzern- zwischenabschluss

Verkürzte Konzern-
Gewinn- und
Verlustrechnung

Verkürzte
Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Verkürzte
Konzernbilanz

Verkürzte Konzern-
kapitalflussrechnung

Verkürzte
Konzernerneigenkapital-
veränderungsrechnung

► Ausgewählte erläuternde Anhang- angaben zum verkürzten Konzern- zwischenabschluss

Sonstige Informationen

IM LAUFENDEN GESCHÄFTSJAHR ERSTMALS ANZUWENDENDE RECHNUNGSLEGUNGSVORSCHRIFTEN

Änderungen an den Rechnungslegungsvorschriften, die ab dem 1. Januar 2026 anzuwenden sind, hatten keine Auswirkungen auf den vorliegenden verkürzten Konzernzwischenabschluss.

Nach dem jetzigen Stand unserer internen Analyse erwarten wir aus der Erstanwendung von IFRS 18 die folgenden Auswirkungen: Die Instone Group übt die Geschäftstätigkeit „Projektentwicklung“ aus, der auch die Erlöse aus der Vermietung zugeordnet werden. Neben der Erläuterung und Überleitungsrechnung der vom Vorstand definierten Erfolgskennzahlen (sog. Management defined Performance Measures [MPMs]) erwarten wir sowohl eine Änderungen in der Gliederung der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung als auch im Ausweis innerhalb der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung. Die Ausweisänderung wird aber insgesamt nicht wesentlich für den Konzernabschluss sein. Eine Auswirkung auf die bereinigte Ertragslage erwarten wir jedoch nicht.

KONSOLIDIERUNGSKREIS

Zum 30. Juni 2026 sind insgesamt zwölf (31. Dezember 2025: zwölf) inländische Tochtergesellschaften und zwei (31. Dezember 2025: zwei) europäische Auslandsgesellschaften Bestandteil des vorliegenden verkürzten Konzernzwischenabschlusses und voll konsolidiert.

Zum 30. Juni 2026 wurden neun Gemeinschaftsunternehmen (31. Dezember 2025: neun) nach der Equity-Methode bewertet.

Insgesamt 18 verbundene Unternehmen (31. Dezember 2025: 16) sind von geringem Geschäftsvolumen beziehungsweise ohne Geschäftsbetrieb und werden aus Wesentlichkeitsgründen nicht konsolidiert. Sie sind unter den übrigen Finanzanlagen ausgewiesen.

Mit Formwechsel und Umfirmierung der Westville 4 GmbH zur franky PropCo 2 GmbH & Co. KG sowie der Westville 2 GmbH zur franky PropCo 3 GmbH & Co. KG und der Erfüllung aller weiteren vertraglichen Voraussetzungen wurden die Anteile an den beiden Gesellschaften im Berichtszeitraum verkauft. Somit sind diese Gesellschaften nicht mehr Teil des Konzernabschlusses und wurden entkonsolidiert. Aus dem Verkauf der beiden Gesellschaften wurde ein sonstiger betrieblicher Ertrag in Höhe von 34,0 Mio. Euro erzielt. Im dritten Quartal 2026 werden planmäßig die Anteile an der Westville 3 GmbH verkauft. Als Folge des Anteilsverkaufs wird künftig der Anteil der Share-Deal-Effekte an den bereinigten Umsatzerlösen, dem bereinigten Rohergebnis sowie dem bereinigten EAT geringer ausfallen. Für das Geschäftsjahr 2027 wird das Gesamtprojekt „Westville“ keinen Ergebnisbeitrag leisten.

Kennzahlenübersicht

Konzernzwischen- lagebericht

► Verkürzter Konzern- zwischenabschluss

Verkürzte Konzern-
Gewinn- und
Verlustrechnung

Verkürzte
Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Verkürzte
Konzernbilanz

Verkürzte Konzern-
kapitalflussrechnung

Verkürzte
Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

► Ausgewählte erläuternde Anhang- angaben zum verkürzten Konzern- zwischenabschluss

Sonstige Informationen

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die Segmentberichterstattung gemäß IFRS 8 basiert auf dem Managementansatz und entspricht somit dem Management- und Reportingsystem, 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. Die 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 aus den bereinigten Umsatzerlösen, abzüglich des Materialaufwands, der Bestandsveränderungen, der materialaufwandsinduzierten sonstigen betrieblichen Erträge, der indirekten Vertriebskosten sowie der aktivierten Zinsen, ermittelt, 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 einschließlich der hieraus resultierenden Steuereffekte. 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 Konzern-
zwischenabschluss**

Verkürzte Konzern-
Gewinn- und
Verlustrechnung

Verkürzte
Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Verkürzte
Konzernbilanz

Verkürzte Konzern-
kapitalflussrechnung

Verkürzte
Konzernerneuerungs-
veränderungsrechnung

► **Ausgewählte
erläuternde Anhang-
angaben zum
verkürzten Konzern-
zwischenabschluss**

Sonstige Informationen

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

SHARE-DEAL-EFFEKTE

Die Projektgesellschaften franky PropCo 2 GmbH & Co. KG (vormals: Westville 4 GmbH, franky PropCo 3 GmbH & Co. KG (vormals: Westville 2 GmbH) sowie die Westville 4 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 bereinigten Umsatzerlösen mit 20.033 Tsd. Euro (Vorjahreszeitraum: 56.963 Tsd. Euro) und dem bereinigten Projektaufwand mit -11.097 Tsd. Euro (Vorjahreszeitraum: -46.157 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 2026 noch Zuschreibungen in Höhe von 2.073 Tsd. Euro (31. Dezember 2025: 1.301 Tsd. Euro) aus Kaufpreiszusweisungen 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 Kaufpreiszusweisungen entfiel mit 3.313 Tsd. Euro (Vorjahreszeitraum: 1.367 Tsd. Euro) auf Umsatzerlöse und mit 1.012 Tsd. Euro (Vorjahreszeitraum: -6.010 Tsd. Euro) auf Bestandsveränderungen. Aufgrund aktueller Schätzungen geht die Instone Group davon aus, dass diese Effekte im Jahr 2028 auslaufen werden.

UMGLIEDERUNGEN SOWIE EINMAL- UND SONDEREFFEKTE

Zum 30. Juni 2026 wurden indirekte Vertriebsaufwendungen in Höhe von -3.305 Tsd. Euro (Vorjahreszeitraum: -3.394 Tsd. Euro) sowie materialaufwandsinduzierte sonstige betriebliche Erträge in Höhe von 13.059 Tsd. Euro (Vorjahreszeitraum: 9.200 Tsd. Euro) dem Projektaufwand zugeordnet. Die Bereinigung der aktivierten Zinsen in den Bestandsveränderungen in Höhe von 3.472 Tsd. Euro (Vorjahreszeitraum: 4.456 Tsd. Euro) belastete den Projektaufwand.

Als Einmal- und Sondereffekte wurden im Berichtszeitraum im Finanzergebnis Aufwendungen im Zusammenhang mit der Bewertung unverzinslicher Darlehen an nicht konsolidierte Projektgesellschaften in Höhe von 1.066 Tsd. Euro bereinigt. Darüber hinaus wurden Beratungsaufwendungen in Höhe von 352 Tsd. Euro bereinigt.

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

Kennzahlenübersicht

Konzernzwischen- lagebericht

► Verkürzter Konzern- zwischenabschluss

Verkürzte Konzern-
Gewinn- und
Verlustrechnung

Verkürzte
Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Verkürzte
Konzernbilanz

Verkürzte Konzern-
kapitalflussrechnung

Verkürzte
Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

► Ausgewählte erläuternde Anhang- angaben zum verkürzten Konzern- zwischenabschluss

Sonstige Informationen

Überleitung bereinigte Ertragslage 01.01.-30.06.2026

In Tsd. Euro

TABELLE 032

	Bereinigte Ertragslage	Share-Deal-Effekte	Einmal- und Sondereffekte	Umgliederungen	Effekte aus PPA	IFRS-Berichterstattung
Umsatzerlöse	184.201	-20.033	0	0	-3.313	160.854
Projektaufwand	-132.800	11.097	0	-13.226	-1.012	-135.942
Materialaufwand	-137.511	0	0	-9.754	0	-147.266
Bestandsveränderungen	4.711	11.097	0	-3.472	-1.012	11.324
Rohergebnis	51.401	-8.937	0	-13.226	-4.326	24.912
Plattformaufwand	-39.213	33.991	-352	9.754	0	4.181
Personalaufwand	-27.646	0	0	0	0	-27.646
Sonstige betriebliche Erträge	1.875	33.991	0	13.059	0	48.926
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-11.852	0	-352	-3.305	0	-15.508
Abschreibungen	-1.590	0	0	0	0	-1.590
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen	3.346	0	0	0	0	3.346
EBIT	15.534	25.055	-352	-3.472	-4.326	32.439
Finanzergebnis	-13.630	0	-1.066	3.472	0	-11.223
EBT	1.910	25.055	-1.417	0	-4.326	21.222
Steuern	-567					-5.135
EAT	1.343					16.086

Kennzahlenübersicht

Konzernzwischen-
lagebericht

► Verkürzter Konzern-
zwischenabschluss

Verkürzte Konzern-
Gewinn- und
Verlustrechnung

Verkürzte
Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Verkürzte
Konzernbilanz

Verkürzte Konzern-
kapitalflussrechnung

Verkürzte
Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

► Ausgewählte
erläuternde Anhang-
angaben zum
verkürzten Konzern-
zwischenabschluss

Sonstige Informationen

Überleitung bereinigte Ertragslage 01.01.-30.06.2025

In Tsd. Euro

TABELLE 033

	Bereinigte Ertragslage	Share-Deal-Effekte	Einmal- und Sondereffekte	Umgliederungen	Effekte aus PPA	IFRS-Berichterstattung
Umsatzerlöse	231.036	-56.963	0	0	-1.367	172.706
Projektaufwand	-172.542	46.157	0	-1.349	6.010	-121.725
Materialaufwand	-159.186	0	0	-5.805	0	-164.992
Bestandsveränderungen	-13.356	46.157	0	4.456	6.010	43.267
Rohergebnis	58.493	-10.806	0	-1.349	4.643	50.981
Plattformaufwand	-34.608	0	0	5.805	0	-28.802
Personalaufwand	-24.052	0	0	0	0	-24.052
Sonstige betriebliche Erträge	1.368	0	0	9.200	0	10.568
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-10.157	0	0	-3.394	0	-13.551
Abschreibungen	-1.767	0	0	0	0	-1.767
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen	5.023	0	0	0	0	5.023
EBIT	28.909	-10.806	0	4.456	4.643	27.202
Finanzergebnis	-4.959	0	0	-4.456	0	-9.416
EBT	23.950	-10.806	0	0	4.643	17.787
Steuern	-6.745					-4.519
EAT	17.205					13.267

Kennzahlenübersicht

Konzernzwischen-
lagebericht

► Verkürzter Konzern-
zwischenabschluss

Verkürzte Konzern-
Gewinn- und
Verlustrechnung

Verkürzte
Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Verkürzte
Konzernbilanz

Verkürzte Konzern-
kapitalflussrechnung

Verkürzte
Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

► Ausgewählte
erläuternde Anhang-
angaben 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 034

In Tsd. Euro

	01.01.-30.06.2026	01.01.-30.06.2025
Deutschland	160.854	172.706
	160.854	172.706

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

Umsatzerlöse nach Erlösart

TABELLE 035

In Tsd. Euro

	01.01.-30.06.2026	01.01.-30.06.2025
Erlöse aus Bauaufträgen		
Zeitraumbezogene Erlösrealisierung	114.160	168.017
Zeitpunktbezogene Erlösrealisierung	43.209	1.422
	157.369	169.439
Erlöse aus Leasingverhältnissen	3.320	3.127
Sonstige Leistungen	166	140
	160.854	172.706

Die zeitpunktbezogenen Umsatzerlöse resultieren im Wesentlichen aus dem Verkauf eines Grundstücks, auf dem die Instone Group in den kommenden Jahren eine Quartiersentwicklung realisieren wird, sowie aus dem Verkauf von Restanten.

Die Gesamthöhe der zum Bilanzstichtag nicht oder teilweise nicht erfüllten Leistungsverpflichtungen aus bereits beurkundeten Kaufverträgen beträgt 353.635 Tsd. Euro (31. Dezember 2025: 365.776 Tsd. Euro).

ABSCHREIBUNG UND WERTMINDERUNG

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

Abschreibungen

TABELLE 036

In Tsd. Euro

	01.01.-30.06.2026	01.01.-30.06.2025
Leasingvermögen	-1.493	-1.554
Sachanlagen	-97	-176
Immaterielle Vermögenswerte	0	-36
	-1.590	-1.767

ERTRAGSTEUERN

Ertragsteuern

TABELLE 037

In Tsd. Euro

	01.01.-30.06.2026	01.01.-30.06.2025
Tatsächliche Ertragsteuern		
Gewerbesteuer	-2	-3.705
Körperschaftsteuer	-2.476	-5.994
	-2.478	-9.699
Latente Steuern		
Latente Steuern	-2.657	5.180
	-2.657	5.180
	-5.135	-4.519

Kennzahlenübersicht

Konzernzwischen- lagebericht

► Verkürzter Konzern- zwischenabschluss

Verkürzte Konzern-
Gewinn- und
Verlustrechnung

Verkürzte
Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Verkürzte
Konzernbilanz

Verkürzte Konzern-
kapitalflussrechnung

Verkürzte
Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

► Ausgewählte erläuternde Anhang- angaben zum verkürzten Konzern- zwischenabschluss

Sonstige Informationen

ANGABEN ZUR VERKÜRZTEN KONZERNBILANZ

VORRÄTE

Unfertige Erzeugnisse in Höhe von 501.110 Tsd. Euro (31. Dezember 2025: 541.755 Tsd. Euro) unterliegen Verfügungsbeschränkungen aufgrund der Projektfinanzierung durch Banken.

Fremdkapitalkosten in Höhe von 41.361 Tsd. Euro (31. Dezember 2025: 44.812 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 23.414 Tsd. Euro (31. Dezember 2025: 23.062 Tsd. Euro) Wertminderungen vorgenommen. Wertaufholungen lagen im Berichtszeitraum bei 1.615 Tsd. Euro (Vorjahreszeitraum: 9.268 Tsd. Euro).

VERTRAGSVERMÖGENSWERTE

Die Struktur der Vertragsvermögenswerte setzt sich wie nachfolgend dargestellt zusammen:

Vertragsvermögenswerte

TABELLE 038

In Tsd. Euro

	30.06.2026	31.12.2025
Vertragsvermögenswerte	359.313	322.099
Erhaltene Anzahlungen	-287.005	-196.313
	72.308	125.786
Aktiviert Vertragsanbahnungskosten	5.913	5.209
	78.222	130.995

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 6.673 Tsd. Euro (Vorjahreszeitraum: 6.133 Tsd. Euro) erfolgt gegenläufig zur Erfüllung der zugrunde liegenden Verträge mit Kunden.

FLÜSSIGE MITTEL

Flüssige Mittel in Höhe von 55.992 Tsd. Euro (31. Dezember 2025: 125.701 Tsd. Euro) unterliegen Verfügungsbeschränkungen. Sie resultieren aus noch nicht fälligen Projektfinanzierungen von Banken sowie aus für Kunden aufgenommenen Projektfinanzierungen bei Banken.

FINANZVERBINDLICHKEITEN

Finanzverbindlichkeiten

TABELLE 039

In Tsd. Euro

	30.06.2026	31.12.2025
Langfristig		
Gegenüber Kreditinstituten aus Projektfinanzierung	155.421	263.475
Gegenüber Kreditinstituten aus Unternehmensfinanzierung	69.000	0
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	66.731	67.126
	291.152	330.601
Kurzfristig		
Gegenüber Kreditinstituten aus Projektfinanzierung	102.921	85.548
Gegenüber Kreditinstituten aus Unternehmensfinanzierung	3.272	20.134
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	63.704	55.781
	169.897	161.463
	461.049	492.064

Kennzahlenübersicht

Konzernzwischen-
lagebericht

► Verkürzter Konzern-
zwischenabschluss

Verkürzte Konzern-
Gewinn- und
Verlustrechnung

Verkürzte
Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Verkürzte
Konzernbilanz

Verkürzte Konzern-
kapitalflussrechnung

Verkürzte
Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

► Ausgewählte
erläuternde Anhang-
angaben zum
verkürzten Konzern-
zwischenabschluss

Sonstige Informationen

Finanzverbindlichkeiten 2026

In Tsd. Euro

TABELLE 040

	30.06.2026	01.01.2026	Cashflows aus Finanzierungstätigkeit	Zahlungsunwirksame Veränderungen		
				Neutrale Verrechnungen	Abgegrenzte Zinsen	Amortisation aus der Bewertung der Effektivzinismethode
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	330.614	369.157	-41.751	0	2.699	509
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	130.435	122.906	7.515	0	7	7
Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern	0	0	0	0	0	0
	461.049	492.064	-34.237	0	2.706	516
Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen	8.106	8.502	-396	0	0	0

Finanzverbindlichkeiten 2025

In Tsd. Euro

TABELLE 041

	31.12.2025	01.01.2025	Cashflows aus Finanzierungstätigkeit	Zahlungsunwirksame Veränderungen		
				Neutrale Verrechnungen	Abgegrenzte Zinsen	Amortisation aus der Bewertung der Effektivzinismethode
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	369.157	376.918	-7.257	0	-1.459	955
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	122.906	134.291	-11.561	0	88	88
Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern	0	45	0	0	-45	0
	492.064	511.255	-18.817	0	-1.416	1.043
Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen	8.502	11.559	-3.058	0	0	0

Die Veränderung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betrifft mit 59.518 Tsd. Euro (Vorjahr franky PropCo 1 GmbH & Co. KG: 27.352 Tsd. Euro) die Entkonsolidierung der franky PropCo 2 GmbH & Co. KG sowie der franky PropCo 3 GmbH & Co. KG. Unter Bereinigung dieser Effekte würde sich eine Erhöhung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 17.730 Tsd. Euro (Vorjahr: 20.095 Tsd. Euro) ergeben.

Eine entsprechende Bereinigung in der Kapitalflussrechnung aus dem Cashflow aus Finanzierungstätigkeit in den Cashflow aus Investitionstätigkeit ist erfolgt.

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 Konzern- zwischenabschluss

Verkürzte Konzern-
Gewinn- und
Verlustrechnung

Verkürzte
Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Verkürzte
Konzernbilanz

Verkürzte Konzern-
kapitalflussrechnung

Verkürzte
Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

► Ausgewählte erläuternde Anhang- angaben 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

TABELLE 042

In Tsd. Euro

	30.06.2026	31.12.2025
Forderungen/Ausleihungen gegen Gemeinschaftsunternehmen		
FHP Friedenauer Höhe Dritte GmbH & Co. KG	377	383
FHP Friedenauer Höhe Erste GmbH & Co. KG	297	294
FHP Friedenauer Höhe Sechste GmbH & Co. KG	633	643
FHP Friedenauer Höhe Vierte GmbH & Co. KG	455	439
NREP NSF V Lux 10 S.ä r.l.	3.394	0
Projekt Am Sonnenberg Wiesbaden GmbH	13.061	11.376
VESTWAY GmbH	336	0
beeboard GmbH	660	895
	19.214	14.031
Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen		
FHP Friedenauer Höhe Dritte GmbH & Co. KG	13.964	11.591
FHP Friedenauer Höhe Erste GmbH & Co. KG	6.609	6.550
FHP Friedenauer Höhe Sechste GmbH & Co. KG	23.145	19.212
FHP Friedenauer Höhe Vierte GmbH & Co. KG	455	570
Westville Vermietungs GmbH	4	0
VESTWAY GmbH	35	0
	44.212	37.923

Die Forderungen gegen die NREP NSF V Lux 10. S.ä r.l. resultieren aus dem Verkauf eines Grundstücks an diese Gesellschaft.

Die Verbindlichkeiten gegenüber den drei Projektgesellschaften FHP Friedenauer Höhe Dritte GmbH & Co. KG, FHP Friedenauer Höhe Erste GmbH & Co. KG sowie FHP Friedenauer Höhe Sechste GmbH & Co. KG bestehen aus verzinslichen Darlehen mit verbleibenden Restlaufzeiten bis zum 31. Dezember 2026.

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 Konzern-
zwischenabschluss

Verkürzte Konzern-
Gewinn- und
Verlustrechnung

Verkürzte
Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Verkürzte
Konzernbilanz

Verkürzte Konzern-
kapitalflussrechnung

Verkürzte
Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

► Ausgewählte
erläuternde Anhang-
angaben zum
verkürzten Konzern-
zwischenabschluss

Sonstige Informationen

Buchwerte der Finanzinstrumente 2026 (nach Bewertungskategorien des IFRS 9)

TABELLE 043

In Tsd. Euro

	Buchwert 30.06.2026	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	Nicht im Anwendungsbereich IFRS 9
AKTIVA				
Finanzielle Vermögenswerte				
Finanzforderungen				
Langfristig	12.121	0	12.121	0
Kurzfristig	42.237	0	42.237	0
	54.358	0	54.358	0
Übrige Finanzanlagen	440	440	0	0
Vertragsvermögenswerte	78.222	0	0	78.222
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	8.837	0	8.837	0
Sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	49.369	0	23.326	26.043
Flüssige Mittel	291.435	0	291.435	0
	482.661	440	377.956	104.265
PASSIVA				
Finanzielle Verbindlichkeiten				
Finanzverbindlichkeiten				
Langfristig	291.152	0	291.152	0
Kurzfristig	169.897	0	169.897	0
	461.049	0	461.049	0
Vertragsverbindlichkeiten	2.703	0	0	2.703
Verbindlichkeiten aus den Minderheitsgesellschaftern zuzurechnendem Nettovermögen	2	0	2	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	104.433	0	104.433	0
Sonstige Verbindlichkeiten				
Langfristig	4.829	147	0	4.682
Kurzfristig	194.181	0	24.714	169.467
	199.010	147	24.714	174.149
	767.196	147	590.197	176.852

Kennzahlenübersicht

Konzernzwischen-
lagebericht

► Verkürzter Konzern-
zwischenabschluss

Verkürzte Konzern-
Gewinn- und
Verlustrechnung

Verkürzte
Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Verkürzte
Konzernbilanz

Verkürzte Konzern-
kapitalflussrechnung

Verkürzte
Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

► Ausgewählte
erläuternde Anhang-
angaben zum
verkürzten Konzern-
zwischenabschluss

Sonstige Informationen

Buchwerte der Finanzinstrumente 2025 (nach Bewertungskategorien des IFRS 9)

TABELLE 044

In Tsd. Euro

	Buchwert 30.06.2025	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	Nicht im Anwendungsbereich IFRS 9 ¹
AKTIVA				
Finanzielle Vermögenswerte				
Finanzforderungen				
Langfristig	1.873	0	1.873	0
Kurzfristig	25.639	0	25.639	0
	27.512	0	27.512	0
Übrige Finanzanlagen	400	400	0	0
Vertragsvermögenswerte	92.841	0	0	92.841
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	13.276	0	13.276	0
Sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	107.036	0	1.731	105.306
Flüssige Mittel	425.377	0	425.377	0
	666.443	400	467.896	198.146
PASSIVA				
Finanzielle Verbindlichkeiten				
Finanzverbindlichkeiten				
Langfristig	391.075	0	391.075	0
Kurzfristig	152.001	0	152.001	0
	543.077	0	543.077	0
Vertragsverbindlichkeiten	8.754	0	0	8.754
Verbindlichkeiten aus den Minderheitsgesellschaftern zuzurechnendem Nettovermögen	6	0	6	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	130.205	0	130.205	0
Sonstige Verbindlichkeiten				
Langfristig	39.929	0	0	39.929
Kurzfristig	609.639	0	15.600	594.039
	649.568	0	15.600	633.968
	1.331.610	0	688.888	642.722

¹ Vorjahr angepasst.

Kennzahlenübersicht

Konzernzwischen- lagebericht

► Verkürzter Konzern- zwischenabschluss

Verkürzte Konzern-
Gewinn- und
Verlustrechnung

Verkürzte
Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Verkürzte
Konzernbilanz

Verkürzte Konzern-
kapitalflussrechnung

Verkürzte
Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

► Ausgewählte erläuternde Anhang- angaben 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 2026 um 852 Tsd. Euro über dem Bilanzwert liegt. Zum 31. Dezember 2025 überschritt der beizulegende Zeitwert den Buchwert um 4.353 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 ist um 1.272 Tsd. Euro (31. Dezember 2025: 0 Tsd. Euro) geringer als ihr Buchwert. Diese Darlehen fallen unter die Fair-Value-Hierarchiestufe 2 und wurden mit einem Barwertverfahren unter Berücksichtigung aktueller marktüblicher Zinssätze ermittelt.

Zum 30. Juni 2026 bilanziert die Instone Group ein Förderdarlehen in Höhe von 33,5 Mio. Euro (31. Dezember 2025: 114,9 Mio. Euro). Der Rückgang resultiert zum einen aus der Entkonsolidierung von zwei Westville-Gesellschaften und zum anderen aus der Gewährung eines Tilgungszuschusses im Berichtszeitraum. Zum 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 Zahlungsbeträgen wird gemäß IAS 20 als Zuwendung der öffentlichen Hand behandelt und über die Laufzeit verteilt. Das Darlehen wird im Rahmen der Folgebewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet und in Höhe von 4,7 Mio. Euro als sonstige langfristige Verbindlichkeit ausgewiesen.

EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Berichtspflichtige Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag am 30. Juni 2026 liegen nicht vor.

ANGABE ZUR AUFSTELLUNG UND FREIGABE

Der Vorstand der Instone Real Estate Group SE hat den Konzernzwischenabschluss am 5. August 2026 aufgestellt und zur Weitergabe an den Aufsichtsrat freigegeben.

Essen, den 5. August 2026

Der Vorstand



Kruno Crepulja



David Dreyfus



Andreas Gräf

Kennzahlenübersicht

Konzernzwischen-
lagebericht

Verkürzter Konzern-
zwischenabschluss

► Sonstige Informationen

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter

Bescheinigung nach
prüferischer Durchsicht

Haftungsausschluss

Quartalsvergleich

Mehrjahresübersicht

Kontakt / Impressum /
Finanzkalender

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 Konzern-
zwischenabschluss

► 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 5. August 2026

Der Vorstand



Kruno Crepulja



David Dreyfus



Andreas Gräf

Kennzahlenübersicht

Konzernzwischen-
lagebericht

Verkürzter Konzern-
zwischenabschluss

► 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 der Instone Real Estate Group SE, Essen, – bestehend aus der Konzernbilanz zum 30. Juni 2026, 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 2026, die Bestandteile des Halbjahresfinanzberichts nach § 115 WpHG sind, einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Die Aufstellung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses nach den vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen IFRS® Accounting Standards (im Folgenden „IFRS Accounting Standards“) 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 Accounting Standards 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 Accounting Standards 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 5. August 2026

Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Rolf Künemann)
Wirtschaftsprüfer

(Nicole Meyer)
Wirtschaftsprüferin

Kennzahlenübersicht

Konzernzwischen- lagebericht

Verkürzter Konzern- zwischenabschluss

► Sonstige Informationen

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter

Bescheinigung nach
prüferischer Durchsicht

► Haftungsausschluss

Quartalsvergleich

Mehrjahresübersicht

Kontakt / Impressum /
Finanzkalender

Haftungsausschluss

Zukunftsbezogene Aussagen

In diesem Halbjahresfinanzbericht 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 Halbjahresfinanzberichts 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 2025 sowie in diesem Halbjahresfinanzbericht ausgeführt. Darüber hinaus können die geschäftliche Entwicklung und die wirtschaftlichen Ergebnisse auch durch weitere Faktoren belastet werden. Nach dem Erscheinen dieses Halbjahresfinanzberichts ist es in keiner Weise vorgesehen, die getroffenen zukunftsbezogenen Aussagen zu aktualisieren oder an Ereignisse und Entwicklungen anzupassen.

Zahlenrundungen

Einige Zahlenangaben in diesem Halbjahresfinanzbericht sind kaufmännisch gerundet. Daher kann es zu geringfügigen Abweichungen zwischen Zahlen in Tabellen und ihrer jeweiligen Analyse im Textteil des Halbjahresfinanzberichts 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 Konzern-
zwischenabschluss

► Sonstige Informationen

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter

Bescheinigung nach
prüferischer Durchsicht

Haftungsausschluss

► Quartalsvergleich

Mehrjahresübersicht

Kontakt / Impressum /
Finanzkalender

Quartalsvergleich

TABELLE 045

In Mio. Euro

		Q2 2026	Q1 2026	Q4 2025	Q3 2025	Q2 2025
Immobilienwirtschaftliche Kennzahlen						
Vermarktungsvolumen		73,1	41,7	273,3	132,7	54,7
Vermarktungsvolumen	In Stück	138	83	352	268	106
Projektportfolio (Bestand)		7.062,5	7.023,8	7.095,4	7.076,8	6.840,7
davon bereits verkauft		2.652,9	2.580,0	2.727,0	2.603,3	2.470,5
Projektportfolio (Bestand)	In Stück	14.230	13.975	14.089	14.187	13.793
davon bereits verkauft	In Stück	5.638	5.500	5.784	5.823	5.555
Neugenehmigungsvolumen ¹		64,4	112,0	176,4	255,6	216,7
Neugenehmigungsvolumen	In Stück	153	242	405	636	397
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		46,7	-4,0	-25,6	-1,1	16,4
Bereinigte Ertragslage						
Umsatzerlöse bereinigt		104,9	79,3	156,9	116,5	126,0
Projektaufwand bereinigt		-75,3	-57,5	-119,8	-91,9	-95,6
Rohergebnis bereinigt		29,5	21,9	37,2	24,5	30,4
Rohergebnismarge bereinigt	In %	28,1	27,6	23,7	21,0	24,1
Plattformaufwand bereinigt		-19,3	-19,9	-23,3	-19,8	-16,9
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen bereinigt		0,7	2,6	2,0	1,6	2,4
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) bereinigt		10,9	4,6	15,9	6,3	16,0
EBIT-Marge bereinigt	In %	10,4	5,8	10,1	5,4	12,7
Beteiligungsergebnis bereinigt		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Finanzergebnis bereinigt		-10,4	-3,2	-3,7	-0,9	-2,3
Ergebnis vor Steuern (EBT) bereinigt		0,5	1,4	12,2	5,4	13,7
EBT-Marge bereinigt	In %	0,5	1,8	7,8	4,6	10,9
Ertragsteuern bereinigt		-0,2	-0,4	-2,1	-1,1	-3,9
Ergebnis nach Steuern (EAT) bereinigt		0,4	0,9	10,2	4,2	9,7
EAT-Marge bereinigt	In %	0,4	1,1	6,5	3,6	7,7
Ergebnis je Aktie (bereinigt)	In Euro	0,01	0,02	0,23	0,09	0,22

¹ Exklusive Genehmigungsvolumen aus at Equity konsolidierten Gemeinschaftsunternehmen.

Kennzahlenübersicht

Konzernzwischen- lagebericht

Verkürzter Konzern- zwischenabschluss

► Sonstige Informationen

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter

Bescheinigung nach
prüferischer Durchsicht

Haftungsausschluss

Quartalsvergleich

► Mehrjahresübersicht

Kontakt / Impressum /
Finanzkalender

Mehrfjahresübersicht

In Mio. Euro

	6M 2026	2025	2024	2023	2022
Liquiditätskennzahlen					
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	42,7	-14,8	102,5	107,7	70,2
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ohne Neuinvestitionen	73,6	55,2	148,0	118,1	187,2
Free Cashflow	-72,2	-16,9	116,6	119,2	79,6
Liquide Mittel und Termingeldanlagen ¹	257,9	252,6	266,2	267,7	255,6
Bilanzkennzahlen					
Bilanzsumme	1.454,9	1.818,2	1.939,0	1.839,6	1.780,3
Vorräte	870,8	1.147,9	1.188,1	1.085,8	967,3
Vertragsvermögenswerte	78,2	131,0	91,1	177,1	333,6
Eigenkapital	610,6	614,9	593,4	576,0	573,0
Finanzverbindlichkeiten	461,0	492,1	511,3	532,6	520,6
davon aus Unternehmensfinanzierungen	159,7	106,1	137,2	176,8	179,7
davon aus Projektfinanzierungen	301,3	386,0	374,1	355,8	341,0
Nettofinanzschulden ²	174,4	151,5	132,5	186,8	265,1
Verschuldungsgrad	4,2	2,8	2,1	2,1	2,8
Loan-to-Cost ^{3, 4}	In % 16,9	11,2	10,5	15,1	20,8
ROCE bereinigt ⁵	In % 4,9	7,1	8,1	10,3	10,2
Mitarbeitende					
Anzahl	431	410	417	468	486
FTE ⁶	359,7	339,6	341,9	382,5	409,4

TABELLE 046

In Mio. Euro

	6M 2026	2025	2024	2023	2022
Immobilienwirtschaftliche Kennzahlen					
Vermarktungsvolumen	114,8	502,3	330,2	211,4	292,1
Vermarktungsvolumen In Stück	221	802	702	370	530
Projektportfolio (Bestand)	7.062,5	7.095,4	6.891,1	6.972,0	7.668,8
davon bereits verkauft	2.652,9	2.727,0	2.755,0	2.693,4	2.980,5
Projektportfolio (Bestand) In Stück	14.230	14.089	14.243	14.252	16.209
davon bereits verkauft In Stück	5.638	5.784	6.188	6.217	7.309
Neugenehmigungsvolumen ⁷	176,4	719,9	261,6	0,0	336,7
Neugenehmigungsvolumen In Stück	395	1.547	566	0	749
Bereinigte Ertragslage					
Umsatzerlöse bereinigt	184,2	504,4	527,2	616,0	621,0
Projektaufwand bereinigt	-132,8	-384,2	-408,0	-461,5	-463,8
Rohergebnis bereinigt	51,4	120,2	119,2	154,5	157,2
Rohergebnismarge bereinigt In %	27,9	23,8	22,6	25,1	25,3
Plattformaufwand bereinigt	-39,2	-77,7	-72,9	-76,5	-72,5
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen bereinigt	3,3	8,6	11,2	8,1	3,9
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) bereinigt	15,5	51,1	57,5	86,1	88,6
EBIT-Marge bereinigt In %	8,4	10,1	10,9	14,0	14,3
Beteiligungsergebnis bereinigt	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Finanzergebnis bereinigt	-13,6	-9,6	-6,9	-14,9	-15,9
Ergebnis vor Steuern (EBT) bereinigt	1,9	41,5	50,6	71,2	72,7
EBT-Marge bereinigt In %	1,0	8,2	9,6	11,6	11,7
Ertragsteuern bereinigt	-0,6	-9,9	-13,7	-23,1	-22,6

Kennzahlenübersicht

Konzernzwischen-
lagebericht

Verkürzter Konzern-
zwischenabschluss

► Sonstige Informationen

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter

Bescheinigung nach
prüferischer Durchsicht

Haftungsausschluss

Quartalsvergleich

► Mehrjahresübersicht

Kontakt / Impressum /
Finanzkalender

TABELLE 046

In Mio. Euro		6M 2026	2025	2024	2023	2022
Ergebnis nach Steuern (EAT) bereinigt		1,3	31,6	36,9	48,2	50,0
EAT-Marge bereinigt	In %	0,7	6,3	7,0	7,8	8,1
Ergebnis je Aktie (bereinigt)	In Euro	0,03	0,71	0,84	1,14	1,11
Dividende je Aktie	In Euro		0,43	0,50	0,33	0,35
Ausschüttungsbetrag			18,60	21,70	14,30	15,16

¹ Die Termingeldanlagen umfassen Geldanlagen von mehr als drei Monaten. Ausgenommen die verfügbarsbeschränkten liquiden Mittel aus den Förderdarlehen für das Projekt „Westville“ in Höhe von 33,5 Mio. Euro (31. Dezember 2025: 114,9 Mio. Euro).

² Nettofinanzschulden = Finanzverbindlichkeiten abzüglich der liquiden Mittel und Termingeldanlagen. Ohne die Förderdarlehen für das Projekt „Westville“ in Höhe von 28,8 Mio. Euro (31. Dezember 2025: 88,0 Mio. Euro).

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

⁴ Die Kennzahl Loan-to-Cost wurde im Berichtszeitraum um Angaben zu At-Equity-Finanzanlagen und den entsprechenden Darlehensforderungen erweitert. Dadurch wird das Projekvermögen in den At-Equity-Gesellschaften angemessen repräsentiert. Die Angabe zum 31. Dezember 2025 wurde entsprechend angepasst. Unter der bisherigen Ermittlungsmethodik würde die Kennzahl Loan-to-Cost zum 30. Juni 2026 18,4 % (31. Dezember 2025: 11,9 %) betragen.

⁵ Return on Capital Employed = LZM EBIT bereinigt/(Vier-Quartals-Durchschnitt Eigenkapital + Nettofinanzschulden).

⁶ Full Time Equivalent.

⁷ Ausgenommen Genehmigungsvolumen aus at Equity konsolidierten Gemeinschaftsunternehmen.

Kennzahlenübersicht

**Konzernzwischen-
lagebericht**

**Verkürzter Konzern-
zwischenabschluss**

► **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

06.08.2026	Veröffentlichung Halbjahresfinanzbericht zum 30. Juni 2026
05.11.2026	Veröffentlichung Quartalsmitteilung zum 30. September 2026

Instone Real Estate Group SE

Grugaplatz 2-4
45131 Essen
Deutschland

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