

## **Instone mit gutem Ergebnis in schwierigem Umfeld; Prognose für 2023 geht von einem weitgehend stabilen Gewinn aus**

- *Bereinigte Umsatzerlöse von 621,0 Millionen Euro (2021: 783,6 Millionen Euro) im Rahmen der angepassten Ziele; Auswirkungen der Kaufzurückhaltung sind deutlich spürbar*
- *Weiterhin hohe bereinigte Rohergebnismarge von 25,3 Prozent unterstreicht Qualität der Instone Projekte*
- *Ergebnis nach Steuern von 50,0 Millionen Euro (2021: 96,9 Millionen Euro) erreicht auch durch erfolgreiche Kostenkontrolle das obere Ende der angepassten Prognose*
- *Positiver operativer Cash Flow nach Investitionen von 70,2 Millionen Euro sichert starke Bilanz trotz hoher Ausschüttungen einschließlich der Aktienrückkäufe*
- *Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung die Zahlung einer Dividende von 0,35 Euro pro Aktie vor*
- *Prognose für 2023 geht von stabilem Ergebnis aus: Umsatzerlöse (bereinigt) 600 bis 700 Millionen Euro, Nettoergebnis (bereinigt) 40 bis 50 Millionen Euro*

**Essen, 16. März 2023:** Instone Real Estate Group SE („Instone“) konnte sich trotz deutlich schwieriger gewordener Rahmenbedingungen des Branchen- und gesamtwirtschaftlichen Umfelds gut behaupten und eine weiterhin beachtliche Profitabilität mit einem deutlich positiven Cash Flow erzielen. Das Geschäft entwickelte sich insgesamt im Rahmen der Erwartungen und erreichte beim Gewinn das obere Ende des angepeilten Zielkorridors.

Die bereinigten Umsatzerlöse lagen in 2022 planmäßig unter dem Niveau des Vorjahres. Der starke Zinsanstieg hat die Erschwinglichkeit von Immobilien beeinträchtigt und eine kurzfristig erhöhte Verunsicherung bei privaten und institutionellen Investoren ausgelöst. Dies wirkt sich deutlich negativ auf die Vertriebsgeschwindigkeit und damit auf die Erlösrealisierung aus. Zudem waren weiterhin negative Auswirkungen der Materialknappheit auf die Baugeschwindigkeit zu verzeichnen.

Lieferengpässe bei wichtigen Baumaterialien infolge der COVID-19-Pandemie sowie des Kriegs in der Ukraine und die anschließend gestiegenen Energiekosten gingen mit einem starken Anstieg der Materialkosten und damit der Baukosten einher. Die weiterhin hohe Rohergebnismarge zeigt, dass Instone die negativen Effekte bislang durch einen hohen Anteil von bereits vertraglich gesicherten Beschaffungsvolumina, einer hohen Wertschöpfungstiefe und Preisanpassungen im Auftaktquartal deutlich abmildern konnte. Aktuell zeichnen sich dabei jedoch deutlich nachlassende Inflationstendenzen ab.

### **Instone behauptet weiterhin führende Marge**

Die bereinigten Umsatzerlöse lagen in 2022 bei 621,0 Millionen Euro, unterhalb des Vorjahresniveaus (2021: 783,6 Millionen Euro), aber planmäßig im Rahmen der angepassten Prognose. Instone profitiert dabei von dem hohen Anteil von bereits in der Vergangenheit verkauften, derzeit im Bau befindlichen Projekten mit einem Volumen von rund 3,2 Milliarden Euro. Zum Bilanzstichtag waren diese aktuell im Bau befindlichen Projekte bereits zu 91,0 Prozent verkauft und damit die anstehenden zur erwartenden Cash Flows aus diesen Projekten bereits weitgehend gesichert.

Die bereinigte Rohergebnismarge lag mit 25,3 Prozent (2021: 28,3 Prozent) trotz der schwierigeren operativen Rahmenbedingungen weiterhin auf einem attraktiven und branchenführenden Niveau. Das Unternehmen profitiert von frühzeitiger Preisbindung und Skalierung im Einkauf, einer hohen Wertschöpfungstiefe und langjährigen Expertise sowie dem zum Jahresauftakt noch positiven Preistrend, wodurch die Effekte der sprunghaft angestiegenen Baukosten abgemildert werden konnten.

Aufgrund der geringeren Umsatzerlöse und der niedrigeren bereinigten Rohergebnismarge verringerte sich entsprechend das bereinigte operative Ergebnis (bereinigtes EBIT), trotz eines reduzierten Plattformaufwands, auf 88,6 Millionen Euro (2021: 155,7 Millionen Euro). Das bereinigte Ergebnis nach Steuern (EAT) lag bei 50,0 Millionen Euro (2021: 96,9 Millionen Euro) und ist damit leicht überproportional gesunken. Einem etwas geringeren Zinsaufwand steht dabei eine Normalisierung der Steuerquote gegenüber.

## **Hohe Cash Flow-Sicherheit durch bereits verkaufte, im Bau befindliche Projekte**

Instone verfügt weiter über eine starke Bilanz, was gerade im aktuellen gesamtwirtschaftlichen Umfeld einen besonderen Wettbewerbsvorteil darstellt. So beträgt das Verhältnis von Nettoverschuldung zu Vertragsvermögenswerten zuzüglich bilanziellem Vorratsvermögen bewertet zu Anschaffungskosten (Loan-to-Cost, LTC) zum Bilanzstichtag lediglich 20,8 Prozent (31. Dezember 2021: 20,1 Prozent). Das Verhältnis von Nettoverschuldung zum bereinigten operativen Ergebnis vor Abschreibungen (bereinigtes EBITDA) liegt mit 2,8x trotz der aktuell geringeren Profitabilität ebenfalls weiterhin auf einem niedrigen Niveau (31. Dezember 2021: 1,5x). Die Barmittel einschließlich der ungenutzten Kreditlinien belaufen sich zum 31. Dezember 2022 auf gut 425 Millionen Euro. Zusätzlich verfügt das Unternehmen über ungenutzte Projektfinanzierungslinien in Höhe von über 300 Millionen Euro. Die vom Vorstand eingeleiteten Maßnahmen zur weiteren Stärkung der Bilanz, wie eine vorübergehende Zurückhaltung bei dem Ankauf von Grundstücken, wirken sich hier positiv aus.

Instone geht davon aus, dass auf Basis der umfangreichen getätigten Verkäufe auch für 2023 erneut ein signifikant positiver operativer Cash Flow und damit eine weitere Stärkung des Finanzprofils zu erwarten ist.

„Auch in einem schwierigen Branchenumfeld können wir eine attraktive Profitabilität und eine starke Bilanz sichern. Darauf liegt auch der Fokus für 2023. Gleichzeitig bereiten wir uns darauf vor, entschlossen die sich bietenden Chancen für Investitionen zu nutzen, sobald der Markt sich stabilisiert“, sagt Kruno Crepulja, CEO der Instone Real Estate Group SE.

## **Umfangreiche Projektpipeline erlaubt opportunistische Investitionsstrategie**

Der erwartete Verkaufswert des Instone-Projektportfolios (Gross Development Value, GDV) liegt zum Bilanzstichtag bei rund 7,7 Milliarden Euro (31. Dezember 2021: 7,5 Milliarden Euro). Der aktuelle Umfang der Pipeline erlaubt daher eine opportunistische Investitionsstrategie und eine vorübergehende Zurückhaltung bei Grundstücksankäufen. Der Teil des Portfolios, der sich vor oder bereits in der Bauphase befindet, liegt bei 3,3 Milliarden Euro, wovon 3,0 Milliarden Euro oder rund 89,0 Prozent bereits verkauft sind. Dies sorgt insgesamt für ein hohes Maß an Sicherheit hinsichtlich der zukünftig zu erwartenden Erlöse und Cash Flows und bietet damit eine starke Risikoabsicherung.

### **Insgesamt hohe Ausschüttung an die Aktionäre einschließlich der Aktienrückkäufe**

Der Vorstand und der Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, eine Dividende von 0,35 Euro pro Aktie auszuschütten. Bei einer geplanten Ausschüttungsquote von 30 Prozent des bereinigten Nettoergebnisses wirkt sich der abgeschlossene Rückkauf von rund 7,87 Prozent des Aktienkapitals erhöhend auf die Dividende pro Aktie aus. Mit der geplanten Dividende für 2022, der erfolgten Ausschüttung 2021 sowie unter Berücksichtigung des abgeschlossenen Aktienrückkaufprogramms ist somit eine Ausschüttung von insgesamt über 80 Millionen Euro über einen Zeitraum von 15 Monaten zwischen März 2022 und Juni 2023 vorgesehen.

### **Weiterer Ausbau des ESG Reportings bestätigt hohe Nachhaltigkeitsausrichtung**

Instone Real Estate verfolgt das strategische Ziel, zukünftig alle neuen Projekte hinsichtlich der aktuellen EU-Taxonomie Kriterien zu prüfen. Im Geschäftsjahr 2022 konnte so bereits eine hohe Quote an taxonomiekonformen Umsätzen von 86,7% erreicht werden. Ebenso konnten 94,2 % aller 191 umsatzrelevanten Einzelgebäude die Taxonomiekonformität erreichen, was eindrucksvoll die Nachhaltigkeitsausrichtung und führende Position von Instone belegt.

### **Prognose für 2023 geht von einem weitgehend stabilen Ergebnis aus**

Der Vorstand geht für 2023 von einer weiterhin deutlich reduzierten Vertriebsgeschwindigkeit aus. Aufgrund der derzeit geringen Visibilität werden keine größeren Transaktionen mit institutionellen Investoren in der Prognose berücksichtigt. Auf der Kostenseite geht der Vorstand von einer nachlassenden Kosteninflation und einem Anstieg der Baukosten aus, der sich im mittleren einstelligen Prozentbereich bewegt.

Auf Basis dieser Annahmen rechnet der Vorstand für 2023 mit bereinigten Umsatzerlösen von 600 bis 700 Millionen Euro, einer bereinigten Rohergebnismarge von rund 25,0 Prozent und einem bereinigten Ergebnis nach Steuern von 40 bis 50 Millionen Euro. Das für das Geschäftsjahr erwartete Vermarktungsvolumen liegt bei über 150 Millionen Euro.

Die Definitionen der in der Mitteilung genannten Steuerungskennzahlen sind im Glossar auf der Homepage der Gesellschaft zu finden, unter: [Glossar: Instone Real Estate Group SE](#)



## **Über Instone Real Estate**

Instone Real Estate ist einer der führenden Wohnentwickler Deutschlands und im Prime Standard der Deutschen Börse notiert. Das Unternehmen entwickelt attraktive Wohn- und Mehrfamilienhäuser sowie öffentlich geförderten Wohnungsbau, konzipiert moderne Stadtquartiere und saniert denkmalgeschützte Objekte. Die Vermarktung erfolgt maßgeblich an Eigennutzer, private Kapitalanleger mit Vermietungsabsicht und institutionelle Investoren. In über 30 Jahren konnten so über eine Million Quadratmeter realisiert werden. Bundesweit sind 488 Mitarbeiter an neun Standorten tätig. Zum 31. Dezember 2022 umfasste das Projektportfolio 52 Entwicklungsprojekte mit einem erwarteten Gesamtverkaufsvolumen von etwa 7,7 Milliarden Euro und 16.209 Einheiten.

## **Investor Relations**

Instone Real Estate  
Burkhard Sawazki  
Grugaplatz 2-4, 45131 Essen  
Tel.: +49 (0)201 45355-137  
E-Mail: burkhard.sawazki@instone.de

## **Pressekontakt**

Instone Real Estate  
Jens Herrmann  
Grugaplatz 2-4, 45131 Essen  
Tel. +49 (0)201 45355-113  
E-Mail: presse@instone.de