

Instone mit sehr solidem Ergebnis in einem weiterhin schwierigen Umfeld

- *Bereinigte Umsatzerlöse im ersten Halbjahr 2023 mit leichtem Zuwachs auf 279,5 Millionen Euro (H1-2022: 268,0 Millionen Euro) im Wesentlichen auf Basis eines planmäßigen Baufortschritts verkaufter Einheiten*
- *Weiterhin hohe bereinigte Rohergebnismarge von 25,8 Prozent (H1-2022: 25,7 Prozent) unterstreicht Qualität der Instone Projekte*
- *Verkäufe im Umfang von 71,1 Millionen Euro (H1-2022: 145,6 Millionen Euro) spiegeln anhaltende Kaufzurückhaltung trotz zuletzt moderater Erholung im Stückvertrieb wider*
- *Anstieg des Ergebnisses nach Steuern auf 23,9 Millionen Euro (H1-2022: 19,6 Millionen Euro) infolge des höheren bereinigten Umsatzes, einer stabilen Rohergebnismarge und eines höheren At-Equity Ergebnisses*
- *Positiver operativer Cash Flow im zweiten Quartal trägt zu weiterer Stärkung der Bilanz bei (Loan-to-Costs: 24,2 Prozent)*
- *Bestätigung der Prognose für 2023: Umsatzerlöse (bereinigt) 600 bis 700 Millionen Euro, Nettoergebnis (bereinigt) 40 bis 50 Millionen Euro*

Essen, 10. August 2023: Instone Real Estate Group SE („Instone“) behauptet sich in einem weiterhin herausfordernden Branchen- und gesamtwirtschaftlichen Umfeld im ersten Halbjahr 2023 mit einem soliden Ergebnis. Auf Basis des planmäßigen Baufortschritts bereits verkaufter Einheiten konnten die bereinigten Umsatzerlöse gegenüber dem Vorjahr leicht zulegen. Mit einer weiterhin hohen bereinigten Rohergebnismarge und dem positiven Ergebnisbeitrag aus einem erfolgreichen Gemeinschaftsprojekt in Berlin, lag das bereinigte Ergebnis nach Steuern damit planmäßig über dem Vorjahresniveau. Instone befindet sich folglich auf gutem Wege, die Finanzprognose für das Gesamtjahr 2023 trotz des anhaltend schwierigen Marktumfelds zu erreichen.

Die Nachfrage nach Neubauwohnungen bleibt weiter erheblich hinter den Vorjahren zurück. Die erhöhte Verunsicherung von privaten und institutionellen Investoren bleibt deutlich spürbar. Dennoch konnten im ersten Halbjahr Verkaufsverträge im Umfang von 71,1 Millionen Euro einschließlich eines institutionellen Verkaufs abgeschlossen werden (H1-2022: 145,6 Millionen Euro). Im Stückvertrieb an Privatinvestoren ist dabei in den letzten Monaten, ausgehend von einem niedrigen Niveau, eine moderate Erholung der Nachfrage zu beobachten.

Instone behauptet führende Profitabilität in schwierigem Marktumfeld

Die bereinigten Umsatzerlöse lagen im ersten Halbjahr 2023 bei 279,5 Millionen Euro und damit planmäßig leicht oberhalb des Vorjahresniveaus (H1-2022: 268,0 Millionen Euro). Instone profitiert unverändert von dem hohen Anteil bereits verkaufter Projekte mit einem Volumen von rund 2,9 Milliarden Euro. Von den im Bau oder vor Baubeginn befindlichen Projekten waren zum Halbjahresstichtag rund 90 Prozent verkauft. Somit sind die erwarteten Cash Flows aus diesen Projekten bereits in einem hohen Maße gesichert.

Die bereinigte Rohergebnismarge lag im ersten Halbjahr 2023 mit 25,8 Prozent (H1-2022: 25,7 Prozent), bei sich allmählich abschwächenden Baukostensteigerungen, auf einem weiterhin attraktiven und branchenführenden Niveau. Das Unternehmen profitiert von frühzeitiger Preisbindung und Skaleneffekten im Einkauf, den strukturellen Vorteilen einer hohen Wertschöpfungstiefe sowie der langjährigen Expertise.

Zusätzlich hat der planmäßige Fortschritt des Gemeinschaftsprojektes Friedenauer Höhe, Berlin, zu einem gesteigerten At-Equity Ergebnisbeitrag sowie zu einem Anstieg des operativen Ergebnisses im Vergleich zum Vorjahr geführt. So erhöhte sich das bereinigte operative Ergebnis (bereinigtes EBIT) auf 43,3 Millionen Euro (H1-2022: 35,9 Millionen Euro). Das bereinigte Ergebnis nach Steuern (EAT) lag trotz des gestiegenen Zinsaufwands bei einer leicht geringeren Steuerquote mit 23,9 Millionen Euro (H1-2022: 19,6 Millionen Euro) ebenfalls deutlich über dem Vorjahr.

Hoher Bestand bereits verkaufter Projekte als starke Basis für zukünftige Cash Flows

Instone verfügt über eine starke Bilanz, die gerade im aktuellen Marktumfeld einen ganz wesentlichen Wettbewerbsvorteil darstellt. So liegt das Verhältnis von Nettoverschuldung zu Vertragsvermögenswerten zuzüglich bilanziellem Vorratsvermögen bewertet zu Anschaffungskosten (Loan-to-Cost, LTC) zum 30. Juni 2023 bei lediglich 24,2 Prozent (31. Dezember 2022: 20,8 Prozent). Das Verhältnis von Nettoverschuldung zum bereinigten operativen Ergebnis vor Abschreibungen (bereinigtes EBITDA) beträgt 3,2x (31. Dezember 2022: 2,8x).

Im zweiten Quartal 2023 konnte auch wieder ein deutlich positiver operativer Cash Flow erzielt werden. Dies hat die positive Entwicklung der Bilanzkennzahlen begünstigt. Instone geht auch für das Gesamtjahr unverändert von einem positiven operativen Cash Flow aus.

Die Barmittel einschließlich der ungenutzten Kreditlinien belaufen sich zum 30. Juni 2023 auf 359 Millionen Euro. Zusätzlich verfügt das Unternehmen über ungenutzte Projektfinanzierungslinien in Höhe von über 150 Millionen Euro.

„Unsere Zahlen belegen erneut, dass wir auch in einem schwierigen Umfeld eine führende Profitabilität und eine starke Bilanz behaupten. Dabei werden auch die eingeleiteten zusätzlichen Maßnahmen zur Kostensenkung und Bilanzstärkung bereits sichtbar. Wir haben daher Grund zur Zuversicht, dass wir gestärkt aus der Krise hervorgehen werden und auch Chancen für weiteres Wachstum wieder nutzen können, sobald sich der Markt stabilisiert“, sagt Kruno Crepulja, CEO der Instone Real Estate Group SE.

Umfangreiche Projektpipeline erlaubt weiterhin opportunistische Investitionsstrategie

Der erwartete Verkaufswert des Instone-Projektportfolios (Gross Development Value, GDV) liegt zum Quartalsstichtag bei rund 7,2 Milliarden Euro (31. Dezember 2022: 7,7 Milliarden Euro). Der moderate Rückgang im laufenden Jahr ist neben Fertigstellungen auch auf die Dekonsolidierung eines Gemeinschaftsprojekts und die veränderte Projektstrategie bei zwei Projekten zurückzuführen. Der aktuelle Umfang der Pipeline ermöglicht die fortgesetzte Umsetzung einer opportunistischen Investitionsstrategie, die geprägt ist von einer vorübergehenden Zurückhaltung bei Grundstücksankäufen. Der Teil des Portfolios, der sich

vor oder in der Bauphase befindet, liegt bei 3,2 Milliarden Euro, wovon rund 2,9 Milliarden Euro oder rund 90 Prozent bereits verkauft sind. Dies sorgt insgesamt für eine hohe Visibilität hinsichtlich der zukünftig zu erwartenden Erlöse und Cash Flows. Das Risikoprofil des Geschäftsmodells wird dadurch deutlich reduziert.

Prognose für 2023 wird bestätigt

Auf Basis der aktuellen Geschäftsentwicklung bestätigt der Vorstand die Finanzprognose für das laufende Geschäftsjahr. Dabei geht der Vorstand von einer weiterhin deutlich reduzierten Vertriebsgeschwindigkeit aus. Aufgrund der derzeit geringen Visibilität hinsichtlich der Entwicklung der Transaktionsmärkte werden keine größeren Verkäufe an institutionelle 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 unverändert 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.

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 Wohnfläche realisiert werden. Bundesweit sind 480 Mitarbeiter an neun Standorten tätig. Zum 30. Juni 2023 umfasste das Projektportfolio 49 Entwicklungsprojekte mit einem erwarteten Gesamtverkaufsvolumen von etwa 7,2 Milliarden Euro und mehr als 15.000 Wohneinheiten.



Investor Relations

Burkhard Sawazki

Grugaplatz 2-4, 45131 Essen

Tel.: +49 (0)201 45355-137

E-Mail: burkhard.sawazki@instone.de

Presse

Franziska Jenkel

Chausseestr. 111, 10115 Berlin

Tel. +49 (0)30/6109102-36

E-Mail: presse@instone.de