

Instone Group erreicht oberen Rand der Ergebnisprognose; Prognose für 2024 geht von weiterhin solider Profitabilität in einem Übergangsjahr aus

- *Bereinigte Umsatzerlöse in 2023 mit 616,0 Millionen Euro (2022: 621,0 Millionen Euro) nahezu stabil, vor allem infolge des planmäßigen Baufortschritts verkaufter Einheiten*
- *Weiterhin hohe bereinigte Rohergebnismarge von 25,1 Prozent (2022: 25,3 Prozent) unterstreicht Qualität der Instone-Group-Projekte und Kostendisziplin*
- *Verkäufe im Umfang von 211,4 Millionen Euro (2022: 292,1 Millionen Euro) aufgrund der Marktlage unter Vorjahr; aber mit Belebung im vierten Quartal und klarer Erreichung des Prognosewerts von über 150 Millionen Euro*
- *Ergebnis nach Steuern mit 48,2 Millionen Euro ebenfalls nahezu stabil zum Vorjahr (2022: 50,0 Millionen Euro) und am oberen Ende der Prognosebandbreite (40-50 Millionen Euro)*
- *Hoher operativer Cashflow von 107,7 Millionen Euro trägt zu weiterer Stärkung der Bilanz bei (Loan-to-Cost: 15,1 Prozent)*
- *Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung die Zahlung einer Dividende von 0,33 Euro pro Aktie vor*
- *Prognose für 2024: Umsatzerlöse (bereinigt) von 500 bis 600 Millionen Euro, Nettoergebnis von 30 bis 40 Millionen Euro, Verkäufe von über 300 Millionen Euro*

Essen, 19. März 2024: Instone Real Estate Group SE („Instone Group“) behauptet sich in 2023 mit einem guten Ergebnis in einem sehr herausfordernden Branchen- und gesamtwirtschaftlichen Umfeld. Das Ergebnis unterstreicht insgesamt die hohe Resilienz der Instone Group. Gestützt von einem hohen Bestand an bereits verkauften Projekten lagen die bereinigten Umsatzerlöse auf Basis des planmäßigen Baufortschritts nahezu auf Vorjahresniveau. Mit einer weiterhin hohen bereinigten Rohergebnismarge, dem Ergebnisbeitrag aus dem erfolgreichen Gemeinschaftsprojekt in Berlin und einem leicht



verbesserten Zinsergebnis konnte ein nahezu stabiles Ergebnis am oberen Ende der Prognosebandbreite erreicht werden.

Die Nachfrage nach Neubauwohnungen blieb in 2023 auf Grund der angespannten Marktlage hinter den Vorjahren zurück. Die negativen Effekte aus den gestiegenen Zinsen und die erhöhte Verunsicherung von privaten und institutionellen Investoren waren in 2023 weiterhin deutlich spürbar. Im Jahresverlauf und insbesondere im Schlussquartal zeigte sich jedoch eine Belebung im Einzelvertrieb. So konnten in 2023 schließlich Verkaufsverträge mit einem Volumen von 211,4 Millionen Euro (2022: 292,1 Millionen Euro) abgeschlossen werden, so dass die Prognose (über 150 Millionen Euro) mehr als komfortabel erreicht werden konnte.

Instone Group behauptet führende Profitabilität in schwierigem Marktumfeld

Die bereinigten Umsatzerlöse lagen 2023 bei 616,0 Millionen Euro und damit nahezu auf Vorjahresniveau (2022: 621,0 Millionen Euro). Die Instone Group profitiert unverändert von dem hohen Anteil bereits verkaufter Projekte. Von den im Verkauf befindlichen Projekten, welche im Umfang von rund 2,9 Milliarden Euro im Bau sind, waren zum Quartalsstichtag schon fast 90,0 Prozent verkauft. Somit sind die erwarteten Cashflows aus diesen Projekten bereits in einem hohen Maße gesichert.

Die bereinigte Rohergebnismarge lag in 2023 mit 25,1 Prozent (2022: 25,3 Prozent), bei sich stabilisierenden Baukosten, auf einem weiterhin attraktiven und branchenführenden Niveau. Das Unternehmen profitiert von frühzeitiger Preisbindung und Skaleneffekten im Einkauf, den strukturellen Vorteilen einer hohen Wertschöpfungstiefe sowie langjähriger Expertise im Bau.

Auf der Kostenseite werden die eingeleiteten Effizienzsteigerungsmaßnahmen zu einer spürbaren Verringerung des Plattformaufwands beitragen. So konnte das Ziel erreicht werden, den fortlaufenden annualisierten Plattformaufwand zum Ende des vierten Quartals 2023 auf rund 70 Millionen Euro zu reduzieren.

Das bereinigte operative Ergebnis (bereinigtes EBIT) verringerte sich leicht auf 86,1 Millionen Euro (2022: 88,6 Millionen Euro). Das bereinigte Ergebnis nach Steuern (EAT) lag bei einer leicht höheren Steuerquote mit 48,2 Millionen Euro (2022: 50,0 Millionen Euro) nahezu auf Vorjahresniveau.

Einzelvertrieb mit spürbarer Belebung im Schlussquartal

Die Instone Group hat in 2023 Immobilien im Wert von 211,4 Millionen Euro veräußert, was unter dem Vorjahresniveau liegt (2022: 292,1 Millionen Euro). Dies ist insgesamt Ausdruck der Nachfrageschwäche infolge des Zinsanstiegs und der allgemeinen Verunsicherung sowohl von privaten als auch von institutionellen Investoren. Im Schlussquartal 2023 konnte hingegen ein Vermarktungsvolumen von rund 120 Millionen Euro erzielt werden, was das größte Verkaufsvolumen in einem Quartal seit Anfang 2022 darstellt. Dies ist auch auf einen institutionellen Verkauf und eine vertraglich festgelegte Kaufpreisindexierung im Westville-Projekt zurückzuführen. Insgesamt ist der institutionelle Markt aber noch von einer ausgeprägten Kaufzurückhaltung gekennzeichnet. Im Einzelvertrieb setzte sich hingegen die moderate Erholungstendenz im vierten Quartal weiter fort. Dies wurde ebenfalls bestätigt durch eine erfreuliche Resonanz auf unsere Vertriebsstarts von zwei neuen Projekten.

Starke Bilanz kombiniert mit einem hohen Bestand bereits verkaufter Projekte als Basis für zukünftige Cashflows

Die Instone Group verfügt über eine starke Bilanz, die gerade im aktuellen Marktumfeld einen ganz wesentlichen Wettbewerbsvorteil darstellt. So ist das Verhältnis von Nettoverschuldung zu Vertragsvermögenswerten zuzüglich bilanziellem Vorratsvermögen bewertet zu Anschaffungskosten (Loan-to-Cost, LTC) zum 31. Dezember 2023 auf ein sehr niedriges Niveau von 15,1 Prozent gesunken (31. Dezember 2022: 20,8 Prozent). Das Verhältnis von Nettoverschuldung zum bereinigten operativen Ergebnis vor Abschreibungen (bereinigtes EBITDA) beträgt lediglich noch 2,1x (31. Dezember 2022: 2,8x).

Auch auf Basis der abgesicherten Mittelzuflüsse aus bereits verkauften Projekten konnte in 2023 ein hoher operativer Cashflow von 107,7 Millionen Euro erzielt werden, was maßgeblich zu der weiteren Verbesserung der Bilanzkennzahlen beigetragen hat.

Die frei verfügbaren Barmittel einschließlich der ungenutzten Kreditlinien (RCFs) belaufen sich zum 31. Dezember 2023 auf rund 428 Millionen Euro. Zusätzlich verfügt das Unternehmen über ungenutzte Projektfinanzierungslinien in Höhe von ca. 145 Millionen Euro.



„Unsere Zahlen demonstrieren erneut, dass wir auch in einem schwierigen Umfeld eine führende Profitabilität behaupten und unsere Bilanz sogar noch weiter stärken konnten. Diese Stärke wollen wir nutzen. Wir werden in 2024 auch wieder Opportunitäten für Projektakquisitionen wahrnehmen, um die Basis für zukünftiges Wachstum zu legen“, sagt Kruno Crepulja, CEO der Instone Real Estate Group SE.

Umfangreiche Projektpipeline sichert Geschäftspotenzial für die nächsten Jahre

Der erwartete Verkaufswert des Instone-Group-Projektportfolios (Gross Development Value, GDV) liegt zum Bilanzstichtag bei rund 7,0 Milliarden Euro (31. Dezember 2022: 7,7 Milliarden Euro). Der aktuelle Umfang der Pipeline sichert weiter das Geschäftspotenzial für die nächsten Jahre. Der Teil des Portfolios, der sich in der Bauphase befindet, liegt bei 2,9 Milliarden Euro, wovon rund 2,6 Milliarden Euro bzw. rund 90,0 Prozent bereits verkauft sind. Dies sorgt weiterhin für eine hohe Visibilität hinsichtlich der zukünftig zu erwartenden Erlöse und Cashflows. Das Risikoprofil der Instone Group wird dadurch deutlich reduziert.

Der im Bau befindliche Teil des Portfolios entspricht rund 4.900 Wohneinheiten. Davon entfällt mit über 950 Wohnungen ein wesentlicher Anteil auf geförderte Wohnungen. Damit leistet die Instone Group auch in einem schwierigen Umfeld einen wichtigen Beitrag zur Entschärfung der Knappheit an bezahlbarem Wohnraum in Deutschland.

Prognose für 2024 geht von weiterhin solider Profitabilität und einem gestiegenen Verkaufsvolumen aus

Die geringere Nachfrage in den Jahren 2022 und 2023 wirkt sich dämpfend auf die Umsatzerlöse in 2024 aus. Der Vorstand erwartet eine Belebung der Nachfrage und entsprechend des Verkaufsvolumens (größer 300 Millionen Euro) in 2024, insbesondere in der zweiten Jahreshälfte, so dass 2024 als ein Übergangsjahr angesehen wird. Für 2024 geht der Vorstand somit von bereinigten Umsatzerlösen von 500 bis 600 Millionen Euro, einer bereinigten Rohergebnismarge von rund 22,0 Prozent, einem bereinigten Ergebnis nach Steuern von 30 bis 40 Millionen Euro und Verkäufen von über 300 Millionen Euro aus.



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 Group SE (Instone Group)

Die Instone Group ist einer der führenden Wohnentwickler Deutschlands und im Prime Standard der Deutschen Börse notiert. Seit 1991 entwickeln wir bundesweit zukunftsfähige und nachhaltige Stadtquartiere mit Miet- und Eigentumswohnungen – für ein langfristig gutes Leben in den Metropolregionen Deutschlands. Unsere vielfältigen Fachkompetenzen erzielen in Verbindung mit effizienten Prozessen und einem soliden finanziellen Fundament echte Mehrwerte für unsere Stakeholder in ökologischer, sozialer und wirtschaftlicher Hinsicht. So übernehmen wir Verantwortung für eines der dringlichsten gesellschaftlichen Themen unserer Zeit – der Schaffung von bedarfsgerechtem und lebenswertem Wohnraum. Bundesweit sind 441 Mitarbeiter an neun Standorten tätig. Zum 31. Dezember 2023 umfasste das Projektportfolio 45 Entwicklungsprojekte mit einem erwarteten Gesamtverkaufsvolumen von etwa 7,0 Milliarden Euro und über 14.200 Wohneinheiten. www.instone-group.de

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