

Instone Group mit sehr solidem Jahresauftakt; Anzeichen für Belebung der Nachfrage

- *Bereinigte Umsatzerlöse in Q1-2024 mit 119,5 Millionen Euro (Q1-2023: 123,5 Millionen Euro) nahezu stabil, vor allem infolge des planmäßigen Baufortschritts verkaufter Einheiten*
- *Weiterhin hohe bereinigte Rohergebnismarge von 27,4 Prozent (Q1-2023: 27,4 Prozent) unterstreicht die Qualität und Kostendisziplin der Instone-Group-Projekte*
- *Verkäufe im Umfang von 88,0 Millionen Euro (Q1-2023: 52,7 Millionen Euro) bestätigen eine Fortsetzung der moderaten Erholung der Nachfrage*
- *Sehr solides Ergebnis nach Steuern von 9,6 Millionen Euro auch wegen Effizienzsteigerungen leicht über Vorjahr (Q1-2023: 8,5 Millionen Euro)*
- *Starke Bilanz bleibt wesentliche Säule des Geschäftsmodells (Loan-to-Cost: 17,3 Prozent)*
- *Wiederaufnahme von Akquisitionen; erste Transaktionen befinden sich in fortgeschrittenen Gesprächen*
- *Prognose für 2024 bekräftigt: Umsatzerlöse (bereinigt) von 500 bis 600 Millionen Euro, Nettoergebnis von 30 bis 40 Millionen Euro, Verkäufe von über 300 Millionen Euro*

Essen, 8. Mai 2024: Instone Real Estate Group SE („Instone Group“) verzeichnete einen sehr soliden Jahresauftakt in einem noch immer herausfordernden Branchenumfeld. Gestützt von einem hohen Bestand an bereits verkauften Projekten lagen die bereinigten Umsatzerlöse auf Basis des planmäßigen Baufortschritts nahezu auf Vorjahresniveau. Infolge einer weiterhin hohen bereinigten Rohergebnismarge, erfolgreichen Effizienzsteigerungen und einer geringeren Steuerquote konnte beim Ergebnis nach Steuern zum Jahresauftakt im Vergleich zum Vorjahresniveau ein leichter Zuwachs erreicht werden.

Die größte Herausforderung bleibt nach dem starken Baukosten- und Zinsanstieg die Nachfragesituation. Seit der zweiten Jahreshälfte 2023 und insbesondere im Schlussquartal zeigte sich jedoch eine Belebung im Einzelvertrieb. Unter Berücksichtigung der saisonalen Faktoren setzte sich dieser Trend im ersten Quartal 2024 insgesamt fort. Der institutionelle Transaktionsmarkt ist nach wie vor von einer starken Zurückhaltung geprägt. Dennoch ist auch hier wieder steigendes Investoreninteresse zu beobachten. Ein erster Verkauf an einen institutionellen Investor konnte bereits im ersten Quartal 2024 realisiert werden. Die Verkäufe im ersten Quartal 2024 lagen so mit 88,0 Millionen Euro deutlich über dem niedrigen Vorjahresniveau (Q1-2023: 52,7 Millionen Euro).

Instone Group behauptet führende Profitabilität in schwierigem Marktumfeld

Die bereinigten Umsatzerlöse lagen in Q1-2024 bei 119,5 Millionen Euro und damit nahezu auf Vorjahresniveau (Q1-2023: 123,5 Millionen Euro). Die Instone Group profitiert weiterhin 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 rund 90 Prozent verkauft. Somit sind die erwarteten Cashflows aus diesen Projekten bereits in einem hohen Maße gesichert.

Die bereinigte Rohergebnismarge lag im ersten Quartal 2024 mit 27,4 Prozent (Q1-2023: 27,4 Prozent) weiterhin auf einem hohen 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 Basis des erwarteten Projektmixes ist für das Gesamtjahr planmäßig mit einer etwas geringeren Bruttomarge zu rechnen.

Auf der Kostenseite haben die umgesetzten Effizienzsteigerungsmaßnahmen zu einer spürbaren Verringerung des Plattformaufwands geführt.

Das bereinigte operative Ergebnis (bereinigtes EBIT) blieb so mit 15,8 Millionen Euro stabil (Q1-2023: 15,8 Millionen Euro). Das bereinigte Ergebnis nach Steuern (EAT) lag auch wegen einer niedrigeren Steuerquote mit 9,6 Millionen Euro (Q1-2023: 8,5 Millionen Euro) im ersten Quartal 2024 leicht über dem Vorjahr.

Moderate Belebung der Nachfrage setzt sich fort

Die Instone Group hat im ersten Quartal Immobilien im Wert von 88,0 Millionen Euro veräußert, was deutlich über dem niedrigen Vorjahresniveau liegt (Q1-2023: 52,7 Millionen Euro). Dazu hat ganz wesentlich ein institutioneller Verkauf mit einem Volumen von rund 62 Millionen Euro beigetragen. Insgesamt ist der institutionelle Markt zwar noch von einer ausgeprägten Kaufzurückhaltung gekennzeichnet, aber es ist wieder ein steigendes Investoreninteresse zu beobachten. Im Einzelvertrieb setzte sich der Trend einer moderaten Erholung der Nachfrage auch zum Jahresauftakt unter Berücksichtigung von saisonalen Effekten fort. Die Einführung von erhöhten steuerlichen Abschreibungen für Neubauten im Rahmen der Umsetzung des neuen Wachstumschancengesetzes sollte dabei zusätzliche positive Nachfrageimpulse bringen.

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. März 2024 weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau von 17,3 Prozent (31. Dezember 2023: 15,1 Prozent). Das Verhältnis von Nettoverschuldung zum bereinigten operativen Ergebnis vor Abschreibungen (bereinigtes EBITDA) liegt bei lediglich 2,4x (31. Dezember 2023: 2,1x).

Die frei verfügbaren Barmittel belaufen sich zum 31. März 2024 auf über 240 Millionen Euro. Zusätzlich verfügt das Unternehmen über substantielle ungenutzte Kreditlinien (RCFs) sowie Projektfinanzierungslinien.

Erste Akquisitionen seit zwei Jahren in fortgeschrittenen Gesprächen; Wachstum rückt wieder in den Fokus

Der erwartete Verkaufswert des Instone-Group-Projektportfolios (Gross Development Value, GDV) liegt zum Quartalsstichtag bei rund 6,9 Milliarden Euro (31. Dezember 2023: 7,0 Milliarden Euro). Der aktuelle Umfang der Pipeline sichert bereits das Geschäftspotenzial für



die nächsten Jahre. Der Teil des Portfolios, der sich in der Bauphase befindet, liegt bei rund 2,9 Milliarden Euro, wovon rund 2,6 Milliarden Euro bzw. rund 90 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.

Das Unternehmen befindet sich nun auch wieder in fortgeschrittenen Gesprächen für die ersten Projektakquisitionen seit 2022, um so die Basis für eine zukünftige Rückkehr auf den Wachstumspfad zu stärken. Dabei profitiert die Instone Group von dem aktuellen Marktumfeld, so dass diese Projekte zukünftig auch mit überdurchschnittlichen Margen verbunden sein sollten.

„Unsere Zahlen demonstrieren erneut, dass wir uns sehr gut in der noch anhaltenden Krise behaupten. Bei gleichzeitiger Sicherung der starken Bilanz beginnen wir damit, Chancen im aktuellen Umfeld konkret zu prüfen und damit wieder die Weichen für zukünftiges Wachstum zu stellen“, sagt Kruno Crepulja, CEO der Instone Real Estate Group SE.

Prognose für 2024 wird bekräftigt

Auf Basis der Ergebnisse im ersten Quartal 2024 bekräftigt der Vorstand die Finanzprognose für 2024. So geht der Vorstand unverändert 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 421 Mitarbeiter an neun Standorten tätig. Zum 31. März 2024 umfasste das Projektportfolio 45 Entwicklungsprojekte mit einem erwarteten Gesamtverkaufsvolumen von etwa 6,9 Milliarden Euro und über 14.000 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