

Instone behauptet hohe Marge in schwierigerem Marktumfeld – neue Prognose für 2022: bereinigte Erlöse 600-675 Mio. Euro, bereinigtes Nettoergebnis 40-50 Mio. Euro

- *Bereinigte Umsatzerlöse von 268,0 Millionen Euro (H1-2021: 260,5 Millionen Euro) über Vorjahres-Niveau aufgrund hoher Vorvermarktungsquote; Zinsvolatilität verunsichert Kunden spürbar*
- *Bereinigte Rohergebnismarge von 25,7 Prozent unter Vorjahresniveau, aber weiterhin Beleg für führende Profitabilität in einem schwierigeren Marktumfeld*
- *Rückgang des Ergebnisses nach Steuern auf 19,6 Millionen Euro (H1-2021: 23,4 Millionen Euro) infolge steigender Baukosten*
- *Unabhängiges Bewertungsgutachten von BNP Real Estate Consult GmbH impliziert Nettovermögenswert der Grundstücke und Projekte im Bau zum 31. März 2022 von 14,21 Euro pro Aktie (EPRA-NTA)*
- *Neue Prognose 2022: Umsatzerlöse (bereinigt) 600 bis 675 Millionen Euro, Nettoergebnis (bereinigt) 40 bis 50 Millionen Euro, der Margenausblick bleibt gegenüber der ursprünglichen Prognose nahezu unverändert bei mindestens 25,0 Prozent*

Essen, 10. August 2022: Instone Real Estate Group SE („Instone“) kann sich den aktuellen schwierigeren Rahmenbedingungen infolge des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine nicht entziehen, aber dennoch eine weiterhin beachtliche Profitabilität behaupten.

Die bereinigten Umsatzerlöse liegen in der ersten Jahreshälfte 2022 noch über dem Vorjahresniveau. Der historische Zinsanstieg hat aber die Erschwinglichkeit von Immobilien beeinträchtigt und eine allgemein erhöhte Verunsicherung ausgelöst. Dies wirkt sich negativ auf die Vertriebsgeschwindigkeit und die weitere Erlösrealisierung aus. Zudem sind weiterhin negative Auswirkungen der Materialknappheit auf die Baugeschwindigkeit spürbar.

Die Verschärfung der Beschaffungssituation von wichtigen Baumaterialien infolge des Kriegs in der Ukraine ging mit einem starken Anstieg der Materialkosten und damit der Baukosten einher. Instone konnte die negativen Effekte bislang durch einen hohen Anteil von bereits vertraglich gesicherten Beschaffungsvolumina sowie Förderungen für Energieeffizienzgebäude und Preisanpassungen im Auftaktquartal deutlich abmildern, aber nicht gänzlich kompensieren. Die gestiegenen Baukosten haben wesentlich zu einem Rückgang des bereinigten Ergebnisses nach Steuern im Jahresvergleich beigetragen. In den vergangenen Wochen ist eine erste leichte Entspannung bei den Preisen für wichtige Baumaterialien zu beobachten.

Aufgrund der aktuell hohen Zinsvolatilität und der allgemeinen makroökonomischen Risiken einschließlich der hohen Inflation rechnet das Unternehmen mit einer anhaltenden Verunsicherung der privaten und institutionellen Investoren auch im weiteren Jahresverlauf. Vor diesem Hintergrund erwartet der Vorstand aktuell einen deutlichen Rückgang des Verkaufsvolumens. Demensprechend geht der Vorstand in der neuen Prognose für das Geschäftsjahr 2022 von bereinigten Umsatzerlösen von 600 bis 675 Millionen Euro, einer weiterhin attraktiven Rohergebnismarge von mindestens 25,0 Prozent und einem bereinigten Nettoergebnis von 40 bis 50 Millionen Euro aus.

Instone behauptet führende Marge

Die bereinigten Umsatzerlöse lagen im ersten Halbjahr 2022 bei 268,0 Millionen Euro und damit noch oberhalb des Vorjahresniveaus (H1-2021: 260,5 Millionen Euro). Instone profitiert dabei von dem hohen Anteil bereits verkaufter Projekte, die sich aktuell in der Bauphase befinden. Der historisch starke Anstieg der Hypothekenzinsen seit Jahresbeginn hat hingegen die Erschwinglichkeit für einzelne Käufergruppen beeinträchtigt und eine Verunsicherung bei privaten und institutionellen Investoren ausgelöst, was sich bereits spürbar negativ auf die Vertriebsgeschwindigkeit und den Umsatz auswirkt.

Die bereinigte Rohergebnismarge lag mit 25,7 Prozent im ersten Halbjahr 2022 (H1-2021: 29,4 Prozent) trotz der schwierigeren Rahmenbedingungen weiterhin auf einem hohen Niveau entsprechend der für das Gesamtjahr geplanten Marge. Im zweiten Quartal betrug die Marge trotz Kostenanpassungen bei laufenden Projekten 22,5 Prozent. Die Instone-Margen

bewegen sich damit insbesondere im Branchenvergleich weiterhin auf einem führenden Niveau. Das Unternehmen profitiert von dem proaktiven frühzeitigen Einkauf von Bauleistungen, einer kostenbewussten Planung, dem weiter positiven Preistrend zum Jahresauftakt sowie von Förderungen für die Errichtung von Energieeffizienzgebäuden, wodurch die Effekte der am Markt sprunghaft angestiegenen Baukosten abgemildert werden konnten.

Aufgrund der hohen Vergabestände sowie der konservativen Kostenbudgetierungen der laufenden Projekte erwartet der Vorstand eine der ursprünglichen Prognose entsprechende vergleichsweise hohe operative Marge auch für das Gesamtjahr und geht von einer Rohergebnismarge von mindestens 25,0 Prozent aus. Eine sich aktuell abzeichnende leichte Entspannung bei den Baukosten kann hier unterstützend wirken.

Aufgrund des Rückgangs der bereinigten Rohergebnismarge von einem sehr hohen Niveau blieb das bereinigte operative Ergebnis (bereinigtes EBIT) in der Berichtsperiode mit 35,9 Millionen Euro (H1-2021: 41,1 Millionen Euro) insgesamt unter dem Vorjahresniveau. Ein gesunkener Plattformaufwand wirkte dabei auch unterstützend. Das bereinigte Ergebnis nach Steuern (EAT) erreichte 19,6 Millionen Euro (H1-2021: 23,4 Millionen Euro) und ist damit überproportional gesunken, was auf einen leichten Anstieg der Steuerquote zurückzuführen ist.

„Die direkten und mittelbaren Auswirkungen des russischen Überfalls auf die Ukraine auf die Beschaffungssituation, die Entwicklung der Zinsmärkte sowie die allgemein gestiegene Unsicherheit haben auch unser Geschäft getroffen. Als Folge des aktuellen Marktumfelds wird der Nachfrageüberhang nach deutschen Wohnimmobilien sogar noch zunehmen und unser Produkt mittelfristig weiter an Attraktivität gewinnen. Wir sind für diese Perspektive sehr gut aufgestellt“, sagt Kruno Crepulja, CEO der Instone Real Estate Group SE.

Instone profitiert gerade im aktuellen Umfeld von einer starken Bilanz

Instone verfügt weiter über eine starke Bilanz, was gerade im aktuellen Umfeld einen besonderen Wettbewerbsvorteil darstellt. So liegt das Verhältnis von Nettoverschuldung zu Vertragsvermögenswerten zuzüglich bilanziellem Vorratsvermögen bewertet zu Anschaffungskosten (Loan-to-Cost, LTC) zum Quartalsstichtag bei 23,0 Prozent (31.

Dezember 2021: 20,1 Prozent). Das Verhältnis von Nettoverschuldung zum bereinigten operativen Ergebnis vor Abschreibungen (bereinigtes EBITDA) liegt mit 1,8x ebenfalls weiterhin auf einem niedrigen Niveau (31. Dezember 2021: 1,5x). Die Barmittel einschließlich der ungenutzten Kreditlinien liegen zum 30. Juni 2022 bei rund 383 Millionen Euro. Zusätzlich verfügt das Unternehmen über ungenutzte Projektfinanzierungslinien in Höhe von über 300 Millionen Euro.

Zur weiteren Stärkung der Liquidität und zur Optimierung des Fälligkeitsprofils von Verbindlichkeiten hat Instone eine neue 5-jährige Unternehmensfinanzierung in Höhe von 50 Millionen Euro und einem Zinssatz von 4,5 Prozent in Form eines Schuldscheindarlehens mit einer Gruppe deutscher Pensionsfonds vereinbart.

Umfangreiche Projektpipeline als Basis für zukünftiges Wachstum

Der erwartete Verkaufswert des Projektportfolios (Gross Development Value, GDV) liegt zum Quartalsstichtag bei rund 7,7 Milliarden Euro (31. Dezember 2021: 7,5 Milliarden Euro). Dies stellt eine solide Basis für ein mittelfristiges Umsatz- und Ergebniswachstum dar.

Bewertungsgutachten bestätigt deutliche stille Reserven in Instone-Bilanz

Instone hat zum Bewertungsstichtag 31. März 2022 eine unabhängige Bewertung des gesamten Projektportfolios durch das renommierte Beratungsunternehmen BNP Paribas Real Estate Consult GmbH vornehmen lassen. Das Gutachten impliziert, dass die bilanzierten Vorräte und Vertragsvermögensgegenstände stille Reserven von rund 113 Millionen Euro enthalten. Daraus lässt sich zum 31. März ein Nettovermögenswert gemäß den Empfehlungen der EPRA (European Public Real Estate Association) von 14,21 Euro pro Aktie ableiten (EPRA-NTA). Auf Grundlage dieser Vorräte und Vertragsvermögensgegenstände kann Instone durch seine Entwicklungsaktivitäten erhebliche Mehrwerte generieren.

Neue Prognose trägt der kurzfristigen Unsicherheit Rechnung

Der Vorstand hat auf Basis der bisherigen Geschäftsentwicklung im Jahr 2022 sowie der aktualisierten Planung eine neue Prognose für das laufende Geschäftsjahr abgeleitet. So geht der Vorstand in den nächsten Monaten von einer anhaltenden Verunsicherung auf der Nachfrageseite und einer reduzierten Vertriebsgeschwindigkeit aus. Dabei werden in einem



Markt mit einer weiter zunehmenden Verknappung weitgehend stabile Immobilienpreise erwartet. Ebenso wird davon ausgegangen, dass die Störungen in den internationalen Lieferketten anhalten und damit die Baugeschwindigkeit weiter beeinträchtigt wird. Auf der Kostenseite wird weiter mit einem jährlichen Kostenanstieg von rund 15 Prozent gerechnet.

Auf Basis dieser Annahmen rechnet der Vorstand für 2022 mit bereinigten Umsatzerlösen von 600 bis 675 Millionen Euro, einer bereinigten Rohergebnismarge von mindestens 25,0 Prozent und einem bereinigten Ergebnis nach Steuern von 40 bis 50 Millionen Euro. Das für das Geschäftsjahr erwartete Vermarktungsvolumen liegt bei rund 350 Millionen Euro.

Der vollständige Halbjahresfinanzbericht sowie die Präsentation sind am 11. August 2022 auf der IR-Webseite unter folgendem Link abrufbar: [Finanzergebnisse](#)

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 SDAX 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 486 Mitarbeiter an neun Standorten tätig. Zum 30. Juni 2022 umfasste das Projektportfolio 54 Entwicklungsprojekte mit einem erwarteten Gesamtverkaufsvolumen von etwa 7,7 Milliarden Euro und 16.664 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