

## **Instone mit solidem Jahresauftakt in anhaltend schwierigem Umfeld**

- *Bereinigte Umsatzerlöse im ersten Quartal 2023 von 123,5 Millionen Euro (Q1-2022: 118,5 Millionen Euro) im Wesentlichen auf Basis planmäßigen Baufortschritts verkaufter Einheiten*
- *Verkäufe im Umfang von 52,7 Millionen Euro (Q1-2022: 87,6 Millionen Euro) profitieren von einer institutionellen Transaktion bei sonst unveränderter Kaufzurückhaltung*
- *Weiterhin hohe bereinigte Rohergebnismarge von 27,4 Prozent (Q1-2022: 29,7 Prozent) unterstreicht Qualität der Instone Projekte*
- *Leichter Rückgang des Ergebnisses nach Steuern von 8,5 Millionen Euro (Q1-2022: 9,3 Millionen Euro) infolge der geringeren Rohergebnismarge*
- *Bestätigung der Prognose für 2023: Umsatzerlöse (bereinigt) 600 bis 700 Millionen Euro, Nettoergebnis (bereinigt) 40 bis 50 Millionen Euro*
- *Führende Position im Bereich Nachhaltigkeit bestätigt; die Rating Agentur Sustainalytics sieht Instone unter den besten drei Prozent der Immobilienentwickler weltweit*
- *Personelle Veränderungen im Aufsichtsrat für die ordentliche Hauptversammlung 2023 vorgesehen*

**Essen, 11. Mai 2023:** Instone Real Estate Group SE („Instone“) ist in einem anhaltend herausfordernden Branchen- und gesamtwirtschaftlichen Umfeld mit einem soliden Ergebnis bei vergleichsweise hoher bereinigter Rohergebnismarge in das Geschäftsjahr 2023 gestartet. Instone behauptete damit seine branchenführende Profitabilität.

Die erhöhte Verunsicherung von privaten und institutionellen Investoren und damit die Kaufzurückhaltung bleiben deutlich spürbar. Dennoch konnten Verkaufsverträge im Umfang von 52,7 Millionen Euro einschließlich eines institutionellen Verkaufs erfolgreich abgeschlossen werden.

Das Geschäft entwickelte sich insgesamt im Rahmen der Erwartungen. Der Vorstand bestätigt den Ausblick für das Gesamtjahr 2023.

### **Instone behauptet weiterhin führende Profitabilität**

Die bereinigten Umsatzerlöse lagen im ersten Quartal 2023 bei 123,5 Millionen Euro und damit leicht oberhalb des Vorjahresniveaus (Q1-2022: 118,5 Millionen Euro). Instone profitiert unverändert von dem hohen Anteil bereits verkaufter Projekte mit einem Volumen von rund 3,0 Milliarden Euro. Von den im Bau oder vor Baubeginn befindlichen Projekten waren zum Quartalsstichtag 89,2 Prozent verkauft. Somit sind die erwarteten Cash Flows aus diesen Projekten bereits in einem hohen Maße gesichert.

Die bereinigte Rohergebnismarge lag im ersten Quartal 2023 mit 27,4 Prozent (Q1-2022: 29,7 Prozent) trotz des schwierigeren Branchenumfeldes weiterhin auf einem attraktiven und branchenführenden Niveau. Das Unternehmen profitiert von frühzeitiger Preisbindung und Skalierung im Einkauf, den strukturellen Vorteilen einer hohen Wertschöpfungstiefe sowie der langjährigen Expertise. Dadurch konnten die Effekte der stark angestiegenen Baukosten abgemildert werden.

Dennoch verringerte sich entsprechend das bereinigte operative Ergebnis (bereinigtes EBIT) leicht auf 15,8 Millionen Euro (Q1-2022: 17,0 Millionen Euro) aufgrund der leicht rückläufigen Rohergebnismarge und gegenüber dem Vorjahr geringfügig gestiegener Plattformkosten. Das bereinigte Ergebnis nach Steuern (EAT) lag bei einer leicht erhöhten Steuerquote bei 8,5 Millionen Euro (Q1-2022: 9,3 Millionen Euro).

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

Instones operative Stärke spiegelt sich auch in der Bilanz wider. So liegt das Verhältnis von Nettoverschuldung zu Vertragsvermögenswerten zuzüglich bilanziellem Vorratsvermögen bewertet zu Anschaffungskosten (Loan-to-Cost, LTC) zum 31. März 2023 bei lediglich 25,6 Prozent (31. Dezember 2022: 20,8 Prozent). Das Verhältnis von Nettoverschuldung zum bereinigten operativen Ergebnis vor Abschreibungen (bereinigtes EBITDA) beträgt 3,8x (31. Dezember 2022: 2,8x).

Die Barmittel einschließlich der ungenutzten Kreditlinien belaufen sich zum 31. März 2023 auf 330 Millionen Euro. Zusätzlich verfügt das Unternehmen über ungenutzte Projektfinanzierungslinien in Höhe von über 340 Millionen Euro.

Instone geht – trotz des saisonal negativen Cash Flows im ersten Quartal – für das Gesamtjahr 2023 unverändert von einem positiven operativen Cash Flow aus.

„Unsere Zahlen belegen, dass wir auch in einem schwierigen Umfeld eine führende Profitabilität und eine starke Bilanz behaupten. Wir bereiten uns auf ein Andauern der herausfordernden Rahmenbedingungen im weiteren Jahresverlauf vor. Dennoch bleiben wir angesichts unserer finanziellen Stärke zuversichtlich, Chancen für weiteres Wachstum wieder nutzen zu können, sobald sich der Markt 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 Quartalsstichtag bei rund 7,6 Milliarden Euro (31. Dezember 2022: 7,7 Milliarden Euro). Der aktuelle Umfang der Pipeline erlaubt daher eine opportunistische Investitionsstrategie mit vorübergehender Zurückhaltung bei Grundstücksankäufen. Der Teil des Portfolios, der sich vor oder in der Bauphase befindet, liegt bei 3,3 Milliarden Euro, wovon rund 3,0 Milliarden Euro oder rund 89 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 anhaltend 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.

### **Nachhaltigkeit: Sustainalytics bekräftigt Top-Ranking für Instone**

Die auf Nachhaltigkeits-Ratings spezialisierte renommierte Agentur Sustainalytics stufte Instone in ihrer jüngsten Analyse unter den Top drei Prozent der Immobilienentwickler von insgesamt 288 beobachteten Unternehmen weltweit ein. Instone konnte damit die führende Position gegenüber dem Vorjahr weiter bestätigen.

### **Veränderungen im Aufsichtsrat**

Um im Einklang mit den Grundsätzen einer guten Corporate Governance den Anteil weiblicher Mitglieder im Aufsichtsrat weiter zu steigern und eine Zielquote von mindestens 30 Prozent erreichen zu können, schlagen Vorstand und Aufsichtsrat der Hauptversammlung im Juni 2023 vor, die Anzahl der Mitglieder von fünf auf sechs Mitglieder zu erweitern. Hierdurch soll die Bestellung eines weiteren weiblichen Mitglieds ermöglicht werden. Als Kandidatin für die neu zu schaffende Aufsichtsratsposition hat der Aufsichtsrat Frau Sabine Georgi gewinnen können, Executive Director im Urban Land Institute. Dort ist sie unter anderem für die erfolgreiche Positionierung als Leadpartner im Bereich ESG mit Fokus auf die Transformation von Städten verantwortlich.

Darüber hinaus ist eine weitere Veränderung im Aufsichtsrat vorgesehen. Von Activum SG Capital beratene Fonds verfügen seit geraumer Zeit über einen Anteil am Aktienkapital von mehr als 25 Prozent und sind damit größter Einzelaktionär. Diese Veränderung der Aktionärsstruktur soll auch in der Aufsichtsratszusammensetzung seinen Niederschlag finden. So schlägt der Aufsichtsrat Herrn Stefan Mohr, Partner und Head of Corporate Investments, Activum SG Capital, für die Wahl in den Aufsichtsrat vor. Stefan Mohr verfügt über mehr als 25 Jahre Erfahrung als M&A-Berater und Investment-Manager für führende europäische Finanzinstitute, Private Equity-Häuser sowie Immobilieninvestoren. Er kennt das Unternehmen bereits aus seiner früheren Tätigkeit gut.

Um eine Vertretung des Großaktionärs im Aufsichtsrat zu ermöglichen, hat Herr Thomas Hegel sich bereiterklärt, sein Mandat mit Ablauf der diesjährigen Hauptversammlung



niederzulegen. Als Vorsitzender des Nominierungsausschusses hatte er den Auswahlprozess für die weibliche Kandidatin vorbereitet und intensiv begleitet. Stefan Brendgen, Vorsitzender des Aufsichtsrats der Instone Real Estate Group SE: „Im Namen des gesamten Aufsichtsrats danke ich Thomas Hegel für die erfolgreiche und vertrauensvolle Zusammenarbeit in unserem Gremium über nun mehr als vier Jahre, in denen wesentliche weichenstellende Entscheidungen gemeinsam zum Wohle des Unternehmens und seiner Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter umgesetzt werden konnten.“

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 485 Mitarbeiter an neun Standorten tätig. Zum 31. März 2023 umfasste das Projektportfolio 51 Entwicklungsprojekte mit einem erwarteten Gesamtverkaufsvolumen von etwa 7,6 Milliarden Euro und 16.107 Einheiten.

### **Investor Relations**

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

### **Pressekontakt**

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