

## **Instone mit solidem Start im Auftaktquartal – Aussetzung der Prognose aufgrund deutlich gestiegener Unsicherheiten und begrenzter Visibilität**

- *Bereinigte Umsatzerlöse liegen mit 118,5 Millionen Euro erwartungsgemäß leicht unter Vorjahresniveau (Q1-2021: 128,1 Millionen Euro), Vorjahresquartal profitierte von institutionellen Verkäufen*
- *Hohe bereinigte Rohergebnismarge von 29,7 Prozent unterstreicht weiterhin führende Profitabilität von Instone*
- *Rückgang des Ergebnisses nach Steuern auf 9,3 Millionen Euro (Q1-2021: 15,8 Millionen Euro) ist vor allem auf das im Vergleich zum Vorjahr niedrigere Umsatzniveau im Auftaktquartal zurückzuführen*
- *Prognose 2022: Aufgrund der deutlich gestiegenen Unsicherheiten infolge des Kriegs in der Ukraine, die sich unter anderem in einer verschärften Materialknappheit widerspiegeln, kann derzeit keine konkrete Prognose für 2022 abgegeben werden*

**Essen, 11. Mai 2022:** Instone Real Estate Group SE („Instone“) ist mit einem soliden Ergebnis in das Geschäftsjahr 2022 gestartet. Im Auftaktquartal konnte Instone abermals eine attraktive Rohmarge erzielen und untermauert so seine branchenführende Position.

Der Rückgang der bereinigten Umsatzerlöse und des bereinigten EBIT im Vergleich zum Vorjahr ist auf den frühzeitigen Abschluss institutioneller Verkäufe in der Vorjahresperiode zurückzuführen. Institutionelle Verkäufe sind traditionell schwerpunktmäßig auf die zweite Jahreshälfte ausgerichtet. Folglich ist das zweite Halbjahr damit allgemein deutlich umsatzstärker.

Der russische Angriffskrieg in der Ukraine zeigt jedoch seit Beginn des zweiten Quartals erste Anzeichen möglicher negativer Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung. Insbesondere hat sich nach einer temporären Entspannung zu Jahresbeginn die Materialknappheit mit Beginn des zweiten Quartals auch für Instone nochmals deutlich verschärft. Ferner

manifestiert sich eine deutliche Erhöhung der Energie- und Materialpreise und damit der Baukosten.

Negative Auswirkungen auf die Geschwindigkeit der Baurealisierung im Gesamtjahr sind infolge dieser Entwicklungen nunmehr wahrscheinlich. Ferner zeigen sich aufgrund deutlich gestiegener Hypothekenzinsen insbesondere im Stückvertrieb erste Anzeichen für eine Beeinträchtigung der Erschwinglichkeit der Instone-Produkte für einzelne Käufergruppen.

Infolge dieser Entwicklungen sieht der Vorstand aktuell erhebliche kurzfristige Risiken für die Bau- und Vertriebsgeschwindigkeit und damit für die Umsatzrealisierung. Vor dem Hintergrund dieser Entwicklung und angesichts der eingeschränkten Visibilität für den weiteren Geschäftsverlauf sieht der Vorstand aktuell von einer konkreten Finanzprognose für das Geschäftsjahr 2022 ab.

### **Hohe Marge unterstreicht die Stärke des Instone-Geschäftsmodells**

Die bereinigten Umsatzerlöse lagen im ersten Quartal 2022 bei 118,5 Millionen Euro und damit leicht unter dem Vorjahresniveau (Q1-2021: 128,1 Millionen Euro). Aufgrund der ausgeprägten Saisonalität institutioneller Verkäufe liegt der Schwerpunkt der Erlösrealisierung traditionell in der zweiten Jahreshälfte. Das Vorjahresquartal profitierte hier bereits vom Abschluss mehrerer institutioneller Verkäufe. Die Vertriebsquote im Stückvertrieb lag trotz der seit Jahresanfang gestiegenen Zinsen im ersten Quartal weiterhin stabil oberhalb des langfristigen Durchschnitts. Mit Beginn des zweiten Quartals deuten die gemessene Anzahl der Anfragen und die daraus resultierenden Reservierungen in den Stückvertriebsprojekten jedoch auf eine allmählich nachlassende Dynamik hin.

Die bereinigte Rohergebnismarge lag mit 29,7 Prozent im ersten Quartal 2022 (Q1-2021: 31,6 Prozent) sowohl oberhalb der Prognose für das Geschäftsjahr 2022 als auch oberhalb der längerfristigen internen Zielmarge von 25 Prozent. Die Instone-Margen bewegen sich dabei insbesondere im Branchenvergleich weiterhin auf einem führenden Niveau. Das Unternehmen profitiert nach wie vor von seinem attraktiven Projektportfolio, einem mit reduzierter Dynamik weiter positiven Preistrend für deutsche Wohnimmobilien in Instones Kernmärkten sowie seiner operativen Stärke. Dazu gehören die Strategie des proaktiven, frühzeitigen Einkaufs

der Bauleistungen, enge Beziehungen zu den Lieferanten, eine besonders kostenbewusste Planung, die hohe Wertschöpfungstiefe und nicht zuletzt die Expertise im Baumanagement.

Auch für das Gesamtjahr 2022 zeichnet sich trotz gestiegener Zinsen weiter eine leicht positive Preisentwicklung im Wohnungsmarkt ab. Aufgrund der hohen Vergabestände sowie der konservativen Kostenbudgetierungen der laufenden Projekte erwartet der Vorstand trotz der deutlich steigenden Baukosten eine vergleichsweise robuste Entwicklung bezüglich der kommunizierten Margenziele.

Insbesondere aufgrund der geringeren Umsatzrealisierung sowie der gestiegenen Plattformkosten ist das Ergebnis im ersten Quartal überproportional gesunken. So lag das bereinigte operative Ergebnis (bereinigtes EBIT) in der Berichtsperiode bei 17,0 Millionen Euro (Q1-2021: 26,7 Millionen Euro). Das bereinigte Ergebnis nach Steuern (bereinigtes EAT) erreichte 9,3 Millionen Euro (Q1-2021: 15,8 Millionen Euro).

„Die Auswirkungen des russischen Überfalls auf die Ukraine werden aus heutiger Sicht zu anhaltenden Lieferengpässen und steigenden Baukosten führen. Das wird insbesondere die Baugeschwindigkeit und damit die Umsatzrealisierung für das laufende Jahr negativ beeinflussen. Für Instone steht in diesem anspruchsvolleren Umfeld die werthaltige Realisierung des Projektportfolios im Vordergrund. Mittelfristig werden sich aufgrund unserer führenden Marktstellung weitere Chancen für Instone eröffnen. Kurzfristig können wir aufgrund der begrenzten Visibilität jedoch keine verlässliche Finanzprognose für das Geschäftsjahr 2022 abgeben“, sagt Kruno Crepulja, CEO der Instone Real Estate Group SE.

### **Starke Bilanz bleibt solides Fundament für das Geschäftsmodell**

Instone verfügt weiter über eine starke Bilanz. So liegt das Verhältnis von Nettoverschuldung zu Vertragsvermögenswerten zuzüglich bilanziellem Vorratsvermögen bewertet zu Anschaffungskosten (Loan-to-Cost, LTC) zum Quartalsstichtag bei 21,8 Prozent (31. Dezember 2021: 20,1 Prozent). Das Verhältnis von Nettoverschuldung zum bereinigten operativen Ergebnis vor Abschreibungen (bereinigtes EBITDA) liegt mit 1,8x ebenfalls auf einem niedrigen Niveau (31. Dezember 2021: 1,5x). Die Barmittel einschließlich der ungenutzten Kreditlinien liegen zum 31. März 2022 bei rund 280 Millionen Euro. Zusätzlich

verfügt das Unternehmen über ungenutzte Projektfinanzierungslinien in Höhe von über 160 Millionen Euro.

### **Umfangreiche Projektpipeline als Basis für zukünftiges Wachstum**

Der erwartete Verkaufswert des Projektportfolios (Gross Development Value, GDV) liegt zum Quartalsstichtag bei rund 7,6 Milliarden Euro (31. Dezember 2021: 7,5 Milliarden Euro). Dies stellt eine solide Basis für ein mittelfristiges Umsatz- und Ergebniswachstum dar.

### **Rücknahme der Prognose für 2022 vor Hintergrund deutlich gesteigener Unsicherheit**

Der Vorstand nimmt die Finanzprognose für 2022 zurück. Insbesondere die Umsatzziele werden sich, im Wesentlichen aufgrund der beschriebenen Materialverknappung und der daraus resultierenden Verlangsamung der Baurealisierung, in der erwarteten Höhe nicht erreichen lassen. Angesichts hoher Vergabestände und konservativer Kostenbudgetierungen in den laufenden Projekten erwartet der Vorstand trotz der deutlich steigenden Baukosten eine vergleichsweise robuste Entwicklung bezüglich der kommunizierten Margenziele.

Der Krieg in der Ukraine hat zu einer erheblichen zusätzlichen Störung der Lieferketten und damit zu sich verschärfenden Materialengpässen geführt. Daraus wiederum ergeben sich Beeinträchtigungen für die Geschwindigkeit der Baurealisierung der laufenden Projekte. Die Kosten für eine Vielzahl von Materialien einschließlich Zement, Stahl, Holz sowie für alle Produkte, die in Zusammenhang mit Erdöl- und Energiekosten stehen, sind seit Ausbruch der Kampfhandlungen sukzessive zum Teil signifikant angestiegen. Mit weiteren Preiserhöhungen ist zu rechnen. Für das Geschäftsjahr geht der Vorstand aktuell von Baukostensteigerungen im Jahresvergleich in Höhe von etwa 15 Prozent aus. Gleichzeitig hat der Zinsanstieg die Erschwinglichkeit des Instone-Produkts für einzelne Käufergruppen beeinträchtigt. Die kurzfristig erhöhte Verunsicherung der Kunden könnte sich zusätzlich negativ auf die Entscheidungsfindungsprozesse und die Vertriebsgeschwindigkeit auswirken. Aufgrund der zahlreichen Unsicherheitsfaktoren insbesondere hinsichtlich der Umsatzrealisierung, kann der Vorstand daher derzeit keine verlässliche Prognose für 2022 abgeben.

Die Definitionen der in der Mitteilung genannten Steuerungskennzahlen sind im Glossar auf der Homepage der Gesellschaft zu finden, unter:



<https://ir.de.instone.de/websites/instonereal/German/3600/glossar.html>

## **Über Instone Real Estate (IRE)**

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 483 Mitarbeiter an neun Standorten tätig. Zum 31. März 2022 umfasste das Projektportfolio 55 Entwicklungsprojekte mit einem erwarteten Gesamtverkaufsvolumen von etwa 7,6 Milliarden Euro und 16.607 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