

## **Instone setzt positive Geschäftsentwicklung in Q3 fort – Ergebnisprognose für 2021 wird mindestens erreicht, erstmaliger Ergebnisausblick für 2022 geht von stabiler Entwicklung aus**

- *Bereinigte Umsatzerlöse legen mit 405,6 Millionen Euro im Jahresvergleich deutlich zu (+39,2 Prozent); weitere institutionelle Verkäufe nach Quartalsende planmäßig abgeschlossen*
- *Bereinigtes Ergebnis nach Steuern von 40,3 Millionen Euro (+61,8 Prozent) verzeichnet einen deutlich überproportionalen Anstieg*
- *Bereinigte Rohergebnismarge von 29,8 Prozent spiegelt hohe Nachfrage nach Instone-Produkten und gutes Baukosten-Management wider*
- *Neue Projektakquisitionen mit erwarteten zukünftigen Umsatzerlösen von rund 1,4 Milliarden Euro aktuell genehmigt*
- *Instone bekräftigt Bekenntnis zur Klimaneutralität; erstmaliges ESG-Rating durch Sustainalytics zählt Unternehmen zu den Branchenführern (Top zwei Prozent)*
- *Prognose 2021: Erhöhung des erwarteten Verkaufsvolumens und der erwarteten Rohmarge auf über 1,0 Milliarde Euro (vorher: über 900 Millionen Euro) bzw. ca. 28 Prozent (vorher 26-27 Prozent); Anpassung der Bandbreiten für bereinigte Umsatzerlöse sowie bereinigtes Ergebnis nach Steuern auf zwischen 780 und 800 Millionen Euro bzw. 93 und 96 Millionen Euro*
- *Ausblick 2022: Erstmaliger Ausblick auf das Geschäftsjahr 2022 mit erwarteten bereinigten Umsatzerlösen zwischen 900 und 1.000 Millionen Euro und erwartetem Ergebnis nach Steuern zwischen 90 und 100 Millionen Euro*

**Essen, 17. November 2021:** Die insgesamt gute Geschäftsentwicklung der Instone Real Estate Group SE („Instone“) hat sich im dritten Quartal 2021 unvermindert fortgesetzt. In den ersten neun Monaten des laufenden Geschäftsjahres legten die bereinigten Umsatzerlöse im Jahresvergleich stark zu. Gleichzeitig stieg dabei das bereinigte Nettoergebnis

überproportional an. Die Nachfrage nach Instone-Produkten sowohl von institutionellen als auch privaten Investoren ist weiterhin hoch. Getrieben von den nach dem Quartalsstichtag unterzeichneten sowie in Q4 noch erwarteten institutionellen Verkäufen ist von einer weiteren deutlichen Wachstumsbeschleunigung im vierten Quartal auszugehen. Der positive Preistrend für Wohnimmobilien in den attraktiven deutschen Metropolregionen hält dabei unvermindert an. Infolgedessen können steigende Materialkosten weiterhin vollständig kompensiert werden. Dem Umgang mit derzeit am Markt zu beobachtenden Lieferengpässen gilt dabei eine besondere Aufmerksamkeit. Verzögerungen bei einzelnen Genehmigungsprozessen und im Baufortschritt wirken für das Geschäftsjahr 2021 nachteilig auf die Umsatzrealisierung. Der Vorstand erwartet deshalb Umsätze unterhalb der ursprünglichen Prognose. Demgegenüber bewegen sich die Margen oberhalb der ursprünglichen Prognose. Das bereinigte Ergebnis nach Steuern im Geschäftsjahr wird jetzt zwischen 93 und 96 Millionen Euro erwartet. Aufgrund der starken Verkaufsaktivität erhöht der Vorstand ferner die Prognose für das erwartete Verkaufsvolumen für das Geschäftsjahr 2021 auf über 1,0 Milliarde Euro.

Auch die Basis für mittelfristiges Wachstum wurde im laufenden Jahr deutlich gestärkt. So hat das Unternehmen bereits Ankäufe mit einem erwarteten zukünftigen Umsatzvolumen (GDV) von rund 1,4 Milliarden Euro genehmigt. Die erwarteten Umsatzerlöse des Projektportfolios steigen damit auf aktuell 7,2 Milliarden Euro.

Erstmals gibt Instone auch einen Ergebnisausblick auf das Geschäftsjahr 2022. Die erwarteten bereinigten Umsätze zwischen 0,9 und 1,0 Milliarde Euro spiegeln die Risiken mit Blick auf kommunale Entscheidungsprozesse und fortdauernde Materialengpässe wider. Das bereinigte Ergebnis nach Steuern wird sich nach derzeitiger Einschätzung zwischen 90 und 100 Millionen Euro bewegen.

### **Instone mit dynamischem Wachstum in den ersten drei Quartalen**

Die bereinigten Umsatzerlöse lagen in den ersten neun Monaten des laufenden Geschäftsjahres 2021 bei 405,6 Millionen Euro und legten damit – trotz der vor allem am Quartalsende spürbaren Verlangsamung der Baugeschwindigkeiten – um gut 39,0 Prozent im Jahresvergleich zu. Der stabile Aufwärtstrend des deutschen Wohnimmobilienmarktes ist ungebrochen. Das Instone-Produkt erfreut sich starker Nachfrage seitens institutioneller und

privater Kunden. Die Vertriebsquoten im Stückvertrieb liegen weiterhin oberhalb des langfristigen Durchschnitts. Auch bei institutionellen Verkäufen hält das positive Momentum an. So wurden nach dem Quartalsstichtag weitere institutionelle Verkäufe im Gesamtvolumen von rund 170 Millionen Euro abgeschlossen. Die weiteren für dieses Jahr geplanten institutionellen Verkaufsprozesse laufen aus heutiger Sicht planmäßig.

Die bereinigte Rohergebnismarge von 29,8 Prozent (Vj. 32,3 Prozent) liegt weiterhin oberhalb der internen Zielmarge von 25 Prozent. Die Instone-Margen bewegen sich dabei insbesondere im Branchenvergleich auf einem führenden Niveau. Instone profitiert weiterhin von seinem attraktiven Projektportfolio, einem positiven Preistrend für deutsche Wohnimmobilien in den Metropolregionen und einer vorausschauenden Vergabepolitik. Die nachhaltig positive Preisentwicklung sowie das stringente Baukostenmanagement und der hohe Stand der Leistungsvergaben kompensieren die im Jahresverlauf gestiegenen Baukosten. Entsprechend hat der Vorstand für das laufende Geschäftsjahr die Rohmargenerwartung auf ca. 28 Prozent angehoben.

Das bereinigte operative Ergebnis (bereinigtes EBIT) ist im Berichtszeitraum mit 65,3 Millionen Euro (Vj. 50,0 Millionen Euro) ebenfalls deutlich angestiegen. Damit wurde trotz Investitionen in die Plattform für zukünftiges Wachstum eine attraktive bereinigte EBIT-Marge von 16,1 Prozent (Vj. 17,2 Prozent) erzielt.

Eine im Jahresvergleich geringere Verschuldung in Folge der im dritten Quartal 2020 vorgenommenen Kapitalerhöhung und des positiven operativen Cash-Flows in den ersten drei Quartalen 2021 haben sich auch in einem Rückgang des bereinigten Nettofinanzaufwands niedergeschlagen (-10,1 Millionen Euro ggü. Vj. -15,5 Millionen Euro).

Bei einer zudem im Vorjahresvergleich leicht gesunkenen Steuerquote legte das bereinigte Ergebnis nach Steuern (bereinigtes EAT) in den ersten neun Monaten 2021 somit deutlich um 61,8 Prozent auf 40,3 Millionen Euro zu (Vj. 24,9 Millionen Euro).

„Trotz der nachteilig auf die Umsatzrealisierung wirkenden Effekte der Materialknappheit und langsamerer Genehmigungsprozesse profitiert Instone weiter vom strukturellen Nachfrageüberhang, stringenten Baukostenmanagement, steigenden Verkaufspreisen und seinem hochattraktiven Projektportfolio. Die erneute Anhebung des Margenziels für 2021

belegt die anhaltende Stärke unseres Geschäftsmodells“, so Kruno Crepulja, Vorstandsvorsitzender der Instone Real Estate Group SE.

### **Starke Bilanz bleibt wichtige Säule für zukünftiges Wachstum**

Instone verfügt über eine starke Bilanz, die erhebliches Potenzial für zukünftige Wachstumsinvestitionen bietet. Auf Basis des hohen operativen Cash-Flows von 112,0 Millionen Euro in den ersten neun Monaten 2021 hat das Unternehmen die Verschuldungskennzahlen im laufenden Jahr weiter verbessert. So liegt das Verhältnis von Nettoverschuldung zu Vertragsvermögenswerten zuzüglich bilanziellem Vorratsvermögen bewertet zu Anschaffungskosten (Loan-to-Cost, LTC) zum Quartalsstichtag bei 15,6 Prozent. Das Verhältnis von Nettoverschuldung zum bereinigten operativen Ergebnis vor Abschreibungen (bereinigtes EBITDA) liegt bei 1,6x (31. Dezember 2020: 2,8x). Die Barmittel einschließlich der ungenutzten Kreditlinien liegen zum Quartalsstichtag bei rund 350 Millionen Euro. Zusätzlich verfügt das Unternehmen über ungenutzte Projektfinanzierungslinien in Höhe von über 110 Millionen Euro.

### **Deutlicher Ausbau der Projektpipeline legt die Basis für zukünftiges Wachstum**

Der Wert des Projektportfolios (Gross Development Value, GDV) ist zum 30. September 2021 auf rund 7,2 Milliarden Euro (31. Dezember 2020: 6,1 Milliarden Euro) deutlich angestiegen. Instone plant einen Wachstumssprung in den nächsten Jahren und demzufolge eine weitere Ausweitung des Projektportfolios.

### **Starkes ESG-Rating unterstreicht Bekenntnis zur Nachhaltigkeit**

Instone gibt ein Bekenntnis zu den Klimazielen der EU und der Bundesregierung ab. So strebt der Konzern bis 2045 die Klimaneutralität an. Instone hat sich erstmalig von der international renommierten und auf Nachhaltigkeits-Ratings spezialisierten Agentur Sustainalytics bewerten lassen. Dabei hat Instone auf Anhieb ein Top-Rating erreicht und konnte sich unter den besten zwei Prozent der globalen Immobilienentwickler positionieren. Instone verfolgt dabei die klare Absicht, das Rating in den nächsten Jahren kontinuierlich weiter zu steigern.

„Wir sind mit der finanziellen Entwicklung der ersten neun Monate und dem Ausblick für das Geschäftsjahr trotz der sich abzeichnenden operativen Herausforderungen insgesamt

zufrieden. Gleichzeitig untermauert das erstmalige Sustainalytics-Rating unseren Anspruch, eine führende Rolle in puncto Nachhaltigkeit in unserer Branche einzunehmen. Wir werden unsere Berichterstattung diesbezüglich zeitnah ausbauen, um auf dieser Basis auch strategische Weichenstellungen für die weitere Produkt- und Unternehmensentwicklung abzusichern“, so Dr. Foruhar Madjlessi, CFO der Instone Real Estate Group SE.

### **Anpassung der Ergebnisprognose für 2021**

Der Vorstand geht nunmehr davon aus, dass sich die Materialknappheit und Verzögerungen bei Baugenehmigungen für einzelne Projekte nachteilig auf die Umsatzrealisierung für das Jahr 2021 auswirken und passt die Prognose auf 780 bis 800 Millionen Euro an. Aufgrund der sich abzeichnenden höheren als erwarteten Rohertragsmarge von ca. 28 Prozent wird hingegen ein Ergebnis vor Steuern zwischen 93 und 96 Millionen Euro erwartet.

Für den erstmaligen Ausblick auf das Geschäftsjahr 2022 berücksichtigt der Vorstand die Risiken aus coronabedingt fortdauernd verlangsamten Genehmigungsprozessen der Kommunen sowie der anhaltenden Verzögerungen der Prozesse im Bauablauf infolge der Materialknappheit. Die bereinigten Umsatzerlöse werden auf dieser Basis in Höhe von 900 bis 1.000 Millionen Euro erwartet. Für das bereinigte Ergebnis nach Steuern werden zwischen 90 und 100 Millionen Euro avisiert.

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

<https://ir.en.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 30 Jahren konnten so über eine Million Quadratmeter realisiert werden. Bundesweit sind 441 Mitarbeiter an neun Standorten tätig. Zum 30. September 2021 umfasste das Projektportfolio 53 Entwicklungsprojekte mit einem erwarteten Gesamtverkaufsvolumen von etwa 7,2 Mrd. Euro und 15.913 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