

**Instone Q3-Ergebnisse im Rahmen der Erwartungen; aus bereits im Bau befindlichen Projekten sind weitgehend sichere Freie Cash Flows von über 600 Millionen Euro zu erwarten; Finanzprognose für 2022 wird bestätigt**

- *Bereinigte Umsatzerlöse von 441,9 Millionen Euro (9M-2021: 405,6 Millionen Euro) weiter über Vorjahresniveau aufgrund von Baufortschritt von bereits verkauften Projekten; die Verkäufe bewegen sich weiter auf einem gedämpften Niveau*
- *Bereinigte Rohergebnismarge von 25,8 Prozent unterstreicht Qualität der Instone Projekte*
- *Rückgang des Ergebnisses nach Steuern auf 34,0 Millionen Euro (9M-2021: 40,3 Millionen Euro) infolge einer niedrigeren Rohergebnismarge und eines höheren Zinsaufwands*
- *Sichere und greifbare Cash Flows aus im Bau befindlichen Projekten mit einem Verkaufsstand von bereits 97 Prozent sichern hohe kurzfristige Mittelzuflüsse von über 600 Millionen Euro<sup>1</sup>*
- *Prognose für 2022 wird bestätigt: Umsatzerlöse (bereinigt) 600 bis 675 Millionen Euro, Nettoergebnis (bereinigt) 40 bis 50 Millionen Euro*

**Essen, 10. November 2022:** Instone Real Estate Group SE („Instone“) kann sich den schwieriger gewordenen Rahmenbedingungen des Branchen- und gesamtwirtschaftlichen Umfelds nicht entziehen, aber dennoch eine weiterhin beachtliche Profitabilität bei hoher Prognosesicherheit für anstehende weitgehend sichere Mittelzuflüsse behaupten. Das Geschäft entwickelte sich insgesamt im Rahmen der Erwartungen.

Die bereinigten Umsatzerlöse liegen in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2022 weiterhin noch über dem Vorjahresniveau. Der starke Zinsanstieg hat aber die Erschwinglichkeit von Immobilien beeinträchtigt und eine kurzfristig erhöhte Verunsicherung

---

<sup>1</sup> Inkl. At-Equity-Projekte

bei privaten und institutionellen Investoren ausgelöst. Dies wirkt sich deutlich negativ auf die Vertriebsgeschwindigkeit und die Erlösrealisierung aus. Zudem sind weiterhin auch noch negative Auswirkungen der Materialknappheit auf die Baugeschwindigkeit spürbar.

Lieferengpässe bei wichtigen Baumaterialien infolge sowohl der COVID-19-Pandemie sowie des Kriegs in der Ukraine und die anschließend gestiegenen Energiekosten gingen mit einem starken Anstieg der Materialkosten und damit der Baukosten einher. Die weiterhin hohe Rohergebnismarge zeigt, dass Instone die negativen Effekte bislang durch einen hohen Anteil von bereits vertraglich gesicherten Beschaffungsvolumina sowie Förderungen für Energieeffizienzgebäude und Preisanpassungen im Auftaktquartal deutlich abmildern konnte. In den vergangenen Monaten sind aber insgesamt nachlassende Inflationstendenzen bei den Baukosten festzustellen.

Auf Basis der Geschäftsentwicklung im dritten Quartal und den Erwartungen für das Schlussquartal bestätigt der Vorstand die Prognose für 2022. Demensprechend geht der Vorstand unverändert 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 weiterhin führende Marge**

Die bereinigten Umsatzerlöse lagen in den ersten neun Monaten 2022 bei 441,9 Millionen Euro und damit weiterhin oberhalb des Vorjahresniveaus (9M-2021: 405,6 Millionen Euro). Instone profitiert dabei von dem hohen Anteil von im Bau befindlichen Projekten mit einem Volumen von 2,7 Milliarden Euro, wovon rund 97 Prozent bereits verkauft sind und somit Erlössicherheit besitzen. Daraus ergibt sich, dass die anstehenden zur erwartenden Cash Flows bereits weitgehend abgesichert sind.

Die bereinigte Rohergebnismarge lag mit 25,8 Prozent in den ersten neun Monaten 2022 (9M-2021: 29,8 Prozent) trotz der schwierigeren operativen Rahmenbedingungen weiterhin auf einem attraktiven 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 sprunghaft angestiegenen Baukosten abgemildert werden konnten.

Aufgrund des Rückgangs der bereinigten Rohergebnismarge verringerte sich das bereinigte operative Ergebnis (bereinigtes EBIT) in der Berichtsperiode, trotz eines leicht gesunkenen Plattformaufwands, auf 60,9 Millionen Euro (9M-2021: 65,3 Millionen Euro). Das bereinigte Ergebnis nach Steuern (EAT) lag bei 34,0 Millionen Euro (9M-2021: 40,3 Millionen Euro) und ist damit überproportional gesunken, was auf einen höheren Zinsaufwand und eine Normalisierung der Steuerquote zurückzuführen ist.

„Während wir den Gegenwind in unserem Geschäft der Wohnentwicklung deutlich spüren, gehen wir in den Abschwung mit einer starken Bilanz und weitgehend abgesicherten zu erwartenden Cash Flows von über 600 Millionen Euro. Vor diesem Hintergrund erwarten wir attraktive Investitionsmöglichkeiten, sobald sich der Markt stabilisiert und sich unsere hoch fragmentierte Branche weiter konsolidiert“, sagt Kruno Crepulja, CEO der Instone Real Estate Group SE.

### **Hohe Cash Flow-Sicherheit durch bereits verkaufte, im Bau befindliche Projekte**

Instone verfügt weiter über eine starke Bilanz, was gerade im aktuellen gesamtwirtschaftlichen Umfeld einen besonderen Wettbewerbsvorteil darstellt. So beträgt das Verhältnis von Nettoverschuldung zu Vertragsvermögenswerten zuzüglich bilanziellem Vorratsvermögen bewertet zu Anschaffungskosten (Loan-to-Cost, LTC) zum Quartalsstichtag 26,0 Prozent (31. Dezember 2021: 20,1 Prozent). Das Verhältnis von Nettoverschuldung zum bereinigten operativen Ergebnis vor Abschreibungen (bereinigtes EBITDA) liegt mit 2,2x ebenfalls weiterhin auf einem niedrigen Niveau (31. Dezember 2021: 1,5x). Die Barmittel einschließlich der ungenutzten Kreditlinien belaufen sich zum 30. September 2022 auf rund 325 Millionen Euro. Zusätzlich verfügt das Unternehmen über ungenutzte Projektfinanzierungslinien in Höhe von über 230 Millionen Euro.

Das Portfolio von Instone umfasst Projekte, die sich bereits in der Bauphase befinden, mit einem Volumen von rund 2,7 Milliarden Euro, wovon rund 2,6 Milliarden Euro oder 97 Prozent bereits verkauft sind. Instone geht davon aus, dass der weitgehend abgesicherte Freie Cash Flow, nur von den bereits im Bau befindlichen Projekten, bei über 600 Millionen Euro liegen wird. Diese Mittel stehen zur weiteren Stärkung der Bilanz zur Verfügung und festigen weiter die Position des Unternehmens für die Wahrnehmung von attraktiven

Investitionsmöglichkeiten sobald sich der Markt stabilisiert und sich der hoch fragmentierte Markt der deutschen Wohnentwickler konsolidiert.

### **Umfangreiche Projektpipeline bietet hohes Maß an Visibilität bei den Erlösen**

Der erwartete Verkaufswert des Instone-Projektportfolios (Gross Development Value, GDV) liegt zum Quartalsstichtag bei rund 7,8 Milliarden Euro (31. Dezember 2021: 7,5 Milliarden Euro). Der Teil des Portfolios, der sich vor oder bereits in der Bauphase befindet, liegt bei 3,2 Milliarden Euro, wovon 2,9 Milliarden Euro oder 93 Prozent bereits verkauft sind. Dies bietet ein hohes Maß an Sicherheit hinsichtlich der zukünftig zu erwartenden Erlöse und Cash Flows und bietet damit eine starke Risikoabsicherung.

### **Prognose für 2022 wird bestätigt**

Auf Basis der aktuellen Geschäftsentwicklung bestätigt der Vorstand die Finanzprognose für das laufende Geschäftsjahr. Dabei geht der Vorstand von einer weiterhin gegenüber dem längerfristigen Durchschnitt deutlich reduzierten Vertriebsgeschwindigkeit sowie anhaltenden Lieferengpässen bei einigen Materialien und deutlichen Kostensteigerungen für den Rest des Jahres aus, auch wenn sich auf der Beschaffungsseite aktuell leichte Entspannungstendenzen bei den Kosten und Verfügbarkeiten abzeichnen.

Auf Basis dieser Annahmen rechnet der Vorstand für 2022 unverändert 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.

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 493 Mitarbeiter an neun Standorten tätig. Zum 30. September 2022 umfasste das Projektportfolio 53 Entwicklungsprojekte mit einem erwarteten Gesamtverkaufsvolumen von etwa 7,8 Milliarden Euro und 16.580 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