

Instone Real Estate erhöht mittelfristiges Umsatzziel auf 1,6-1,7 Mrd. Euro; Kapitalerhöhung zur Finanzierung des beschleunigten Wachstums; Q2-Ergebnisse von COVID-19 geprägt

- *Instone kündigt eine vollständig durch das Bankenkonsortium garantierte Kapitalerhöhung in Höhe von rund 175 Millionen Euro zur Finanzierung des beschleunigten Wachstums an.*
- *Erlöse aus der Kapitalerhöhung eröffnen weiteren finanziellen Spielraum für zusätzliche Projektakquisitionen in den kommenden sechs bis 18 Monaten mit einem erwarteten Gesamtverkaufsvolumen von mindestens 1,5 Milliarden Euro. Davon befindet sich ein Volumen von 1,3 Milliarden Euro in Verhandlungen oder ist bereits genehmigt.*
- *Erhöhung des nachhaltigen, mittelfristigen, bereinigten Umsatzziels auf 1,6 bis 1,7 Milliarden Euro*
- *Bereinigte Umsatzerlöse im ersten Halbjahr mit 179,6 Millionen Euro trotz des coronabedingten Nachfragerückgangs insgesamt noch leicht über Vorjahr (+3,1%)*
- *Bruttomarge von 32,2% belegt attraktives Projektportfolio und erstklassige Ausführungskompetenz.*
- *Rückgang des bereinigten EBIT (28,2 Millionen Euro, -11,6%) sowie des bereinigten EBT (18,7 Millionen Euro, -29,4%) spiegeln Corona-Auswirkungen wider*
- *Ergebnisprognose 2020 wiedereingeführt: Bereinigter Umsatz von 470 bis 500 Millionen Euro, bereinigtes Nettoergebnis von 30 bis 35 Millionen Euro*
- *Ergebnisprognose 2021 bestätigt: Bereinigter Umsatz 900 Millionen bis 1,0 Milliarde Euro; bereinigtes Nettoergebnis mindestens 90 Millionen Euro*
- *Aufnahme der Dividendenzahlung für das Geschäftsjahr 2020 bestätigt (Ziel-Ausschüttungsquote: 30% des bereinigten Konzernergebnisses)*

Essen, den 26. August 2020:

Nach einem guten Start in das Geschäftsjahr wurde für die Instone Real Estate Group AG („Instone“) im zweiten Quartal 2020 die Verlangsamung der wirtschaftlichen Aktivitäten in Folge der COVID-19 Pandemie spürbar. Geringere Kundennachfragen, niedrigere Wohnungsverkäufe sowie die Verschiebung von Vertriebsstarts neuer Projekte führten zu unter den Erwartungen liegenden Umsätzen sowie einer niedrigeren bereinigten EBIT- und Nettomarge. Allerdings war eine Normalisierung der Vertriebsaktivitäten bei Privatkunden zum Ende des Quartals hin spürbar, gemessen an der Vertriebsquote (Verkauf der im Vertrieb befindlichen Projekte), die sich von ihrem Tiefstwert von ca. 0,5% in den letzten Wochen vollständig auf etwa 2,0-3,0% erholte. Darüber hinaus hat das Unternehmen, nach einem vorübergehenden Rückgang, auch wieder eine starke Zunahme der Interessensbekundungen von institutionellen Investoren erfahren.

Die jüngsten Marktdaten für die Kernmärkte von Instone deuten darauf hin, dass die Nachfrage sowie die Preisentwicklung bei Wohnimmobilien bereits wieder auf oder über das Niveau vor Ausbruch der Pandemie gestiegen sind, da sich diese Asset-Klasse im Hinblick auf Stabilität und Widerstandsfähigkeit den meisten anderen Immobiliensegmenten als überlegen erweist. Gleichzeitig sieht der Vorstand kurzfristig gute Möglichkeiten, von einem gestiegenen Grundstücksangebot bei einer gleichzeitig geringeren Anzahl solventer Käufer zu profitieren.

„Wir beobachten nach einem temporären Rückgang eine deutliche Erholung der Nachfrage bei all unseren Kunden, inklusive Eigennutzer, privater und institutioneller Investoren. Deutsche Wohnimmobilien scheinen noch einmal an relativer Attraktivität gewonnen zu haben. Mit der Markteinführung unseres innovativen valuehome-Produkts erschließen wir einen neuen riesigen Markt und damit langfristige Wachstumschancen für Instone.“, so Kruno Crepulja, Vorstandsvorsitzender der Instone Real Estate Group AG.

Beschleunigtes Wachstum angestrebt

Vor diesem Hintergrund hat das Unternehmen zusätzliche Akquisitionsziele identifiziert, um (i) von den attraktiven Investitionschancen bei Grundstücken im Zusammenhang mit dem Covid-

19-Umfeld zu profitieren, und (ii) das beschleunigte Wachstum des neuen hoch-skalierbaren valuehome-Produkts voranzutreiben. Das valuehome-Produkt ermöglicht den Bau moderner und hochwertiger Wohnungen auf Basis von Standardisierung und Digitalisierung deutlich schneller und zu niedrigeren Kosten. Das Unternehmen sieht aktuell den geeigneten Zeitpunkt, sich durch eine Kapitalerhöhung weiteren finanziellen Spielraum zu schaffen, um in den nächsten sechs bis 18 Monaten zusätzliche Projektakquisitionen mit einem erwarteten Gesamtverkaufsvolumen von mindestens 1,5 Milliarden Euro tätigen zu können. Diese Projekte werden voraussichtlich die internen Ziele für die Rendite („IRR“) und die Margen erreichen oder übertreffen. Das IRR-Ziel liegt bei etwa 25% und 20% für das valuehome- und das Kernprodukt und das Margenziel bei etwa 20% und 25% für valuehome-Projekte beziehungsweise für das traditionelle Kernprodukt. Mit diesen Investitionen strebt der Vorstand eine deutliche Beschleunigung seiner Wachstumsstrategie und in diesem Zusammenhang mittelfristig signifikant höhere bereinigte Umsatzerlöse in Höhe von 1,6 bis 1,7 Milliarden Euro an.

Der Instone Vorstand hat eine erhebliche Anzahl potenzieller zusätzlicher Investitionsprojekte identifiziert. Das Unternehmen hat insgesamt über seine acht regionalen Niederlassungen hinweg bereits Transaktionen genehmigt, grundlegende Vereinbarungen unterzeichnet oder befindet sich in aktiven Verhandlungen mit Verkäufern an 29 Standorten. Das potenzielle Gesamtverkaufsvolumen dieser Projekte beläuft sich hierbei insgesamt auf 4,3 Milliarden Euro. Der Abschluss dieser Transaktionen ist noch mit Unsicherheiten behaftet. Aktuell ist allerdings eine stetige Erhöhung der Anzahl neuer Investitionsgelegenheiten sowie eine weitere kontinuierliche Verbesserung der Verhandlungsposition des Unternehmens festzustellen.

Zur Finanzierung des geplanten Wachstums hat der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats die Durchführung einer Kapitalerhöhung (das „Angebot“) beschlossen und erwartet daraus einen Nettoemissionserlös in Höhe von rund 175 Millionen Euro. Die Kapitalerhöhung ist vollständig garantiert durch die Konsortialbanken Credit Suisse und Deutsche Bank die als Joint Global Coordinators, sowie durch UniCredit und Mainfirst als Joint Lead Managers.

Angebotsbedingungen

Das Grundkapital der Gesellschaft wird von derzeit 36.988.366 Euro um 10.000.000 Euro auf 46.988.336 Euro durch die Ausgabe von 10.000.000 neuer, auf den Inhaber lautenden Stückaktien ohne Nennwert („Neue Aktien“) gegen Bareinlage erhöht. Die Neuen Aktien sind ab dem 1. Januar 2020 voll dividendenberechtigt. Die Neuen Aktien werden an die bestehenden Aktionäre im Wege des mittelbaren Bezugsrechts zu einem Bezugsverhältnis von 15:4 und einem Bezugspreis von 18,20 Euro je Neuer Aktie angeboten. Fünfzehn bestehende Aktien berechtigen zum Bezug von vier Neuen Aktien. Die Bezugsfrist soll am 1. September 2020 beginnen und am 14. September 2020 enden.

Q2 spiegelt coronabedingten Rückgang der Verkäufe wider

Die bereinigten Umsatzerlöse konnten im ersten Halbjahr trotz der coronabedingten Nachfrageschwäche noch um 3,1% gegenüber dem Vorjahr auf 179,6 Millionen Euro zulegen (Vj: 174,2 Millionen Euro). Die hohe Bruttomarge von 32,2% (Vj. 33,6%) ist ein klarer Beleg für die hohe Qualität der Instone-Projektpipeline mit dem Fokus auf attraktive innerstädtische Lagen der A-Städte und Metropolregionen sowie die Instone-Kompetenz in Projektakquisition und Bauausführung.

Das bereinigte operative Ergebnis (EBIT) sank um 11,6% auf 28,2 Millionen Euro (Vj. 31,9 Millionen Euro). Die EBIT-Marge lag im ersten Halbjahr bei 15,7% (Vj. 18,3%) und spiegelt damit die geringeren Umsätze sowie die im Hinblick auf das geplante Wachstum vorgenommenen Investitionen in die Instone-Plattform wider. Darin enthalten sind auch die Anlaufkosten für die valuehome-Sparte.

Das bereinigte Ergebnis nach Steuern sank im ersten Halbjahr um 45,4% auf 13,7 Millionen Euro (Vj. 25,1 Millionen Euro). Die Nachsteuerermarge betrug 7,6% (Vj. 14,4%), damit lag sie um etwa sieben Prozentpunkte unter dem Vorjahr. Ursache hierfür waren zum einen die geringere bereinigte EBIT Marge im ersten Halbjahr 2020 sowie Projekt-Akquisitionen im Jahr 2019, die zu einem deutlichen Anstieg des Finanzaufwands im ersten Halbjahr 2020 führten.

Darüber hinaus hatte die erstmalige Berücksichtigung eines Verlustvortrags in H1 2019 eine deutlich niedrigere Steuerquote zur Folge.

Starke Liquiditätsposition; Erfolgreiche Refinanzierung des 2021 Term Loans über 125 Millionen Euro

Am 21. August 2020 hat Instone ein Schuldscheindarlehen mit einer fünfjährigen Laufzeit und einem Volumen von 100 Millionen Euro an verschiedene deutsche Versorgungswerke platziert. Diese Transaktion wurde von Collineo Asset Management arrangiert. Die zufließenden Mittel wurden zur vorzeitigen Tilgung des ausstehenden DB Term Loan im Volumen von 75 Millionen Euro eingesetzt. Das bislang nicht genutzte Darlehen im Umfang von 50 Millionen Euro wurde gekündigt. Mit dieser Transaktion kann Instone die Fremdkapitalkosten weiter senken, die Investorenbasis diversifizieren sowie das Fälligkeitsprofil verlängern.

Unter Berücksichtigung der Refinanzierung sowie den Mitteln aus der Kapitalerhöhung (pro-forma) lagen die verfügbaren Barmittel einschließlich der ungenutzten Kreditlinien zum Quartalsstichtag bei etwa 360 Millionen Euro. Zusätzlich verfügte das Unternehmen über ungenutzte Projektfinanzierungslinien in Höhe von etwa 210 Millionen Euro. Nach Berücksichtigung der Effekte der Kapitalerhöhung liegt der pro-forma Verschuldungsgrad des Unternehmens (Nettofinanzverbindlichkeiten in Relation zum bereinigten EBITDA) bei rund 2.8x.

Wiedereinführung eines Ausblicks für 2020 und Bestätigung der Ziele für 2021

Für das Gesamtjahr 2020, das voraussichtlich stark von den COVID-19 Auswirkungen betroffen sein wird, geht der Vorstand von bereinigten Umsatzerlösen von 470 bis 500 Millionen Euro und einem bereinigten Ergebnis nach Steuern von 30 bis 35 Millionen Euro aus. Vor dem Hintergrund des sich stabilisierenden gesamtwirtschaftlichen Umfeldes bekräftigt der Vorstand ebenso seine Ziele für das Geschäftsjahr 2021 mit bereinigten Umsatzerlösen von 900 Millionen bis 1,0 Milliarde Euro und einem bereinigten Ergebnis nach Steuern von mindestens 90 Millionen Euro.

Der Vorstand beabsichtigt ferner unverändert, erstmalig im Jahr 2021 für das Geschäftsjahr 2020 rund 30% des bereinigten Ergebnisses nach Steuern als Dividende an die Aktionäre auszuschütten.

„Mit der angekündigten Kapitalerhöhung werden wir unser ehrgeiziges und profitables Wachstumsziel finanzieren, mittelfristig bereinigte Umsatzerlöse in Höhe von 1,6 bis 1,7 Milliarden Euro zu erzielen. Wir werden die Mittel in den kommenden sechs bis 18 Monaten für zusätzliche Projektakquisitionen mit einem erwarteten Gesamtverkaufsvolumen von mindestens 1,5 Milliarden Euro einsetzen. Dies ermöglicht Instone zum einen, das Wachstum des hoch-skalierbaren valuehome-Produkts zu beschleunigen und zum anderen, von attraktiven Investmentchancen für unser Kernprodukt im COVID-Umfeld zu profitieren.“, sagt Dr. Foruhar Madjlessi, CFO der Instone Real Estate Group AG.

Die Quartalsmitteilung Q2 2020 steht auf der Website der Gesellschaft unter der folgenden Adresse zum Download bereit:

<https://ir.de.instone.de/websites/instonereal/German/3200/finanzberichte.html>

* Die Definitionen der in der Mitteilung genannten alternativen 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 deutschlandweit führenden Wohnentwickler 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 29 Jahren konnten so über eine Million Quadratmeter realisiert werden. Bundesweit sind 380 Mitarbeiter an neun Standorten tätig. Zum 30. Juni 2020 umfasste das Projektportfolio 53 Entwicklungsprojekte mit einem erwarteten Gesamtverkaufsvolumen von etwa 5,7 Mrd. Euro und 13.075 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

Zukunftsgerichtete Aussagen

Bestimmte in dieser Mitteilung enthaltene Aussagen können "zukunftsgerichtete Aussagen" darstellen, die eine Reihe von Risiken und Ungewissheiten in sich bergen. Zukunftsgerichtete Aussagen sind im Allgemeinen an der Verwendung der Wörter "können", "werden", "sollten", "planen", "erwarten", "voraussehen", "schätzen", "glauben", "beabsichtigen", "projizieren", oder "Ziel" oder der Verneinung dieser Wörter oder anderer Variationen dieser Wörter oder vergleichbarer Terminologie zu erkennen. Zukunftsgerichtete Aussagen basieren auf Annahmen, Prognosen, Schätzungen, Vorhersagen, Meinungen oder Plänen, die naturgemäß erheblichen Risiken sowie Unsicherheiten und Unwägbarkeiten unterliegen, die Änderungen unterworfen sind. Instone gibt keine Zusicherung ab und wird keine Zusicherung machen, dass eine vorausschauende Aussage erreicht wird oder sich als richtig erweisen wird. Die tatsächliche zukünftige Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage und Aussichten können sich erheblich von den in den zukunftsgerichteten Aussagen projizierten oder prognostizierten unterscheiden. Instone übernimmt keine Verpflichtung zur Aktualisierung und erwartet auch nicht, zukunftsgerichtete Aussagen oder andere in dieser Mitteilung enthaltene Informationen öffentlich zu aktualisieren oder zu revidieren, sei es aufgrund neuer Informationen, zukünftiger Ereignisse oder aus anderen Gründen, es sei denn, dies ist gesetzlich vorgeschrieben.

Weitere Informationen

Diese Veröffentlichung stellt weder ein Angebot zum Verkauf noch eine Aufforderung zum Kauf von Wertpapieren dar. Weder diese Veröffentlichung noch deren Inhalt dürfen für ein Angebot in irgendeinem Land zu Grunde gelegt werden. Das Angebot erfolgt ausschließlich durch und auf Basis eines zu veröffentlichenden Wertpapierprospekts. Eine Anlageentscheidung hinsichtlich der öffentlich angebotenen Wertpapiere von Instone sollte nur auf der Grundlage des Wertpapierprospekts erfolgen. Der Wertpapierprospekt wird unverzüglich nach Billigung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) veröffentlicht werden und bei Instone

Real Estate Group AG, Grugaplatz 2-4, 45131 Essen, Deutschland, oder auf der Instone Webseite (www.instone.de) kostenfrei erhältlich sein.

Die Wertpapiere von Instone dürfen in den Vereinigten Staaten von Amerika weder verkauft noch angeboten werden, solange keine Registrierung vorgenommen wird oder eine Ausnahme vom Registrierungserfordernis gemäß dem United States Securities Act von 1933 in zuletzt geänderter Fassung (der „Securities Act“) besteht. Die Wertpapiere von Instone wurden und werden nicht nach dem Securities Act registriert.

In Mitgliedstaaten des Europäischen Wirtschaftsraums („EWR“) richtet sich die in dieser Bekanntmachung beschriebene Platzierung ausschließlich an Personen, die „qualifizierte Anleger“ im Sinne von Artikel 2(e) der Verordnung (EU) 2017/1129 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 14. Juni 2017 in der jeweils gültigen Fassung (die „Prospektverordnung“) sind. In dem Vereinigten Königreich richtet sich die in dieser Bekanntmachung beschriebene Platzierung nur an Personen, die (i) professionelle Anleger sind und unter Artikel 19(5) des Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005 in der jeweils geltenden Fassung (die „Verordnung“) fallen, (ii) Personen sind, die unter Artikel 49(2)(a) bis (d) der Verordnung fallen („high net worth companies“, „unincorporated associations“ etc.), oder (iii) sonstige Personen sind, an die dieses Dokument rechtmäßig verteilt werden darf; alle anderen Personen im Vereinigten Königreich sollten keine Entscheidungen auf der Grundlage dieses Dokuments ergreifen und nicht auf Grundlage dieses Dokuments handeln oder sich darauf verlassen.

Mitteilung für Vertriebsunternehmen

Hinsichtlich der Bezugsrechte der neuen Aktien und der neuen Aktien wurde – ausschließlich für den Zweck der Anforderungen an die Produktüberwachung nach (i) EU-Richtlinie 2014/65/EU über Märkte für Finanzinstrumente in der jeweils gültigen Fassung („MiFID II“), (ii) Artikeln 9 und 10 der Delegierten Richtlinie (EU) 2017/593 der Kommission zur Ergänzung von MiFID II und (iii) lokalen Umsetzungsbestimmungen (zusammen die „MiFID II Produktüberwachungsanforderungen“) und unter Ausschluss jeglicher deliktsrechtlicher, vertraglicher oder sonstiger Haftung, die ein „Konzepteur“ (im Sinne der MiFID II Produktüberwachungsanforderungen) ansonsten in Bezug auf diese haben könnte – ein Produktgenehmigungsverfahren durchgeführt. Als Ergebnis wurde festgelegt, dass die Bezugsrechte der neuen Aktien und die neuen Aktien (i) mit einem aus Kleinanlegern und solchen Anlegern, welche die Anforderungen an professionelle Kunden und geeignete Gegenparteien erfüllen, (jeweils im Sinne von MiFID II) bestehenden Zielmarkt vereinbar und (ii) für einen Vertrieb über alle nach MiFID II zulässigen Vertriebskanäle geeignet sind (die „Zielmarktbestimmung“). Ungeachtet der Zielmarktbestimmung sollten Vertriebsunternehmen (zum Zwecke der MiFID II Produktüberwachungsanforderungen) Folgendes beachten: der Preis der Bezugsrechte der neuen Aktien und der Preis der neuen Aktien könnte sinken und Anleger könnten ihre gesamte oder Teile ihrer Anlage verlieren. Die neuen Aktien bieten keinen garantierten Ertrag oder Kapitalschutz; und eine Investition in die Bezugsrechte der neuen Aktien und die neuen Aktien ist nur für solche Anleger geeignet, die keinen garantierten Ertrag oder Kapitalschutz benötigen, die (entweder eigenständig oder gemeinsam mit einem geeigneten Finanzberater oder sonstigen Berater) fähig sind, die Vorzüge und Risiken einer solchen Anlage zu beurteilen und die über ausreichende Mittel verfügen, um jeglichen hieraus möglicherweise erwachsenden Verlust zu verkraften. Die Zielmarktbestimmung berührt nicht die Anforderungen jedweder vertraglicher, gesetzlicher oder aufsichtsrechtlicher Verkaufsbeschränkungen in Bezug auf das in dieser Veröffentlichung beschriebene Angebot. Es wird klargestellt, dass die Zielmarktbestimmung weder (a) eine Beurteilung der Eignung oder Angemessenheit im Sinne von MiFID II, noch (b) irgendeine an einen Anleger oder eine Gruppe von Anlegern gerichtete Empfehlung darstellt, in die neuen Aktien zu investieren, diese zu erwerben oder irgendeine sonstige Handlung in Bezug auf die Bezugsrechte der neuen Aktien oder die neuen Aktien vorzunehmen.

Jedes Vertriebsunternehmen ist dafür verantwortlich, seine eigene Zielmarktbestimmung hinsichtlich der Bezugsrechte der neuen Aktien und der neuen Aktien vorzunehmen und geeignete Vertriebskanäle zu bestimmen.