

im April 2018

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

gerne laden wir Sie zu unserer ordentlichen Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2017 am Mittwoch, den 23. Mai 2018, um **10.00 Uhr**, in den Schillersaal des Kultur- & Kongresszentrums Liederhalle, Berliner Platz 1 – 3, in 70174 Stuttgart ein. Die Tagesordnung mit den Vorschlägen der Verwaltung ist auf den nachfolgenden Seiten dieser Mitteilung abgedruckt.

Das Geschäftsjahr 2017 der STINAG-Gruppe war von der strategischen Weiterentwicklung des Immobilienportfolios in Richtung Projektierung in zukunftssträchtige Assetklassen geprägt. Des Weiteren wurde die in 2017 begonnene Konsolidierungsphase des Immobilienbestandes mit dem Verkauf von Gastronomieobjekten, die aus strategischen und renditeorientierten Gesichtspunkten nicht mehr zu unserem Immobiliengeschäft passten, beendet. Die derzeit geltenden Marktbedingungen mit stetig steigenden Kaufpreisen und einem sinkenden Renditeniveau ließen den Erwerb von attraktiven Bestandsobjekten zu rentablen Renditen in 2017 nicht zu. Konsequenz war die weiterhin selektive Realisierung von zukunftsorientierten Projekten. Wie in den vergangenen Jahren - mit der Wohnimmobilie De La Paz in München oder der Pflegeimmobilie in Böblingen - wurde die Strategie der Eigenentwicklungen von Immobilien weiter verfolgt.

Anfang 2017 wurde ein zweites Objekt in der auf die Zukunft ausgerichteten Immobilienklasse „Pflegeimmobilien“ fertiggestellt und an den Betreiber übergeben. Hierbei handelt es sich um das Senioren- und Pflegezentrum auf einem neu entwickelten Areal in Freiburg, welches mit 96 Einzelappartements ausgestattet ist. Die Immobilie ist auf über 20 Jahre an den Betreiber, die AWO Bezirksverband Baden e. V., vermietet. Das Investitionsvolumen lag hier bei knapp 12 Millionen Euro; zusammen mit der in 2016 realisierten Pflegeimmobilie sind in dieser neu im STINAG-Portfolio aufgebauten Assetklasse rund 25 Millionen Euro investiert.

Unser Großprojekt, das Kongresshotel am Stuttgarter Flughafen, mit einem Investitionsvolumen von über 50 Millionen Euro, schreitet planmäßig voran. Im Dezember 2017 wurde der Rohbau fertiggestellt und feierlich mit einem Richtfest eingeweiht. Die seit Mitte 2017 andauernde Diskussion um die Realisierung des geplanten Fernbahnhofs am Stuttgarter Flughafen im Rahmen des Stuttgart 21 Projektes wurde nun im Februar 2018 positiv für den Standort Flughafen und damit für unser 4-Sterne-Kongresshotel beendet. Mit dem Ende 2018 realisierten Hotelprojekt wird die STINAG-Gruppe mehr als 100 Millionen Euro in dieser Immobilienklasse investiert haben.

Eine weitere zukunftssträchtige Assetklasse im Immobilienbereich konnte in 2017 mit der Projektentwicklung „Mikroapartmenthaus in Böblingen Flugfeld“ erschlossen werden. Das für solch ein Objekt wichtige Kriterium der Standortqualität sucht seinesgleichen. Dieses Projekt liegt im äußerst nahen Umkreis der zahlreichen dort international agierenden Unternehmen und ist damit prädestiniert für die jetzt schon außerordentlich hohe Nachfrage nach temporärem Wohnen. Die Fertigstellung ist für das 3. Quartal 2019 geplant.

Der Geschäftsbereich Getränke konnte im Jahr 2017 keine Umsatz- und Ergebnisverbesserung verzeichnen. Die Absatz- und Umsatzsituation verschlechterte sich ein weiteres Mal. Nur durch die in den vergangenen Jahren umgesetzten Modernisierungs- und Kostensen-

kungsmaßnahmen konnten die negativen Marktauswirkungen zumindest zum Teil kompensiert werden. Weitere strukturelle Anpassungen, wenn nicht sogar eine komplett geänderte strategische Ausrichtung, sind erforderlich.

Insgesamt hat die in den vergangenen Jahren umgesetzte Strategie im Immobiliensegment mit auf die Zukunft ausgerichteten Renditen bei gleichzeitig nachhaltiger Wertbeständigkeit und -steigerung die Unternehmensperformance der STINAG-Gruppe stetig verbessert und damit die Ertragskraft gestärkt. Dies zeigt sich allein an der Marktkapitalisierung der STINAG Stuttgart Invest AG, die sich innerhalb der vergangenen Jahre von rund 230 Millionen Euro auf rund 350 Millionen Euro zum 31. Dezember 2017 steigerte.

Geschäftsverlauf 2017

STINAG Stuttgart Invest AG

Der Jahresüberschuss lag im Geschäftsjahr 2017 bei 11,3 Millionen Euro. Ergebnisprägend war holdingtypisch das Zins- und Finanzergebnis in Höhe von 11,7 Millionen Euro; dabei lagen die Gewinnausschüttungen der Immobilientochtergesellschaften bei 12,5 Millionen Euro. Die getätigten Immobilieninvestitionen im STINAG-Konzern spiegelten sich im Einzelabschluss vor allem durch gewährte Darlehen an die Immobilientochtergesellschaften von 23,3 Millionen Euro wider. Dies betraf vor allem die im Februar 2017 fertiggestellte Senioren- und Pflegeimmobilie in Freiburg, den Fortgang der Projektrealisierung des Kongresshotels am Flughafen Stuttgart sowie erste Anzahlungen für das Mikroapartmenthaus in Böblingen.

Geschäftsverlauf im STINAG Konzern

Im Immobilienbereich konnte zum 31. Dezember 2017 ein operatives Ergebnis vom 12,7 Millionen Euro (Vorjahr 19,2 Millionen Euro sonderbeeinflusst) erzielt werden. Im Wesentlichen trugen zu diesem Ergebnis die um 1,9 Millionen Euro auf 23,9 Millionen Euro erhöhten Mieterlöse aus den in den vergangenen Jahren erstmals ganzjährig vermieteten Projektentwicklungen sowie die erzielten Veräußerungsgewinne aus dem Verkauf von vier Immobilienobjekten bei. Das bilanzielle Vermögen des Geschäftsbereichs Immobilien beträgt durch die in den Bestand überführten sowie in Entwicklung befindlichen Objekte zum Stichtag 199,4 Millionen Euro nach 171,3 Millionen Euro im Vorjahr.

Im Geschäftsbereich Getränke waren insbesondere durch Rückgänge im Lohnbraugeschäft sowie marktbedingt im deckungsbeitragsstarken A-Marken-Bereich rückläufige Umsatzerlöse zu verzeichnen. Eine verminderte Kostenstruktur und ein Sondereffekt auf der Ertragsseite führten zu einem operativen Ergebnis von 0,3 Millionen Euro.

Damit konnte ein Konzernergebnis im Geschäftsjahr 2017 von 8,9 Millionen Euro nach sonderbeeinflussten 17,0 Millionen Euro im Vorjahr erwirtschaftet werden.

Dividendenausschüttung

Der Hauptversammlung wird vorgeschlagen, aus dem Bilanzgewinn der STINAG Stuttgart Invest AG, Stuttgart, je Stückaktie eine Dividende von 0,75 EUR auszuschütten. Damit beträgt die Ausschüttungssumme 11,2 Millionen Euro. Der darüber hinaus verbleibende Gewinn von 29,5 Millionen Euro wird in voller Höhe auf neue Rechnung vorgetragen.

STINAG Stuttgart Invest AG

Der Vorstand