

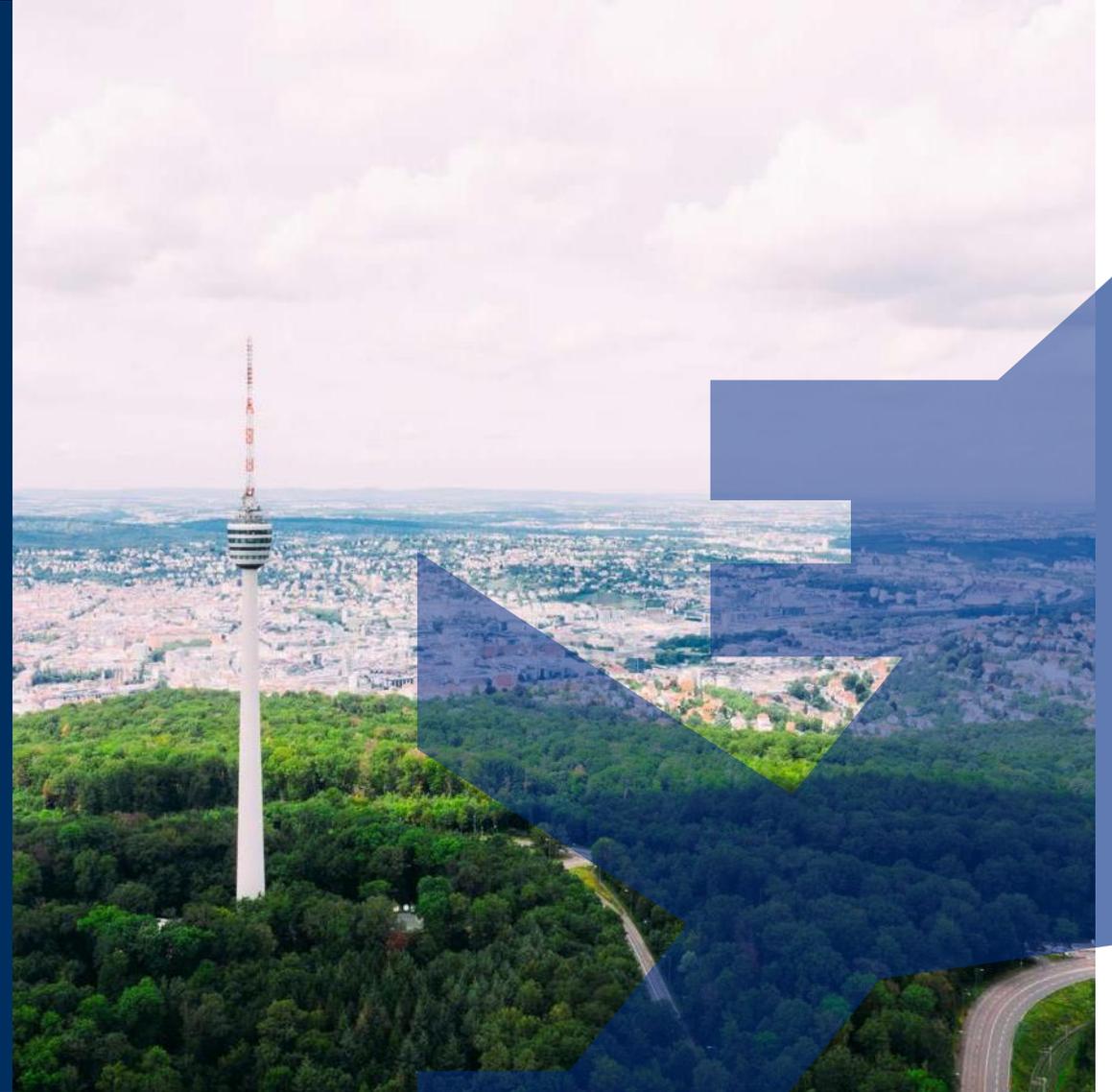


STINAG
STUTT GART INVEST AG

REDE FRAU HEIKE BARTH, VORSTAND

153. HAUPTVERSAMMLUNG

2024



HAUPTVERSAMMLUNG 23. MAI 2024

ÜBERBLICK



1. **MARKTKAPITALISIERUNG UND KURSENTWICKLUNG VS. IMMOBILIEN- UND UNTERNEHMENSWERT**
2. **IMMOBILIENAKTIVITÄTEN 2023 DER STINAG-GRUPPE**
3. **UMSATZ-, ERGEBNIS- UND CASHFLOW-ENTWICKLUNG IM KONZERN- UND EINZELABSCHLUSS DER STINAG-GRUPPE**
4. **DIVIDENDENVORSCHLAG**
5. **AUSBLICK 2024 BIS 2026**

HAUPTVERSAMMLUNG 23. MAI 2024

MARKTKAPITALISIERUNG UND KURSENTWICKLUNG VS. IMMOBILIEN- UND UNTERNEHMENSWERT



KURS- UND MARKTKAPITALISIERUNGSENTWICKLUNG



3-Jahres-Performance -32 %
 5-Jahres-Performance -44 %

Kurs Mai 2019 25,00 Euro
 Kurs Mai 2024 +/-13,30 Euro

Marktkapitalisierung Mai 2019 372,2 Mio. Euro
 Marktkapitalisierung Mai 2024 198,0 Mio. Euro

VS.

Aktueller Wert Immobilienportfolio 560,0 Mio. Euro
 ./ Buchwert 31.12.2023 285,1 Mio. Euro
 Stille Reserven 275,0 Mio. Euro
 Stille Reserven (Abzug Bankdarlehen) 120,0 Mio. Euro

GRUNDSÄTZE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT STINAG-GRUPPE IM VERGLEICH ZUR IMMOBILIENBRANCHE

STINAG-GRUPPE

- Zentrale TOP-Lagen.
- Risikodiversifikation Immobilienportfolio.
- Leerstandquote 0,98 %.
- Zukunftsorientierte Ausrichtung Mieterstruktur.
- Orientierung der Projekte an aktuellen/künftigen Markterfordernissen.
- Renditen stets am Maximum der Marktgegebenheiten (aktuell > 5 %).
- Langfristige Zinssicherung der Finanzierungen.
 - Laufzeit > 5 Jahre 86 %.
 - Durchschnittszinssatz 1,98 %.
 - Fremd-/Eigenkapitalverhältnis 40 % : 60 %.
- Immobilie muss rechnerischen Stresstest umfassend bestehen.
 - Ausreichender Cashflow zur Bedienung Kapitaldienst.

➔ **Zukunftsorientierte Investitionsstrategie**

vs.

IMMOBILIENBRANCHE

- Investments in jegliche Lagen, auch Risikolagen.
- Risikodiversifikation unzureichend.
- Leerstandquote > 5 %.
- Unzureichende Mieterstruktur.
- Unzureichende Zukunftsorientierung.
- Renditen zwischen 2,6 % und 3,2 % (in der Hochphase).
- Spekulative Laufzeiten und Zinssicherungen.
 - Fremdkapitalquote von bis zu 90 %.
- Fehlender Stresstest.
 - Unzureichender Cashflow für Kapitaldienst.

➔ **Aggressive Investitionsstrategie mit hohem Risiko**

BILANZIERUNG STINAG-IMMOBILIENPORTFOLIO NACH ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTENPRINZIP

STINAG-GRUPPE

- Konservative Bilanzierung nach HGB.
- Es gilt das Anschaffungs- und Herstellungskostenprinzip.
- Bedeutet:
 - AHK's werden um die bilanziellen Abschreibungen jährlich angepasst.
 - Keine Generierung und Ausschüttung von etwaigen Buchgewinnen bei positiver Marktentwicklung – Aufwertung.
 - Keine Generierung und Verzeichnen von etwaigen Buchverlusten bei negativer Marktentwicklung – Abwertung.
→ Nur bei dauerhafter Wertminderung.
- Konstante Wertentwicklung, lineare Bilanzierung, stille Reserven sind vorhanden.

vs.

IMMOBILIENBRANCHE

- Marktorientierte Bilanzierung nach IFRS/REIT.
- Es gilt der jeweils zum Bilanzstichtag aktuelle Marktwert.
- Bedeutet:
 - Generierung von Buchgewinnen und dessen Ausschüttung bei positiver Marktentwicklung.
→ Aufwertung in der Bilanz führt zur Wertanpassung.
→ Ausschüttung mindert Liquidität.
 - Generierung von Buchverlusten bei negativer Marktentwicklung.
→ Abwertung in der Bilanz führt zu negativen Wertanpassungen.
- Wertschwankungen führen zu unstetigen Bilanzierungen, kein Vorhandensein von stillen Reserven.

HAUPTVERSAMMLUNG 23. MAI 2024

IMMOBILIENAKTIVITÄTEN 2023 DER STINAG-GRUPPE

INVESTITIONSSTRATEGIE / INVESTITIONSZIELE DER STINAG-GRUPPE

- Stetiger Ausbau des Immobilienportfolios unter Beachtung der Risikostreuung.
→ Zukunftsorientierte Investitionsstrategie.
- Investitionstätigkeit erstreckt sich auf Projektentwicklungen, Bestandskäufe, Forward Deals, Revitalisierung von Bestandsobjekten.
- Investmentregion: Stuttgart City, Großraum Stuttgart, Baden-Württemberg, Bayern.
- Investitionsvolumen zwischen 10,0 Millionen Euro und 45,0 Millionen Euro.
- Keine Einzelinvestition, die die Eigenkapitalausstattung > 30 % riskiert.
- Aktuelle Zielrendite ≥ 5 %.
- Leerstandsquote $\leq 1,5$ %.
- Steigerung jährliche Miete ± 5 %.
- Fremdkapitalanteil maximal 40 % bis 45 %.

AKTUELLE PROJEKTIERUNGEN - GESAMTBETRACHTUNG

Die eigene Projektentwicklung von vier Geschäftshäusern in der Stuttgarter Innenstadt:

- Tübinger Straße 6
- Tübinger Straße 17b
- Königstraße 51
- Rotebühlplatz 18

sowie die Wohnimmobilienentwicklung (Forward Deal) in

- Bickenbach

zeigen ein Gesamtinvestitionsvolumen von noch ca. 75,0 Millionen Euro, dies führt gesamt betrachtet zu jährlichen Mieterlösen von 3,9 Millionen Euro.

PROJEKTENTWICKLUNG TÜBINGER STRASSE 6



■ Projektedaten

- Baujahr 1911 – kein Denkmalschutz.
- 6 Geschosse oberirdisch / 1 Geschoss unterirdisch.
- Bruttogeschossfläche 4.325 m².
- Revitalisierte Mietfläche 2.858,50 m²

■ Aktueller Projektstand

- Bauantrag im September 2023 eingereicht.
- Komplette Entmietung zum 30.06.2024 (außer Kino).
- Beginn Entkernung im Frühjahr 2024.

■ Revitalisierungskosten 11,3 Mio. Euro.

■ Jahresmiete 1,1 Mio. Euro.

BÜRO-/PRAXISFLÄCHE
2.450 m²

EINZELHANDELSFLÄCHE
409 m²

KAUFPREIS
12,25 Millionen Euro.

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
884 m²



PROJEKTENTWICKLUNG TÜBINGER STRASSE 17B



■ Projektedaten

- Baujahr 1899 –Denkmalschutz.
- 6 Geschosse oberirdisch / 1 Geschosse unterirdisch.
- Bruttogeschossfläche 4.297 m².
- Mietfläche 2.600 m²

■ Aktueller Projektstand

- Bauantrag im Dezember 2022 eingereicht.
- Komplette Entmietung zum Zeitpunkt der Baugenehmigungserteilung.

■ Revitalisierungskosten 9,1 Mio. Euro.

■ Jahresmiete 0,9 Mio. Euro.

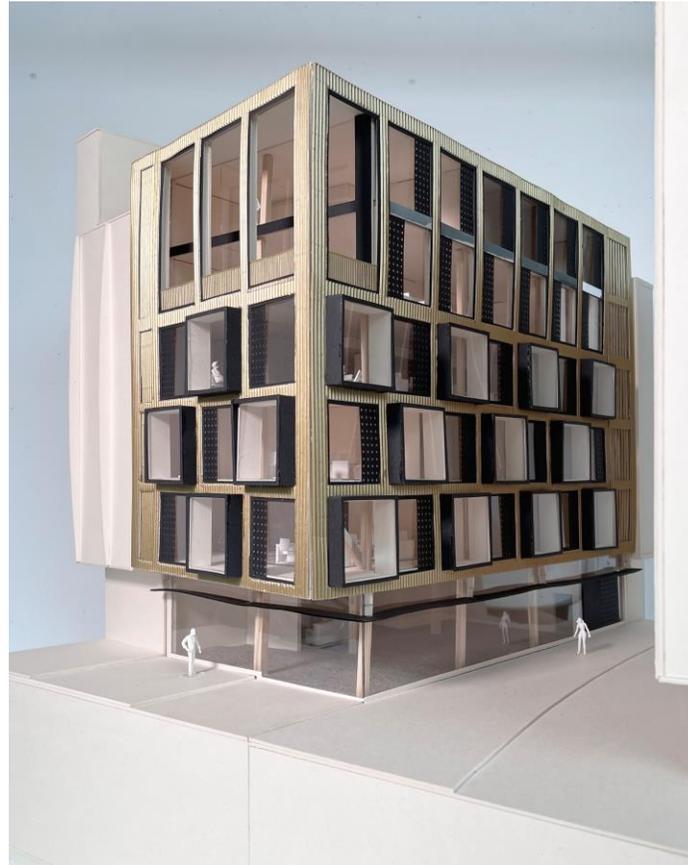
BÜRO-/PRAXISFLÄCHE
1.700 m²

WOHNFLÄCHE
900 m²

KAUFPREIS
9,7 Millionen Euro.

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
800 m²

PROJEKTENTWICKLUNG KÖNIGSTRASSE 51



■ Projektedaten

- Baujahr 1969.
- 6 Geschosse oberirdisch / 4 Geschosse unterirdisch.
- Bruttogeschossfläche 2.900 m²
- Mietfläche 1.800 m²

■ Aktueller Projektstand

- Gebäude ist inklusive Erdgeschoss abgerissen.
- Bauantrag in September 2023 eingereicht.
- Komplette Entmietung zum Zeitpunkt der Baugenehmigungserteilung.

■ Neubaukosten 13,8 Mio. Euro.

■ Jahresmiete 0,6 Mio. Euro.

BÜRO-/PRAXISFLÄCHE
1.200 m²

EINZELHANDELSFLÄCHE
215 m²

CLUB
385 m²

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
800 m²

PROJEKTENTWICKLUNG

ROTEBÜHLPLATZ 18



■ Projektedaten

- Baujahr 1890.
- 5 Geschosse oberirdisch / 1 Geschoss unterirdisch.
- Bruttogeschossfläche 770 m²
- Mietfläche 410 m²

■ Aktueller Projektstand

- Bauantrag durch Pächter im September 2023 eingereicht.
- Fassaden-, Fensterarbeiten abgeschlossen.
- Innenausbau Vermieter erfolgt derzeit.

■ Revitalisierungskosten 2,0 Mio. Euro.

■ Jahresmiete 0,3 Mio. Euro.

GASTRONOMIEFLÄCHE
168 m²

WOHNFLÄCHE
242 m²

BUCHWERT
-

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
117 m²

FORWARD-DEAL BICKENBACH



■ Projektedaten

- Baujahr 2024.
- 6 Baukörper mit 74 Wohnungen, 3 Gewerbeeinheiten
- 171 PKW-Stellplätze
- Bruttogeschossfläche 7.331 m²

■ Aktueller Projektstand

- Derzeit erfolgt der Innenausbau.
- Fertigstellung Oktober 2024.

■ Jahresmiete ca. 1,5 Mio. Euro.

→ Mietgarantie 17 Monate

WOHNFLÄCHE
6.508 m²

GEWERBEFLÄCHE
823 m²

KAUFPREIS
36,35 Millionen Euro

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
5.976 m²

BESTANDSIMMOBILIEN



HAUPTVERSAMMLUNG 23. MAI 2024

UMSATZ-, ERGEBNIS- UND CASHFLOWENTWICKLUNG IM KONZERN- UND EINZELABSCHLUSS

GESCHÄFTSKENNZAHLEN 2023 - KONZERNABSCHLUSS

Kennzahlen des STINAG-Konzerns		2023	2022	2021	2020	2019
Investitionen	Mio. EUR	19,6	56,3	45,3	25,5	10,0
Liquidität	Mio. EUR	13,4	14,0	16,7	16,9	32,3
Eigenkapitalquote	%	46,8	46,8	56,6	61,0	65,8
Verbindlichkeiten Kreditinstitute	Mio. EUR	154,1	148,8	99,1	82,5	67,9
Loan to Value (LTV)		0,275	0,25	0,19	0,17	0,14
Gesamtkapitalrentabilität	%	1,95	1,61	1,71	1,07	2,97
Eigenkapitalrentabilität	%	6,2	4,69	4,33	3,2	5,69
Umsatzerlöse	Mio. EUR	28,1	24,4	21,6	19,2	19,3
EBIT	Mio. EUR	11,3	8,3	8,0	6,5	11,7
EBITDA	Mio. EUR	20,4	17,2	16,1	13,7	19,3
Jahresergebnis	Mio. EUR	6,3	5,1	4,6	2,7	7,2
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	Mio. EUR	16,6	11,1	10,4	6,5	8,9
Mitarbeiter	zum 31.12.	20	15	16	14	15
Marktwert Immobilienportfolio	Mio. EUR	560	595	550	500	470

GESCHÄFTSKENNZAHLEN 2023 - EINZELABSCHLUSS

Kennzahlen der STINAG AG		2023	2022	2021	2020	2019
Eigenkapitalquote	%	68,4	70,5	79,9	81,6	80,1
Zins- und Finanzergebnis	Mio. EUR	9,0	8,6	8,5	7,9	17,2
Jahresergebnis	Mio. EUR	7,3	6,3	6,4	5,5	11,3
Dividenden und Ausschüttungen						
Dividende	EUR/Aktie	0,48	0,42	0,42	0,36	0,75
Ausschüttung	Mio. EUR	7,1	6,3	6,3	5,4	11,2
Ausschüttungsrendite	%	3,66	2,53	2,10	1,8	2,7
KGV		26,73	39,52	45,81	52,97	35,26
Cashflow nach DVFA	EUR/Aktie	0,61	0,53	0,51	0,43	0,92
Börsenkurs	31.12	13,10	16,60	19,70	19,60	26,80
Marktkapitalisierung	31.12	195,02	247,12	293,3	291,8	399,0

HAUPTVERSAMMLUNG 23. MAI 2024

DIVIDENDENVORSCHLAG

DIVIDENDENVORSCHLAG

(in Euro)	2023
Bilanzgewinn	37.379.923,42
Basisdividende von 0,48 Euro je Stückaktie (Komplett ausschüttung Jahresergebnis 2023)	7.145.595,84
Gewinnvortrag	30.234.327,58

HAUPTVERSAMMLUNG 23. MAI 2024

AUSBLICK 2024 BIS 2026



AUSBLICK 2024 BIS 2026

	2024	2025	2026
Rotebühlplatz 18	Oktober		
Bickenbach	Oktober		
Tübinger Straße 6			Mitte
Tübinger Straße 17b			Herbst
Königstraße 51			Ende

Konzernweit	2024	2025	2026
Mieterlöse	28,0	29,0	30,0
Ergebnis	4,8	5,5	6,0
EBIT	10,0	11,3	12,4
EBITDA	19,5	20,5	21,8

- Weitere Investitionen in Bestandsimmobilien
 - Investitionsvolumen 60,0 Mio. Euro bis 70,0 Mio. Euro.
 - Keine revitalisierungsbedürftigen Bestandsobjekte.
 - Bestandsobjekte müssen sofort zu Ergebnis und Cashflow führen.
 - Assetklassen: Pflege, Senior-Living, Ärztehäuser, Gesundheitszentren, Geschäftshäuser.
 - Weitere Steigerung der Mieterlöse, Ergebnis und Cashflow von 10 % bis 15 %.

- Die Entwicklung des Jahresüberschusses im Einzelabschluss wird sich 2024 auf dem Niveau von 2023 bewegen. Ab 2025 stetige Steigerung.

VIELEN DANK

FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT

STINAG STUTT GART INVEST AG

Tübinger Straße 41
70178 Stuttgart

Postfach 10 43 51
70038 Stuttgart

Telefon 0711 93313 600
E-Mail info@stinag-ag.de
Web www.stinag-ag.de