

20.02.2025 STINAG Stuttgart Invest AG – Management-Interview mit Heike Barth

Unternehmen: STINAG Stuttgart Invest AG^{*5a,11}

ISIN: DE0007318008

Aktienkurs: 12,80 EUR (Xetra; 18.02.2025; 10:16 Uhr)

Kursziel: 26,00 EUR

Rating: Kaufen

Analysten: Matthias Greiffenberger, Cosmin Filker

Datum der Fertigstellung: 18.02.2025 (11:30 Uhr)

Datum der ersten Ausschüttung: 20.02.2025 (10:00 Uhr)

*Katalog potenzieller Interessenkonflikte auf Seite 6

Starke operative Leistung trifft auf unterschätzten Aktienkurs – Ursache, Strategie und Ausblick

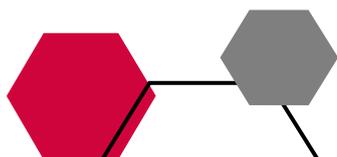
Die STINAG Stuttgart Invest AG ist ein etabliertes Immobilienunternehmen mit einer klaren Wachstumsstrategie: Die kontinuierliche Optimierung des Immobilienportfolios durch zukunftsorientierte, renditestarke Investments. Der Fokus liegt auf der Entwicklung, Revitalisierung und dem gezielten Erwerb von Immobilien in erstklassigen Lagen, begleitet von einem ausgewogenen Rendite-Risiko-Verhältnis und einer soliden Eigenkapitalquote.

Im Interview mit GBC spricht Heike Barth, Vorstand der STINAG AG, über die Ursachen der aktuellen Diskrepanz zwischen Unternehmenswert und Aktienkurs, die Herausforderungen im aktuellen Marktumfeld und die strategischen Maßnahmen, mit denen das Unternehmen langfristiges Wachstum und Vertrauen am Kapitalmarkt sichern möchte.

GBC AG: Frau Barth, die STINAG AG hat in letzter Zeit eine starke operative Leistung gezeigt, aber der Aktienkurs bleibt dennoch relativ niedrig. Was sind Ihrer Meinung nach die Hauptfaktoren, die zu dieser Diskrepanz beitragen?

Heike Barth: Vielen Dank für Ihre Frage. Die Diskrepanz zwischen unserer operativen Leistung, Ergebnis und Cash Flow sowie dem Wert des Immobilienportfolios im Vergleich zum Aktienkurs und somit auch der Marktkapitalisierung lässt sich vor allem auf zwei Hauptfaktoren zurückführen. Zum einen fallen wir unter die Kategorie „Small Cap-Unternehmen“, was bedeutet, dass wir im Vergleich zu großen Unternehmen weniger Aufmerksamkeit von Investoren und Analysten erhalten. Es ist zudem zu beachten, dass Small Cap-Unternehmen aktuell weniger im Fokus stehen, was die Marktbeurteilung betrifft. Diese Phase könnte sich jedoch jederzeit normalisieren, was zu einer deutlichen Aufwertung führen könnte und damit die Bewertungsabschläge in kürzester Zeit abbauen würde.

Momentan liegt unsere Marktkapitalisierung bei rund 190 Millionen Euro, was einen Abschlag von fast 70 % im Vergleich zum realen Wert unseres Portfolios von rund 600 Millionen Euro bedeutet. Zum anderen ist der Immobiliensektor, in dem wir tätig sind, nach wie vor unterbewertet. Trotz unserer soliden Projektentwicklungen und einem stabilen Cash Flow bleibt die Wahrnehmung des Marktes von Immobilienaktien derzeit eher verhalten, insbesondere aufgrund der aktuellen Marktlage und den jüngsten wirtschaftlichen Unsicherheiten.



GBC AG: Welche konkreten Schritte unternimmt Ihr Unternehmen, um das Vertrauen der Investoren zu stärken und die Lücke zwischen Marktbewertung und tatsächlicher Leistung zu schließen?

Heike Barth: Eine der wichtigsten Maßnahmen, die wir ergreifen, ist die Xetra-Notierung seit dem 3. Februar 2025. Dies wird uns dabei unterstützen, die Sichtbarkeit und Liquidität unserer Aktie zu erhöhen und verstärkt in den Fokus der Investoren zu rücken. Parallel dazu werden wir auch weiterhin intensiv mit Analysten kommunizieren und verstärkt an unserer Investor-Relations-Strategie arbeiten. Unser Ziel ist es, nicht nur unsere Finanz- und Ertragskennzahlen zu präsentieren, sondern auch unser langfristiges Potenzial und die nachhaltige Ausrichtung des Unternehmens hervorzuheben. Dies umfasst nicht nur unsere Bestandsobjekte und aktuellen Immobilienkäufe, sondern auch unsere laufenden und geplanten Projektentwicklungen in Top-Lagen, die aus unserer Sicht einen wesentlichen Wert für die Investoren darstellen.

GBC AG: Gibt es bestimmte finanzielle oder operative Kennzahlen, die Sie den Investoren hervorheben würden, um den wahren Wert des Unternehmens besser widerzuspiegeln?

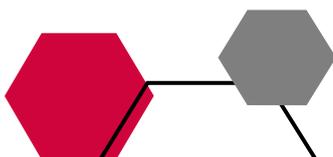
Heike Barth: Absolut. Eine der wichtigsten Kennzahlen, die wir hervorheben, ist der Immobilienwert von rund 600 Millionen Euro, der durch Gutachten unterlegt ist. Hinzu kommt unsere solide Finanzstruktur, die sich in einem LTV von rund 27,5 % widerspiegelt. Diese Zahlen zeigen, dass wir finanziell stabil aufgestellt sind und über ein gesundes Wachstumspotenzial verfügen. Darüber hinaus legen wir großen Wert auf eine langfristige Finanzierung, wobei etwa 86 % unserer Finanzierungen auf zehn Jahre ausgelegt sind. Dies bietet uns Planungssicherheit, auch in Zeiten wirtschaftlicher Unsicherheiten. Zudem spielt die konstant angemessen wachsende Ergebnis- und Cash Flow-Entwicklung eine wesentliche Rolle. Diese KPIs zeigen den wahren Wert unseres Unternehmens und werden langfristig auch die Aktienkursentwicklung positiv beeinflussen.

GBC AG: Wie planen Sie aktuelle Herausforderungen auf dem Immobilienmarkt, wie Zinsschwankungen und wirtschaftliche Unsicherheiten, zu meistern?

Heike Barth: Die wirtschaftlichen Unsicherheiten und die Zinsschwankungen stellen sicherlich eine Herausforderung dar. Wir haben jedoch vorgesorgt, indem wir einen Großteil unserer Finanzierungen langfristig gesichert haben, mit einem Durchschnittszins von etwa 2 %. So sind wir relativ unempfindlich gegenüber den kurzfristigen Finanzmarktschwankungen. Zudem beobachten wir die Marktbedingungen sehr genau und passen unsere Investitionsstrategien bereits frühzeitig entsprechend an. Wir konzentrieren uns darauf, wie bisher in Top-Lagen und zukunftsorientierte Assetklassen mit einem stabilen Mieterbesatz unter Beachtung der wesentlichsten ESG-Kriterien zu investieren, wo die Nachfrage auch in wirtschaftlich schwierigen Zeiten auf einem hohen Niveau verbleibt. So werden wir den Marktanforderungen gerecht und erzielen gleichzeitig eine langfristige Wertsteigerung.

GBC AG: Wie sehen Sie die zukünftigen Wachstumschancen für Ihr Unternehmen und welche konkreten Maßnahmen planen Sie, um langfristigen Erfolg und eine positive Kursentwicklung zu sichern?

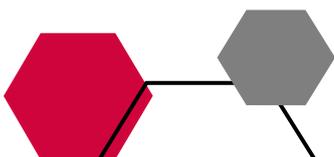
Heike Barth: Wir sehen eine Vielzahl von Wachstumschancen, insbesondere durch unsere laufenden und geplanten Projektentwicklungen in Stuttgart, die sich in erstklassigen Lagen befinden. Diese Projekte werden voraussichtlich bis



2026/2027 abgeschlossen sein und tragen dazu bei, unser Portfolio weiter auszubauen und den Cash Flow zu steigern. Darüber hinaus planen wir, in den kommenden Jahren in zwei bis drei neue zukunftsorientierte Assets zu investieren, die sowohl den Marktanforderungen entsprechen als auch weiteres Wachstum fördern. Unsere Wachstumsstrategie basiert auf einer soliden Ergebnis- und Cash Flow Entwicklung sowie grundlegender ESG- Ausrichtung, bei der sowohl die Projektentwicklung als auch die Bestandskäufe mit einer gezielte Diversifikation in unterschiedliche Immobiliensegmente eine Rolle spielen. Damit schaffen wir auch die Grundlage für eine kontinuierlich positive Kursentwicklung.

GBC AG: Vielen Dank, Frau Barth, für Ihre Zeit und die interessanten Einblicke in Ihre Unternehmensstrategie. Wir sind gespannt, wie sich die Entwicklungen im Jahr 2025 und darüber hinaus gestalten werden.

Heike Barth: Ich danke Ihnen für das Gespräch. Ich bin ebenfalls gespannt auf die kommenden Monate und Jahre und freue mich darauf, die positiven Veränderungen gemeinsam mit unseren Aktionären sowie Geschäftspartnern erfolgreich zu erleben.



ANHANG

I. Research unter MiFID II

1. Es besteht ein Vertrag zwischen dem Researchunternehmen GBC AG und der Emittentin hinsichtlich der unabhängigen Erstellung und Veröffentlichung dieses Research Reports über die jeweilige Emittentin. Die GBC AG wird hierfür durch die Emittentin vergütet. Ist dies der Fall, so ist dies bei der jeweiligen Studie entsprechend der Notationen angegeben.
2. Der Research Report wird allen daran interessierten Wertpapierdienstleistungsunternehmen zeitgleich bereitgestellt.
oder
3. Werden die Studien nicht durch die Emittentin beauftragt, erfolgt die Erstellung der Studien auftragsunabhängig. Die Erstellung erfolgt ebenfalls ohne Beeinflussung durch Dritte.
4. Der Researchreport wird weitreichend verfügbar gemacht und allgemein zugänglich veröffentlicht und nicht nur exklusiv an bestimmte Kunden und Investoren verteilt. Somit ist die Researchstudie ebenfalls als „geringfügige Nicht-Monetäre Zuwendung“ einzustufen und somit MiFIDII compliant.

II. §1 Disclaimer/ Haftungsausschluss

Dieses Dokument dient ausschließlich zu Informationszwecken. Alle Daten und Informationen aus dieser Studie stammen aus Quellen, welche GBC für zuverlässig hält. Darüber hinaus haben die Verfasser die größtmögliche Sorgfalt verwandt, sicherzustellen, dass die verwendeten Fakten und dargestellten Meinungen angemessen und zutreffend sind. Trotz allem kann keine Gewähr oder Haftung für deren Richtigkeit übernommen werden – und zwar weder ausdrücklich noch stillschweigend. Darüber hinaus können alle Informationen unvollständig oder zusammengefasst sein. Weder GBC noch die einzelnen Verfasser übernehmen eine Haftung für Schäden, welche aufgrund der Nutzung dieses Dokuments oder seines Inhalts oder auf andere Weise in diesem Zusammenhang entstehen.

Weiter weisen wir darauf hin, dass dieses Dokument weder eine Einladung zur Zeichnung noch zum Kauf irgendeines Wertpapiers darstellt und nicht in diesem Sinne auszulegen ist. Auch darf es oder ein Teil davon nicht als Grundlage für einen verbindlichen Vertrag, welcher Art auch immer, dienen oder in diesem Zusammenhang als verlässliche Quelle herangezogen werden. Eine Entscheidung im Zusammenhang mit einem voraussichtlichen Verkaufsangebot für Wertpapiere des oder der in dieser Publikation besprochenen Unternehmen sollte ausschließlich auf der Grundlage von Informationen in Prospekten oder Angebotsschreiben getroffen werden, die in Zusammenhang mit einem solchen Angebot herausgegeben werden.

GBC übernimmt keine Garantie dafür, dass die angedeutete Rendite oder die genannten Kursziele erreicht werden. Veränderungen in den relevanten Annahmen, auf denen dieses Dokument beruht, können einen materiellen Einfluss auf die angestrebten Renditen haben. Das Einkommen aus Investitionen unterliegt Schwankungen. Anlageentscheidungen bedürfen stets der Beratung durch einen Anlageberater. Somit kann das vorliegende Dokument keine Beratungsfunktion übernehmen.

Vertrieb außerhalb der Bundesrepublik Deutschland:

Diese Publikation darf, sofern sie im UK vertrieben wird, nur solchen Personen zugänglich gemacht werden, die im Sinne des Financial Services Act 1986 als ermächtigt oder befreit gelten, oder Personen gemäß Definition § 9 (3) des Financial Services Act 1986 (Investment Advertisement) (Exemptions) Erlass 1988 (in geänderter Fassung), und darf an andere Personen oder Personengruppen weder direkt noch indirekt übermittelt werden.

Weder dieses Dokument noch eine Kopie davon darf in die Vereinigten Staaten von Amerika oder in deren Territorien oder Besitzungen gebracht, übertragen oder verteilt werden. Die Verteilung dieses Dokuments in Kanada, Japan oder anderen Gerichtsbarkeiten kann durch Gesetz beschränkt sein und Personen, in deren Besitz diese Publikation gelangt, sollten sich über etwaige Beschränkungen informieren und diese einhalten. Jedes Versäumnis, diese Beschränkung zu beachten, kann eine Verletzung der US-amerikanischen, kanadischen oder japanischen Wertpapiergesetze oder der Gesetze einer anderen Gerichtsbarkeit darstellen.

Durch die Annahme dieses Dokuments akzeptieren Sie jeglichen Haftungsausschluss und die vorgenannten Beschränkungen. Die Hinweise zum Disclaimer/ Haftungsausschluss finden Sie zudem unter: <https://www.gbc-ag.de/de/Disclaimer>

Rechtshinweise und Veröffentlichungen gemäß § 85 WpHG und FinAnV

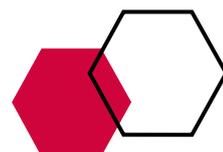
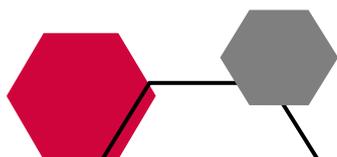
Die Hinweise finden Sie zudem im Internet unter folgender Adresse: <https://www.gbc-ag.de/de/Offenlegung>

§ 2 (I) Aktualisierung:

Eine konkrete Aktualisierung der vorliegenden Analyse(n) zu einem festen Zeitpunkt ist aktuell terminlich noch nicht festgelegt. GBC AG behält sich vor, eine Aktualisierung der Analyse unangekündigt vorzunehmen.

§ 2 (II) Empfehlung/ Einstufungen/ Rating:

Die GBC AG verwendet seit 1.7.2006 ein 3-stufiges absolutes Aktien-Ratingsystem. Seit dem 1.7.2007 beziehen sich die Ratings dabei auf einen Zeithorizont von mindestens 6 bis zu maximal 18 Monaten. Zuvor bezogen sich die Ratings auf einen Zeithorizont von bis zu 12 Monaten. Bei Veröffentlichung der Analyse werden die Anlageempfehlungen gemäß der unten beschriebenen Einstufungen unter Bezug auf die erwartete Rendite festgestellt. Vorübergehende Kursabweichungen außerhalb



dieser Bereiche führen nicht automatisch zu einer Änderung der Einstufung, geben allerdings Anlass zur Überarbeitung der originären Empfehlung.

Die jeweiligen Empfehlungen/ Einstufungen/ Ratings sind mit folgenden Erwartungen verbunden:

KAUFEN	Die erwartete Rendite, ausgehend vom ermittelten Kursziel, inkl. Dividendenzahlung innerhalb des entsprechenden Zeithorizonts beträgt $\geq + 10 \%$.
HALTEN	Die erwartete Rendite, ausgehend vom ermittelten Kursziel, inkl. Dividendenzahlung innerhalb des entsprechenden Zeithorizonts beträgt dabei $> - 10 \%$ und $< + 10 \%$.
VERKAUFEN	Die erwartete Rendite, ausgehend vom ermittelten Kursziel, inkl. Dividendenzahlung innerhalb des entsprechenden Zeithorizonts beträgt $\leq - 10 \%$.

Kursziele der GBC AG werden anhand des fairen Wertes je Aktie, welcher auf Grundlage allgemein anerkannter und weit verbreiteter Methoden der fundamentalen Analyse, wie etwa dem DCF-Verfahren, dem Peer-Group-Vergleich und/ oder dem Sum-of-the-Parts Verfahren, ermittelt wird, festgestellt. Dies erfolgt unter Einbezug fundamentaler Faktoren wie z.B. Aktiensplits, Kapitalherabsetzungen, Kapitalerhöhungen M&A-Aktivitäten, Aktienrückkäufe, etc.

§ 2 (III) Historische Empfehlungen:

Die historischen Empfehlungen von GBC zu der/den vorliegenden Analyse(n) sind im Internet unter folgender Adresse einsehbar: <https://www.gbc-ag.de/de/Offenlegung>

§ 2 (IV) Informationsbasis:

Für die Erstellung der vorliegenden Analyse(n) wurden öffentlich zugängliche Informationen über den/die Emittenten, (soweit vorhanden, die drei zuletzt veröffentlichten Geschäfts- und Quartalsberichte, Ad-hoc-Mitteilungen, Pressemitteilungen, Wertpapierprospekt, Unternehmenspräsentationen etc.) verwendet, die GBC als zuverlässig einschätzt. Des Weiteren wurden zur Erstellung der vorliegenden Analyse(n) Gespräche mit dem Management des/der betreffenden Unternehmen geführt, um sich die Sachverhalte zur Geschäftsentwicklung näher erläutern zu lassen.

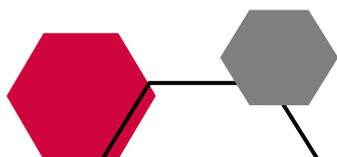
§ 2 (V) 1. Interessenskonflikte nach § 85 WpHG und Art. 20 MAR:

Die GBC AG sowie der verantwortliche Analyst erklären hiermit, dass folgende möglichen Interessenskonflikte, für das/ die in der Analyse genannte(n) Unternehmen zum Zeitpunkt der Veröffentlichung bestehen und kommen somit den Verpflichtungen des § 85 WpHG und Art. 20 MAR nach. Eine exakte Erläuterung der möglichen Interessenskonflikte ist im Weiteren im Katalog möglicher Interessenskonflikte unter § 2 (V) 2. aufgeführt.

Bezüglich der in der Analyse besprochenen Wertpapiere oder Finanzinstrumente besteht folgender möglicher Interessenskonflikt: (5a,11)

§ 2 (V) 2. Katalog möglicher Interessenskonflikte:

- (1) GBC AG oder eine mit ihr verbundene juristische Person hält zum Zeitpunkt der Veröffentlichung Anteile oder sonstige Finanzinstrumente an diesem analysierten Unternehmen oder analysierten Finanzinstrument oder Finanzprodukt.
- (2) Dieses Unternehmen hält mehr als 3% der Anteile an der GBC AG oder einer mit ihr verbundenen juristischen Person.
- (3) GBC AG oder eine mit ihr verbundene juristische Person ist Market Maker oder Designated Sponsor in den Finanzinstrumenten dieses Unternehmens.
- (4) GBC AG oder eine mit ihr verbundene juristische Person war in den vorangegangenen 12 Monaten bei der öffentlichen Emission von Finanzinstrumenten dieses Unternehmens betreffend, federführend oder mitführend beteiligt.
- (5) a) GBC AG oder eine mit ihr verbundene juristische Person hat in den vorangegangenen 12 Monaten eine Vereinbarung über die Erstellung von Researchberichten gegen Entgelt mit diesem Unternehmen oder Emittenten des analysierten Finanzinstruments getroffen. Im Rahmen dieser Vereinbarung wurde dem Emittent der Entwurf der Finanzanalyse (ohne Bewertungsteil) vor Veröffentlichung zugänglich gemacht.
- (5) b) Es erfolgte eine Änderung des Entwurfs der Finanzanalyse auf Basis berechtigter Hinweise des Unternehmens bzw. Emittenten
- (6) a) GBC AG oder eine mit ihr verbundene juristische Person hat in den vorangegangenen 12 Monaten eine Vereinbarung über die Erstellung von Researchberichten gegen Entgelt mit einem Dritten über dieses Unternehmen oder Finanzinstrument getroffen. Im Rahmen dieser Vereinbarung wurde dem Dritten und/oder Unternehmen und/oder Emittenten des Finanzinstruments der Entwurf der Analyse (ohne Bewertungsteil) vor Veröffentlichung zugänglich gemacht.
- (6) b) Es erfolgte eine Änderung des Entwurfs der Finanzanalyse auf Basis berechtigter Hinweise des Dritten und/oder Emittent



- (7) Der zuständige Analyst, der Chefanalyst, der stellvertretende Chefanalyst und oder eine sonstige an der Studiererstellung beteiligte Person hält zum Zeitpunkt der Veröffentlichung Anteile oder sonstige Finanzinstrumente an diesem Unternehmen.
- (8) Der zuständige Analyst dieses Unternehmens ist Mitglied des dortigen Vorstands oder des Aufsichtsrats.
- (9) Der zuständige Analyst hat vor dem Zeitpunkt der Veröffentlichung Anteile an dem von ihm analysierten Unternehmen vor der öffentlichen Emission erhalten bzw. erworben.
- (10) GBC AG oder eine mit ihr verbundene juristische Person hat in den vorangegangenen 12 Monaten eine Vereinbarung über die Erbringung von Beratungsleistungen mit dem analysierten Unternehmen geschlossen.
- (11) GBC AG oder eine mit ihr verbundene juristische Person hat bedeutende finanzielle Interessen an dem analysierten Unternehmen, wie z.B. die Gewinnung und/oder Ausübung von Mandaten beim analysierten Unternehmen bzw. die Gewinnung und/oder Erbringung von Dienstleistungen für das analysierte Unternehmen (z.B. Präsentation auf Konferenzen, Roundtables, Roadshows etc.)
- (12) Das analysierte Unternehmen befindet sich zum Zeitpunkt der Finanzanalyse in einem, von der GBC AG oder mit ihr verbundenen juristischen Person, betreuten oder beratenen Finanzinstrument oder Finanzprodukt (wie z.B. Zertifikat, Fonds etc.)

§ 2 (V) 3. Compliance:

GBC hat intern regulative Vorkehrungen getroffen, um möglichen Interessenskonflikten vorzubeugen bzw. diese, sofern vorhanden, offenzulegen. Verantwortlich für die Einhaltung der Regularien ist dabei der derzeitige Compliance Officer, Karin Jägg, Email: jaegg@gbc-ag.de

§ 2 (VI) Verantwortlich für die Erstellung:

Verantwortliches Unternehmen für die Erstellung der vorliegenden Analyse(n) ist die GBC AG mit Sitz in Augsburg, welche als Researchinstitut bei der zuständigen Aufsichtsbehörde (Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), Marie-Curie-Str. 24-28, 60439 Frankfurt) gemeldet ist.

Die GBC AG wird derzeit vertreten durch Ihre Vorstände Manuel Hölzle (Vorsitz) und Jörg Grunwald.

Die für diese Analyse verantwortlichen Analysten sind:

Matthias Greiffenberger, M.Sc., M.A., Finanzanalyst
Cosmin Filker, Dipl. Betriebswirt (FH), Stellv. Chefanalyst

§ 3 Urheberrechte

Dieses Dokument ist urheberrechtlich geschützt. Es wird Ihnen ausschließlich zu Ihrer Information zur Verfügung gestellt und darf nicht reproduziert oder an irgendeine andere Person verteilt werden. Eine Verwendung dieses Dokuments außerhalb den Grenzen des Urhebergesetzes erfordert grundsätzlich die Zustimmung der GBC bzw. des entsprechenden Unternehmens, sofern es zu einer Übertragung von Nutzungs- und Veröffentlichungsrechten gekommen ist.

GBC AG
Halderstraße 27
D 86150 Augsburg
Tel.: 0821/24 11 33-0
Fax.: 0821/24 11 33-30
Internet: <http://www.gbc-ag.de>

E-Mail: compliance@gbc-ag.de

