

# CORPORATE NEWS

München, 28.03.2023

## **TTL veröffentlicht Finanzbericht 2022**

- Beteiligungen behaupten sich in schwierigem Umfeld
- Ergebnisse vor allem aufgrund des veränderten Marktumfeldes für Gewerbeimmobilien unter Vorjahr
- Dividendenvorschlag von 0,20 Euro je Aktie

Die TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG („TTL AG“, „TTL“) (ISIN DE0007501009) hat am 28. März 2023 die Ergebnisse für das Geschäftsjahr 2022 veröffentlicht. Das Berichtsjahr war geprägt durch hohe Unsicherheiten infolge ansteigender Inflationsraten sowie der Zinswende, was zu einer massiven Änderung des Marktumfeldes für den Gewerbeimmobilienmarkt geführt hat. Dies hat sich auch auf das Geschäft der TTL Beteiligungen ausgewirkt. Sie konnten sich trotz des schwierigen Marktumfeldes behaupten und wichtige Weichen für den Ausbau des Geschäftes unter veränderten Marktbedingungen stellen, die Ergebnisbeiträge für das Jahr 2022 lagen jedoch unter denen des noch in der Niedrigzinsphase liegenden Vorjahres.

## **Operative Highlights der TTL-Beteiligungen in 2023**

Die TTL Real Estate GmbH, an der TTL 50 Prozent der Anteile hält, hat ihre Beteiligung an der DIC Asset AG weiter ausgebaut - von 7,95 Prozent auf 8,22 Prozent. Gleichzeitig konnte die DIC Asset AG selbst durch die erfolgreiche Übernahme der VIB Vermögen AG die Asset Klasse Logistik als weiteres starkes Standbein erschließen. Und schließlich hat die Montano Real Estate GmbH („Montano“), eine 50-Prozent-Beteiligung der TTL, Erfolge in allen für sie wichtigen Assetklassen erzielt. Besondere Highlights sind zum einen die Erweiterung des Montano-Geschäftsmodells um Konzeption und Vertrieb eigener Investmentprodukte u.a. durch die Auflage eines eigenen Mehranleger-Immobilienfondsspezialfonds im Bereich Public Infrastructure. Zum anderen hat Montano den Ausbau der Partnerschaft mit Carlyle im Segment Logistik durch den Erwerb von sieben Logistikimmobilien weiter vorangetrieben. Das Volumen des gemeinsamen Portfolios von Carlyle und Montano stieg dadurch auf 25 Objekte und mehr als 300 Mio. Euro.

## **Zinswende wirkt sich auf Ergebnisbeiträge aus**

Die veränderten Marktbedingungen zeigen sich in den Ergebnisbeiträgen der TTL-Beteiligungen. So blieben sowohl bei Montano als auch bei der TTL Real Estate die im Geschäftsjahr 2022 erzielten Ergebnisbeiträge hinter denen des Vorjahres zurück. Auf Ebene der TTL Real Estate wirkte sich der Rückgang des Ergebnisses je Aktie der DIC Asset AG aus, der insbesondere aus Einmalkosten im Zusammenhang mit der Akquisition der VIB Vermögen resultierte. Zudem konnte Montano einige größere geplante Transaktionen nicht mehr im Jahr 2022 realisieren; die Gesellschaft erzielte in diesem Umfeld jedoch ein beachtliches positives Ergebnis.

Infolgedessen hat TTL im Geschäftsjahr 2022 ein negatives Konzernergebnis (nach IFRS) vor Steuern in Höhe von 0,9 Mio. Euro erwirtschaftet. Unter Eliminierung der Einmaleffekte aus der Akquisition der VIB auf Ebene der DIC Asset AG ergibt sich ein

**TTL BETEILIGUNGS- UND  
GRUNDBESITZ-AG**

THERESIENHÖHE 28/1  
80339 MÜNCHEN  
FON +49 (0)89 381611-0  
FAX +49 (0)89 391592

[INFO@TTL-AG.DE](mailto:INFO@TTL-AG.DE)  
[WWW.TTL-AG.DE](http://WWW.TTL-AG.DE)

### **VORSTAND**

THEO REICHERT (VORS.)  
THOMAS GRIMM

### **VORSITZENDER DES AUF- SICHTSRATS**

PROF. DR. GERHARD  
SCHMIDT

bereinigtes Ergebnis von – 0,5 Mio. Euro. Auf Ebene der TTL AG wurde wie im Dezember angekündigt, ein positives operatives Ergebnis, das heißt ein EBTDA (HGB-Ergebnis vor Steuern und Abschreibungen) in Höhe von 3,1 Mio. Euro erzielt, das Jahresergebnis nach Steuern betrug 1,6 Mio. Euro und lag damit leicht über der Prognose.

„2022 war ein äußerst herausforderndes Jahr und die TTL konnte sich der Entwicklung im Gewerbeimmobilienmarkt nicht entziehen. Aber unsere Beteiligungen sind in ihren Segmenten gut positioniert und haben es trotz der schwierigen Marktgegebenheiten geschafft, ihre Geschäftsmodelle weiterzuentwickeln und sich breiter aufzustellen“, sagt Theo Reichert, CEO der TTL AG. „Auch für 2023 sehen wir Herausforderung für den deutschen Gewerbeimmobilienmarkt. Die TTL ist jedoch gut aufgestellt und so können wir sich uns bietende Chancen nutzen.“

### Dividendenkontinuität wird fortgesetzt

Vorstand und Aufsichtsrat der TTL AG werden der Hauptversammlung auch in diesem Jahr eine stabile Dividendenzahlung von 0,20 Euro je Aktie für das Geschäftsjahr 2022 vorschlagen. Diese soll in voller Höhe aus dem steuerlichen Einlagekonto erfolgen und unterliegt somit keinem Abzug von Kapitalertragsteuer.

### Ausblick

Für das laufende Geschäftsjahr 2023 erwartet TTL, dass die Rahmenbedingungen weiterhin herausfordernd sein werden. Für den TTL-Konzern wird daher für 2023, gegebenenfalls unter Eliminierung von Einmaleffekten, mit einem negativen Ergebnis vor Steuern von rund 1,1 bis 1,8 Mio. Euro, basierend auf einem Beteiligungs- und Zinsergebnis von -0,5 bis -1,0 Mio. Euro und ausgehend von einer stabilen Entwicklung der Bewertung des Finanzanlagevermögens gerechnet.

Für die TTL AG erwartet der Vorstand ein positives Jahresergebnis von 1,0 bis 1,5 Mio. Euro, wobei mit einem Beteiligungsergebnis auf dem Niveau des Jahres 2022 von rund 2,5 bis 3 Mio. Euro gerechnet wird.

### Wichtige Kennzahlen

<b>TTL AG   Konzern nach IFRS</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<small>in Tsd. Euro</small>		
<b>GUV-Kennzahlen</b>		
Umsatzerlöse	2.415	1.644
Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit	-308	52
Finanzergebnis	-563	2.005
Ergebnis vor Steuern	-871	2.057
Bereinigtes Ergebnis vor Steuern	-487	2.774
Jahresergebnis	-889	1.690
Ergebnis je Aktie	-0,04 €	0,08 €
<b>Bilanz-Kennzahlen</b>		
Langfristige Vermögenswerte	93.200	128.502
Kurzfristige Vermögenswerte	25.015	32.835
Summe der Aktiva	118.215	161.337
Eigenkapital	43.859	51.431

**TTL BETEILIGUNGS- UND GRUNDBESITZ-AG**

THERESIENHÖHE 28/1  
80339 MÜNCHEN  
FON +49 (0)89 381611-0  
FAX +49 (0)89 391592

INFO@TTL-AG.DE  
WWW.TTL-AG.DE

#### VORSTAND

THEO REICHERT (VORS.)  
THOMAS GRIMM

#### VORSITZENDER DES AUFSICHTSRATS

PROF. DR. GERHARD  
SCHMIDT

Langfristige Schulden	72.908	108.583
Kurzfristige Schulden	1.449	1.323
Summe der Passiva	118.215	161.337

Der Geschäftsbericht 2022 steht auf der Internetseite der TTL AG unter der folgenden Adresse zum Download bereit:

<https://www.ttl-ag.de/de/investor-relations/finanzberichte.html>

### Über TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG

Die TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG (ISIN DE0007501009/Börsenkürzel TTO) ist eine auf den deutschen Gewerbeimmobilienmarkt spezialisierte börsennotierte Beteiligungsgesellschaft. Ziel ist es, als Beteiligungsholding profitable Investments einzugehen, diese zu begleiten und weiterzuentwickeln, um an ihrer Wertsteigerung zu partizipieren und die Ertragskraft der TTL AG im Interesse der Aktionäre nachhaltig zu steigern. TTL investiert sowohl in privat gehaltene als auch in börsennotierte dividendenstarke Immobiliengesellschaften. Zudem beteiligt sich TTL auch über Plattformen an Immobilienprojekten und Immobilien, wobei für diese Investments von der TTL-Gruppe neben Eigenkapital auch Mezzanine-Finanzierungen zur Verfügung gestellt werden.

Das in München ansässige Unternehmen hält 50 % der Stammgeschäftsanteile an der TTL Real Estate GmbH, die mit 8,22 % direkt an der im SDAX gelisteten DIC Asset AG beteiligt ist. Seit Ende 2020 hält die TTL AG eine Beteiligung an der ebenfalls in München ansässigen Montano Real Estate GmbH, eines der führenden unabhängigen Real Estate Investment- und Management-Unternehmen auf dem deutschen Gewerbeimmobilienmarkt mit Büros in München, Frankfurt und Berlin.

### Ansprechpartner für Investoren und Presse

Annette Kohler-Kruse  
 Instinctif Partners  
 Tel. +49 89 3090 5189-21  
 ir@ttl-ag.de  
 presse@ttl-ag.de

#### TTL BETEILIGUNGS- UND GRUNDBESITZ-AG

THERESIENHÖHE 28/1  
 80339 MÜNCHEN  
 FON +49 (0)89 381611-0  
 FAX +49 (0)89 391592

INFO@TTL-AG.DE  
 WWW.TTL-AG.DE

#### VORSTAND

THEO REICHERT (VORS.)  
 THOMAS GRIMM

#### VORSITZENDER DES AUFSICHTSRATS

PROF. DR. GERHARD  
 SCHMIDT