

# CORPORATE NEWS

München, 11. August 2023

## **TTL veröffentlicht Halbjahreszahlen 2023**

Die TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG („TTL“, „TTL AG“) (ISIN DE0007501009) hat heute ihre Ergebnisse für das erste Halbjahr 2023 veröffentlicht. Darin spiegelt sich vor allem das schwierige Marktumfeld im Immobilieninvestmentmarkt wider. Steigende Zinsen sowie das schwierige gesamtpolitische Umfeld erschwerten die Preisfindung auf den Immobilienmärkten und führten zu einer starken Zurückhaltung der Investoren. Das Transaktionsvolumen ging daher massiv zurück, was sich auch auf die Beteiligungsgesellschaften der TTL ausgewirkt hat.

**Die Montano Real Estate GmbH („Montano“)** konnte im ersten Halbjahr 2023 jedoch trotz des schwierigen Marktumfelds wichtige Transaktionserfolge verbuchen und hat sich operativ solide entwickelt. Neben abgeschlossenen Kaufverträgen über 212 Mio. Euro hat Montano ihr Logistikportfolio ausgebaut und den Bereich Public Sector um die Investmentsparte „Public Social Infrastructure“ erweitert – ein Segment mit großem Potenzial. Zusätzlich zur Weiterentwicklung ihrer Assetklassen konnte Montano Mietverträge über 22.000 Quadratmeter abschließen und Anfang Juli den vollständigen Verkauf des Eschborner KÖ-CAMPUS realisieren. Damit kann sie die in diesem Jahr bislang größte Transaktion auf dem Frankfurter Investmentmarkt für sich verbuchen. Die besondere Qualität von Montano zeigt sich auch darin, dass sie mit gleich zwei Transaktionen in den „Thomas Daily Top 20“ des ersten Halbjahres vertreten ist: mit dem Eschborner KÖ-CAMPUS und dem Haus des Lebenslangen Lernens in Dreieich. Montano konnte sich trotz ihrer starken operativen Entwicklung den Auswirkungen des schwierigen Marktumfelds nicht entziehen. Ihr Ergebnis für das erste Halbjahr 2023 fiel deshalb geringer aus als noch Anfang des Jahres geplant.

Auf Ebene der **TTL Real Estate GmbH** ist vor allem die Entwicklung der DIC Asset AG („DIC Asset“) von Bedeutung. Sie hat ihre Assets under Management zum 30. Juni 2023 mit 14,2 Mrd. Euro auf hohem Niveau gehalten und ihre flächenbezogene Vermietungsleistung um 50 Prozent gegenüber dem Vorjahr auf rund 257.900 Quadratmeter gesteigert – ausschlaggebend hierfür war vor allem der höhere Anteil der Logistikvermietungen. Gleichzeitig sind die Bruttomieteinnahmen der DIC Asset unter anderem aufgrund der Konsolidierung der VIB sowie des Like-for like-Wachstums (d.h. ohne Berücksichtigung von Portfoliozugängen und -abgängen) auf 96,9 Mio. Euro gestiegen (Vorjahr: 75,2 Mio. Euro). Insgesamt war das Ergebnis der DIC Asset an der die TTL über ihre Beteiligungsgesellschaft TTL Real Estate GmbH beteiligt ist, jedoch insbesondere durch die anhaltende Zurückhaltung am Transaktionsmarkt geprägt. So lag das operative FFO-Ergebnis (nach Minderheiten, vor Steuern) bei 22,4 Mio. Euro (Vorjahr: 53,0 Mio. Euro). Dazu beigetragen haben neben einer höheren Zinslast der marktbedingte vollständige Wegfall von Transaktions- und Performance-Fees im ersten Halbjahr 2023. Das Konzernergebnis der DIC Asset lag bei -16,6 Mio. Euro (Vorjahr 30,8 Mio. Euro).

**TTL BETEILIGUNGS- UND  
GRUNDBESITZ-AG**

MAXIMILIANSTRASSE 35C  
80539 MÜNCHEN  
TELEFON +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 AUF-  
SICHTSRATS**  
PROF. DR. GERHARD  
SCHMIDT

## **Ertrags- und Vermögenslage des TTL-Konzerns**

Die Umsatzerlöse aus Managementleistungen für Beteiligungsunternehmen betragen im ersten Halbjahr 2023 rund 0,7 Mio. Euro gegenüber 0,9 Mio. Euro im ersten Halbjahr 2022.

Die TTL Real Estate lieferte in den ersten sechs Monaten einen Beitrag zum Konzernergebnis der TTL in Höhe von -2,1 Mio. Euro (Vorjahr 0,4 Mio. Euro). Der Ergebnisbeitrag der Montano lag bei 0,1 Mio. Euro – gegenüber 0,5 Mio. Euro im Vorjahr. Einschließlich Zinsen und ähnlicher Erträge lagen die Beteiligungs- und Zinserträge bei insgesamt -1,9 Mio. Euro (Vorjahr 1,0 Mio. Euro).

Die Zinsaufwendungen der TTL konnten gegenüber dem Vorjahr weiter gesenkt werden und lagen im Berichtszeitraum bei 0,3 Mio. Euro (H1 2022: 0,4 Mio. Euro). Insgesamt ergab sich damit ein Finanzergebnis (Zins- und Beteiligungsergebnis) in Höhe von -2,2 Mio. Euro (H1 2022: 0,6 Mio. Euro).

Das TTL-Konzernergebnis vor Steuern lag im ersten Halbjahr 2023 bei -2,5 Mio. Euro nach 0,3 Mio. Euro im Vorjahr. Der Rückgang resultiert aus den beschriebenen Entwicklungen auf Ebene der Beteiligungsgesellschaften. Das Halbjahresergebnis nach Steuern belief sich auf -3,7 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 0,3 Mio. Euro).

Das Eigenkapital der TTL ging um 19,8 Prozent auf 35,2 Mio. Euro zurück (31. Dezember 2022: 43,9 Mio. Euro), was einer Eigenkapitalquote von 32,1 Prozent entspricht (31. Dezember 2022: 37,1 Prozent). Grund für den Rückgang sind die erfolgte Ausschüttung in Höhe von 4,9 Mio. Euro sowie das negative Halbjahresgesamtergebnis von -3,7 Mio. Euro. Die Verbindlichkeiten waren gegenüber dem 31. Dezember 2022 nahezu unverändert. TTL ist in Höhe von 108,5 Mio. Euro (31. Dezember 2022: 116,8 Mio. Euro) durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel finanziert. Dies entspricht 98,7 Prozent der Bilanzsumme (31.12.2022: 98,8 Prozent).

## **Ausblick**

Aktuell ist auf dem Transaktionsmarkt noch keine Trendwende in Sicht. TTL erwartet daher für das zweite Halbjahr 2023 keine wesentliche Verbesserung des Immobilieninvestmentmarktes und hat heute ihre Jahresprognose 2023 angepasst. Für das Gesamtjahr rechnet TTL nun - in Abhängigkeit des Transaktionsvolumens im zweiten Halbjahr – mit einem – ggf. um Einmaleffekte bereinigten Konzernergebnis vor Steuern in Höhe von -3,3 bis -3,9 Mio. Euro, basierend auf einem Beteiligungsergebnis und Zinsergebnis von -2,6 bis -3,1 Mio. Euro.

„Wir sind überzeugt, dass unsere Beteiligungen gut aufgestellt sind, um bei einer Normalisierung des Immobilieninvestmentmarktes wieder zu alter Ertragsstärke zurückzufinden. Gleichzeitig prüfen wir unverändert neue Beteiligungsmöglichkeiten, um die TTL durch zusätzliche Investments in privat gehaltene und dividendenstarke börsennotierte Unternehmen breiter aufzustellen“, sagt Theo Reichert, CEO der TTL AG.

**TTL BETEILIGUNGS- UND  
GRUNDBESITZ-AG**

MAXIMILIANSTRASSE 35C  
80539 MÜNCHEN  
TELEFON +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 AUF-  
SICHTSRATS**  
PROF. DR. GERHARD  
SCHMIDT

## Kennzahlen für das erste Halbjahr vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2023

### TTL AG | Konzern nach IFRS

in Tsd. Euro, wenn nicht anders angegeben

<b>Bilanzkennzahlen</b>	<b>30.06.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Wert der Beteiligungen	89.710	92.194
Eigenkapital	35.243	43.859
Langfristige Schulden	73.208	72.908
Bilanzsumme	109.860	118.215

  

<b>GuV-Kennzahlen</b>	<b>H1 2023</b>	<b>H1 2022</b>
Umsatzerlöse	657	914
Finanzergebnis	-2.228	567
Konzernergebnis	-3.675	298
Ergebnis je Aktie (in Euro)	-0,15 Euro	0,01 Euro

Der vollständige Halbjahresbericht 2023 ist 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 rund 8,2 % direkt an der 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 TTL für Investoren und Presse

Annette Kohler-Kruse  
 Instinctif Partners  
 Tel. +49 89 3090 5189-23  
 ir@ttl-ag.de  
 presse@ttl-ag.de

### TTL BETEILIGUNGS- UND GRUNDBESITZ-AG

MAXIMILIANSTRASSE 35C  
 80539 MÜNCHEN  
 TELEFON +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