
TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG: Die perfekte Story



Über kaum eine Gesellschaft haben wir in den vergangenen 1,5 Jahren so regelmäßig berichtet wie über die **TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG**. Angesichts eines Börsenwerts von deutlich weniger als 100 Mio. Euro, mag das auf den ersten Blick etwas überdimensioniert erscheinen. Andererseits passt die Story perfekt in unser Raster, schließlich mögen wir komplexe Umstrukturierungsgeschichten, die sonst kaum jemand auf dem Radar hat. Aus genau dieser Phase der Neuorientierung ist die auf Beteiligungen aus dem Bereich Gewerbeimmobilien – vorzugsweise geht es um das Engagement bei der GEG Group – fokussierte TTL freilich längst entwichen. Nach einer Reihe von Kapitalverschiebungen kommt TTL mittlerweile auf einen durchgerechneten Anteil von 33,90 Prozent an der GEG Group und hält darüber hinaus einen indirekten Anteil von 1,07 Prozent an dem Immobilienunternehmen DIC Asset.

Kennen Sie schon unsere neue **3-Säulen-Strategie**? Das exklusive Scoringmodell von BGFL.

Gegenwärtig hat das Paket an der SDAX-Gesellschaft **DIC Asset** einen respektablen Wert von knapp 7,70 Mio. Euro. Sehr viel bedeutsamer ist allerdings das Engagement an dem Immobilien-Asset-Manager GEG Group. Die Experten von **Independent Research** billigen GEG einen fairen Wert von insgesamt 509 Mio. Euro zu – knapp 173 Mio. Euro entfallen davon auf TTL. Zum Vergleich: Die aktuelle Marktkapitalisierung des Small Caps beträgt knapp 86 Mio. Euro, bei Netto-Finanzverbindlichkeiten von zuletzt rund 42 Mio. Euro. Kein Wunder, dass die Analysten das Kursziel für TTL mit 7,00 Euro je Aktie deutlich oberhalb der aktuellen Notiz von 4,10 Euro ansetzen. Soweit ist die Story also voll intakt. Dennoch kommt die Notiz seit einigen Monaten nicht mehr signifikant vom Fleck. Einer der wesentlichen Gründe dafür dürfte die Ende Oktober 2018 abgesagte Kapitalerhöhung sein, die TTL – zumindest aus Investorensicht – auf eine neue Ebene hieven sollte. Bismalng hält sich das Management mit Äußerungen über eine mögliche Neuterminierung dezent zurück.



TTL Beteil.- und Grundbesitz-AG

Kurs:
3,980
€

Immerhin: Im jetzt vorgelegten Geschäftsbericht 2018 lässt CEO Theo Reichert verlautbaren: „Wir werden die TTL AG noch stärker am Kapitalmarkt positionieren und den Free Float erweitern.“ Offen bleibt derweil, wie der jetzige Streubesitzanteil von 27 Prozent konkret ausgedehnt werden soll. Hintergrund: Im Zuge der komplexen Kapitalpläne vom vergangenen Herbst wäre der Free Float auf bis zu 54,54 Prozent gestiegen. Die kommenden Monate werden also richtungsweisend bei TTL. Ansonsten sind die wesentlichen operativen Rahmendaten für 2018, die Dividendenankündigung von 0,12 Euro je Aktie sowie der Ausblick aufs laufende Jahr bereits weitgehend bekannt gewesen, so dass der Geschäftsbericht kein übermäßiges Überraschungspotenzial mehr bietet. Insgesamt sieht sich boersengefluester.de in seiner bisherigen Einschätzung bestätigt und bleibt bei der Kaufen-Empfehlung. GEG expandiert weiterhin rasant, wie die jüngsten Investitionen in Mainz und Düsseldorf im Volumen von 140 Mio. Euro einmal mehr belegen. Zudem haben vergleichbare börsennotierte Unternehmen wie **Patrizia Immobilien** oder **Corestate Capital** zuletzt allesamt gute Zahlen vorgelegt. Das sollte ebenfalls positiv auf die **TTL-Aktie** abstrahlen.

INVESTOR-INFORMATIONEN			
© boersengefluester.de			
T T L B e t e i l . - u n d G r u n d b e s i t z - A G			
WKN	Kurs in €	Einschätzung	Börsenwert in Mio. €
750100	3,980	Kaufen	83,88
KGV 2020e	KGV 10Y-Ø	BGFL-Ratio	Shiller-KGV
10,47	12,76	0,846	25,00
KBV	KCV	KUV	EV/EBITDA
1,89	-	137,51	-85,288
Dividende '17 in €	Dividende '18e in €	Div.-Rendite '18 in %	Hauptversammlung
0,00	0,12	3,02	10.05.2019
Q1-Zahlen	Q2-Zahlen	Q3-Zahlen	Bilanz-PK
	20.08.2018	12.11.2018	19.02.2019
Abstand 60Tage-Linie	Abstand 200Tage-Linie	Performance YtD	Performance 52 Wochen
9,31%	0,00%	27,56%	0,00%



Die wichtigsten Finanzdaten auf einen Blick

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019e
Umsatzerlöse ¹	0,00	0,00	0,00	0,00	0,03	0,01	0,61	0,55
EBITDA ^{1,2}	-0,16	-0,13	-0,11	-0,13	-0,16	-0,37	-1,48	-1,10
EBITDA-Marge ³	0,00	0,00	0,00	0,00	-533,33	-3.700,00	-242,62	-200,00
EBIT ^{1,4}	-0,16	-0,13	-0,11	-0,13	-0,16	-0,37	-1,49	-1,20
EBIT-Marge ⁵	0,00	0,00	0,00	0,00	-533,33	-3.700,00	-244,26	-218,18
Jahresüberschuss ¹	-0,21	-0,14	-0,11	-0,13	-0,16	0,86	4,14	6,60
Netto-Marge ⁶	0,00	0,00	0,00	0,00	-533,33	8.600,00	678,69	1.200,00
Cashflow ^{1,7}	-0,15	-0,10	-0,17	-0,12	-0,14	-0,39	-0,93	0,00
Ergebnis je Aktie ⁸	-0,03	-0,02	-0,02	-0,02	-0,02	0,05	0,19	0,33
Dividende ⁸	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,12	0,20

Quelle: boersengefluester.de und Firmenangaben

¹ in Mio. Euro; ² EBITDA = Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen; ³ EBITDA in Relation zum Umsatz; ⁴ EBIT = Ergebnis vor Zinsen und Steuern; ⁵ EBIT in Relation zum Umsatz; ⁶ Jahresüberschuss (-fehlbetrag) in Relation zum Umsatz; ⁷ Cashflow aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit; ⁸ in Euro; Quelle: boersengefluester.de

Wirtschaftsprüfer: Rödl & Partner

Foto: GEG AG (Neu erworbenes Deutsche Bahn-Quartier am Rheinufer in Mainz)