

**CONSULTING TEAM**

HOLDING AG

CONSULTING TEAM, Osterstraße 39 A, 31134 Hildesheim

Osterstraße 39 A  
31134 HildesheimTel.: 05121 28999 0  
Fax: 05121 28999 99info@ct-holding.de  
www.ct-holding.de

11.04.2025

**Aktionärsbrief 1/25**

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf der großen Bühne der Weltpolitik herrscht Betriebsamkeit. Während einige Präsidenten versuchen, die Demokratie auszuhöhlen, die Weltordnung neu zu gestalten und zahlreiche Errungenschaften der vergangenen Jahrzehnte abzuschaffen, müssen wir uns mit den normalen Geschäftsvorfällen auseinandersetzen, wobei einige nicht unbedingt „normal“ zu nennen sind. Mit diesem Brief möchten wir Ihnen einen kurzen Überblick über die aktuelle Situation geben. Wir stehen Ihnen aber wie gewohnt jederzeit auch für ein ausführliches Gespräch zur Verfügung.

Etwas ganz Aktuelles vorweg: Vereinzelt sagen uns Kunden, sie möchten die Holding Aktien verkaufen, weil sie da noch Gewinne haben und in anderen Aktien im Verlust liegen. Aber man kann die CT Holding nicht mit einer Nvidia oder anderen Aktien vergleichen. Wir halten zu über 80 % Immobilien und Beteiligungen in erneuerbare Energien. Zudem ist das Handelsvolumen in unseren Aktien sehr gering, so dass größere Verkauforders den Kurs stark beeinflussen. Wir arbeiten an einer Lösung, um Aktionären hier unkompliziert weiterhelfen zu können.

Erfreulicher Weise hat das Amtsgericht Hildesheim sehr schnell gehandelt und als dritten Aufsichtsrat Herrn Benedikt Engelke, Hildesheim, eingesetzt. Damit ist der Aufsichtsrat der Consulting Team Holding AG wieder komplett und handlungsfähig. Der Aufsichtsrat hat sich sofort konstituiert und wegweisende Beschlüsse gefasst. Herr David Lukat wurde zum neuen Vorsitzenden des Aufsichtsrates gewählt. Der Vorstandsvertrag von Herrn Kochan wurde bis zum Jahresende 2025 verlängert und als zusätzlicher Vorstand Herr Christian Nüßler bestellt. Sie können die Herren Engelke und Nüßler in der Hauptversammlung am 3. Juli 2025 im van der Valk Hotel in Hildesheim persönlich kennenlernen.

Weiterhin hat der Aufsichtsrat eine Kapitalerhöhung im Verhältnis 5 : 1 zu einem Bezugspreis von € 1,50 je junge Aktie festgelegt. Diese Kapitalerhöhung ist am 14. April 2025 gestartet

und bietet den Aktionären, die bisher nur eine kleine Beteiligung haben, die Gelegenheit, diese deutlich aufzustocken. Das Geld aus dieser Kapitalerhöhung dient zu einem bedeutenden Teil dem Abbau von Fremdkapital, denn die Zinsen sind doch deutlich gestiegen und bei Prolongationen werden mittlerweile Zinssätze aufgerufen, die den Einsatz von Eigenkapital sinnvoll erscheinen lassen.

Manche Dinge gehen, trotz intensiver Bemühungen, nicht so schnell, wie wir uns das wünschen. So hat die Wiederherstellung unseres Objektes in Salzgitter nach dem Brand in der Silvesternacht 2023 bis Ende März 2025 gedauert. Wir freuen uns aber, Ihnen mitteilen zu können, dass sämtliche Einheiten komplett wiederhergestellt wurden und alle Mieter ihre Räumlichkeiten bezogen haben. Für uns bedeutet das, dass wir die Endabrechnung mit der Versicherung durchführen können. Wir gehen davon aus, den größten Teil der Sanierungskosten erstattet zu bekommen. Netto hat seinen Mietvertrag um 10 Jahre verlängert, Rossmann seine Option auf Verlängerung gezogen. Die Nettokaltmieten für das gesamte Objekt liegen bei € 349.000,00 jährlich.

Der Verkauf unseres Mehrzweckfrachters MS Kristin hat mehr Probleme bereitet, als von uns erwartet. Wir wollten das Schiff eigentlich nach einem Friedensschluss in der Ukraine verkaufen, sahen es nach einem Fehlverhalten unseres Reeders jedoch als vorteilhafter an, den Verkauf frühzeitig durchzuführen. Dank unserer guten Beziehungen konnten wir sofort einen neuen Reeder gewinnen, der den Verkauf des Schiffes begleitete. Obwohl wir einen Verkaufspreis in Höhe von € 990.000,00 erzielen konnten, hat der Prozess ganze vier Monate gedauert, in denen das Schiff nicht mehr gefahren ist. Die dadurch angefallenen Kosten haben aus einem kalkulierten Gewinn einen Verlust werden lassen. Nachdem wir mehrere Schiffe mit Gewinn verkauft haben, müssen wir hier vermutlich einen Verlust von 2 – 3 Cent je Aktie in Kauf nehmen. Die Liquidation wird sich noch mehrere Jahre hinziehen. Wir werden aber den Verlust schon in den Jahresabschluss 2024 einarbeiten.

Auf der anderen Seite haben unsere Immobilienengagements mit Sonepar als Pächter, unsere Immobilienbeteiligung in Sehnde und insbesondere unser Hotel am Timmendorfer Strand sehr gute Ergebnisse erzielt. Das Hotel am Timmendorfer Strand hatte in 2024 eine durchschnittliche Belegung von 70 %(!). Dieses Ergebnis ist kaum noch zu verbessern.

Auf Amrum mussten wir uns im letzten Jahr von unserem Pächter trennen. Unser neuer Manager, die Private Palace Hotels, arbeitet mit Hochdruck daran, die Bewertungen des Hotel Hüttmann auf Amrum wieder in den oberen Bereich zu bekommen. Bei Freundlichkeit des Personals, Restaurant und Sauberkeit sind wir schon ein ganzes Stück vorangekommen. Lediglich der Zustand der Zimmer im Haupthaus gab immer noch Anlass zu Kritik. Mittlerweile haben wir sämtliche Zimmer im Haupthaus renoviert und vor Saisonstart auf einen sehr guten Stand gebracht. Auch der Umbau des ehemaligen Personalhauses in großzügige Familienzimmer ist gestartet.

Parallel dazu sind wir mit mehreren Hotelbetreibern und Investoren im Gespräch, um eine langfristige, dauerhafte Lösung herzustellen. Die Ansätze der großen Ketten sind jedoch klar: Mindestens 90 Hotelzimmer! Wir sind weiterhin von der Werthaltigkeit unseres Engagements überzeugt. Wenn wir die Immobilienangebote auf Amrum (es gibt nicht allzu viele) anschauen, werden Wohnungen und Häuser in ordentlichem Zustand zu Preisen zwischen € 7.000,00 und 11.000,00 je qm gehandelt. Wenn wir nur € 4.500,00 je qm für unsere Hotelzimmer und Apartments zu Grunde legen, kommen wir auf einen Substanzwert

von knapp € 9,4 Millionen, Restaurant, Bistro, Bar, Wellnessbereich, Hüttmanns Wiese und das Baugrundstück wären hier noch nicht einmal berücksichtigt. Auf der anderen Seite rechnen große Hotelketten mit dem Ertragswert. Bei den aktuellen Zinsen wird ein Faktor von 20 (auf Grund der guten Lage evtl. auch 22) auf die Jahrespacht angenommen. Die Pacht ist wesentlich abhängig vom Umsatz eines Hotels. Wir können erst für das Jahr 2026 von einem normalen Jahr ausgehen, da in 2025 zahlreiche Zimmer nur temporär zur Verfügung stehen. Aber dann kalkulieren wir mit ca. 3 Millionen Umsatz (wir erwarten diesen Umsatz im Jahr 2027) und einer Pacht von € 480.000,00. Das ergäbe ebenfalls einen Wert von rund € 9,5 Millionen. Der Betreiber könnte sich dann über ein Ergebnis jenseits der € 200.000,00 freuen!

Grundsätzlich ist es sinnvoll, die Zimmeranzahl und die Qualität des Hotels durch den geplanten Neubau zu steigern. Da die Kosten nicht in gleichem Maße ansteigen, wie der Umsatz durch die neuen Zimmer, steigt die Rentabilität des Hotels deutlich. Dann wäre das Hotel auch für große Ketten interessant. Allerdings möchten wir auf Grund der Höhe der Investitionen das Risiko streuen und weitere Investoren suchen. Auch die Möglichkeit, sich indirekt an einem Apartment oder Hotelzimmer zu beteiligen, wird von uns geprüft! Hier hätten natürlich unsere Aktionäre den ersten Zugriff! Nur um einmal den Hebel deutlich zu machen: Bei 35 Zimmern mit Innenpool kann man auch im Winter die Gäste locken. Wenn die Zimmer nur 90 Tage im Jahr (Auslastung 25 %) belegt sind, bedeutet das einen Umsatz von ca. € 750.000,00, bei nur minimal steigenden Kosten. Dabei gehen wir von einem Umsatz inklusive Restaurant, Bar und Massagen in Höhe von € 240,00 pro Tag und Zimmer aus.

Wir hatten damals den 7. CT-Immobilienfonds gegründet, um ihn als Publikumsfonds einer breiten Kundschaft anbieten zu können. Daher sind in dem Fonds zurzeit das „Haus der Bildung“ in Eisenach, ein Logistikzentrum mit Sonepar als Pächter bei Dresden und das Hotel Hüttmann auf Amrum gebündelt. Vorgesehen war eigentlich, weitere Objekte zu kaufen. Bisher haben wir diese Immobilieninvestitionen nur mit € 2 Millionen Eigenkapital unterlegt. Der größte Teil ist Fremdkapital, welches durch neue Gesellschafter ersetzt werden sollte. An diesem Plan halten wir auch weiter fest. Leider sind die bürokratischen Hemmnisse immer umfangreicher geworden, so dass ein Publikumsfonds kaum noch umzusetzen ist. Aber wir werden auch hierfür eine Lösung finden.

Der Jahresabschluss der Consulting Team Holding AG wird erstellt und bis Ende April dem Wirtschaftsprüfer vorgelegt, so dass der Aufsichtsrat ihn dann beraten kann. Wir werden die weltwirtschaftliche Entwicklung genau beobachten und hoffen, dass sich alle Akteure ihrer Verantwortung bewusstwerden, damit die Welt nicht in einer tiefen Depression fällt.

Ihnen wünschen wir trotz der unsicheren Lage Zuversicht und freuen uns auf einen regen Austausch mit Ihnen.

Mit freundlichen Grüßen

Thomas Bartels    Rainer Kochan    Christian Nüßler