



JAHRESABSCHLUSS UND
LAGEBERICHT 2022
TTL BETEILIGUNGS- UND GRUNDBESITZ-AG

INHALT

01	ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	3
02	JAHRESABSCHLUSS	31
	Bilanz	32
	Gewinn- und Verlustrechnung	34
	Anhang	35
03	BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS	45

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT

1. Allgemeines	4
2. Grundlagen des Konzerns	4
3. Wirtschaftsbericht	5
4. Prognosebericht sowie Chancen- und Risikobericht	15
5. Erklärung zur Unternehmensführung	21
6. Sonstige gesetzliche Pflichtangaben	28

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT

1. ALLGEMEINES

Der Konzernlagebericht und der Lagebericht der TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG, München, (nachfolgend „TTL AG“ oder „TTL“) für das Geschäftsjahr 2022 werden gemäß § 315 Abs. 3 HGB in Verbindung mit § 298 Abs. 2 HGB zusammengefasst. Aus diesem Grund wird in den einzelnen Abschnitten eine differenzierte Darstellung nach einzelnen Konzernunternehmen vorgenommen, sofern es dem besseren Verständnis dient. Im Folgenden wird der TTL Konzern auch als TTL bezeichnet. Die Ausführungen zur TTL AG und ihren Tochterunternehmen sind jeweils als solche benannt.

Die Montano Real Estate GmbH wird auch als ‚Montano‘ bezeichnet.

2. GRUNDLAGEN DES KONZERNS

Die TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG ist eine auf den deutschen Gewerbeimmobilienmarkt spezialisierte börsennotierte Beteiligungsgesellschaft.

TTL AG hält seit 2018 50 % der stimmberechtigten Stammgeschäftsanteile an der TTL Real Estate GmbH. Nach dem Verkauf der GEG German Estate Group im Jahr 2019 baute die TTL Real Estate GmbH eine Beteiligung von aktuell 8,22 % an der im SDAX gelisteten DIC Asset AG auf.

Desweiteren hält die TTL seit 2021 50 % der Stammgeschäftsanteile an der Montano Real Estate GmbH. Die Montano ist eines der führenden unabhängigen Real Estate Investment- und Management-Unternehmen auf dem deutschen Gewerbeimmobilienmarkt mit Büros in München, Frankfurt und Berlin. Institutionelle Investoren

finden bei Montano zu ihrem Risikoprofil passende, sichere und besonders renditestarke Investmentprodukte. Die umfassende Erfahrung im Asset Management für institutionelle und internationale Investoren sicherte dem bereits 2013 von Ramin Rabeian und Sebastian Schöberl gegründeten Unternehmen stetiges Wachstum und lukrative Wertsteigerungen deutlich oberhalb des Marktniveaus. Der Wert der Assets unter Management stieg im Geschäftsjahr auf 1,8 Mrd. Euro (VJ 1,55 Mrd. Euro). Nach der erfolgreichen Auflage des eigenen „Montano Public Sector Fund“ in 2022 ist für 2023 u.a. die Initiierung eines Value-Add-Fonds, ebenfalls für deutsche institutionelle Anleger, geplant.

TTL wird sich über privat gehaltene Gesellschaften an opportunistischen Immobilien-Investments, lokalen Development-Projekten sowie an einzelnen Sonderprojekten beteiligen. Ziel ist ferner die Generierung von Mezzanine-Finanzierungen für opportunistische Investments und Projektentwicklungen. Daneben liegt ein Fokus auch auf der Beteiligung an börsennotierten dividendenstarken Unternehmen der Immobilienbranche.

Zu den Beteiligungsgesellschaften der TTL AG zählt außerdem ein Anteil von 17,47 % an der DIC Capital Partners (Europe) GmbH, wodurch die TTL AG eine indirekte Beteiligung an der Deutsche Immobilien Chancen Gruppe hält. Die Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. Kommanditgesellschaft auf Aktien (Deutsche Immobilien Chancen Gruppe) ist eine strategische Managementholding mit klarem Investmentfokus auf den deutschen Gewerbeimmobilienmarkt. Dabei investiert sie in Immobilienportfolios, Einzelobjekte und Projektentwicklungen sowie in Investment- und Asset Management-Plattformen im gewerblichen Immobilienbereich. Der Fokus des Geschäftsmodells der Deutschen Immobilien Chancen Gruppe liegt auf den Unternehmensbeteiligungen an der börsennotierten DIC Asset AG mit Sitz in Frankfurt am Main.

Gesteuert wird sowohl die TTL AG als auch der Konzern durch einen aus zwei Mitgliedern bestehenden Vorstand. Wesentliche Steuerungsgrößen sind der bilanzierte Wert des Beteiligungsengagements, die aus den Beteiligungen resultierenden Erträge sowie das Konzernjahresergebnis nach Steuern – ggf. unter Eliminierung von Einmaleffekten – des TTL Konzerns. Die Steuerung erfolgt hierbei insbesondere unter Zugrundelegung der Budgets und mehrjährigen Unternehmensplanungen bzgl. der TTL AG und ihrer Beteiligungen sowie deren Abschluss- und sonstigen Finanzberichten.

In der Unternehmensstrategie werden grundsätzlich neben finanziellen Zielen auch ökologische und soziale Ziele angemessen berücksichtigt. Die Unternehmensplanung umfasst – neben entsprechenden finanziellen Zielen – auch entsprechende nachhaltigkeitsbezogene Ziele.

3. WIRTSCHAFTSBERICHT

3.1. Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf und der Lage der Gesellschaft und des Konzerns

Das Jahr 2022 war für die TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG (TTL AG) ein insgesamt schwieriges Jahr und hat sicher Geglauhtes infrage gestellt. Der russische Angriff auf die Ukraine, hohe Energiepreise, die Nachwehen der COVID-Pandemie, historische Rekordwerte der Inflationsrate sowie die Zinswende haben Gesellschaft und Wirtschaft stark beeinflusst. Dem konnte sich auch der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt nicht entziehen, so dass er sich ab dem zweiten Quartal des Berichtsjahres spürbar abkühlte. Immobilienprojekte verzögerten sich oder wurden verschoben und der Großteil der Investoren zeigte eine deutliche Zurückhaltung mit Blick auf Immobilieninvestments. Infolgedessen ging das Transaktionsvolumen 2022 massiv zurück.

Die Montano Real Estate GmbH hat das Geschäftsjahr 2022 bei nunmehr insgesamt 66 Transaktionen mit einem Transaktionsvolumen von 0,5 Mrd. Euro abgeschlossen (VJ 1,1 Mrd. Euro). Montano lieferte einen Beitrag zum Konzernergebnis von 546 TEuro.

Auf Ebene der TTL Real Estate GmbH partizipieren wir an der Geschäftsentwicklung der DIC Asset AG, an der die TTL Real Estate GmbH einen Anteil von 8,22 % hält. Die DIC Asset AG erzielte

ein bereinigtes Konzernergebnis nach Steuern von 52,2 Mio. Euro (VJ 69,9 Mio. Euro). Aufgrund der Übernahme der Mehrheitsbeteiligung an der börsennotierte VIB Vermögen AG entstanden der DIC Asset AG Einmalaufwendungen nach Steuern in Höhe von 9,3 Mio. Euro, sodass diese ihr Geschäftsjahr mit einem IFRS-Ergebnis von 42,9 Mio. Euro schloss. Das Ergebnis je Aktie der DIC Asset AG lag mit 0,38 Euro deutlich unter dem Vorjahreswert von 0,71 Euro. Die TTL Real Estate GmbH lieferte nach Auflösung der stillen Gesellschaft mit der TTL AG insgesamt einen Ergebnisbeitrag von -0,6 Mio. Euro. Bereinigt um die o.g. Einmalaufwendungen auf Ebene der DIC Asset AG lieferte die TTL Real Estate GmbH einen Ergebnisbeitrag von rd. -0,4 Mio. Euro.

Bei einem Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit von -0,3 Mio. Euro (VJ 0,1 Mio. Euro) und aufgrund der niedrigeren Erträge aus Beteiligungen erzielte TTL für das Geschäftsjahr 2022 ein negatives unbereinigtes Konzernergebnis (nach IFRS) vor Steuern in Höhe von 0,9 Mio. Euro (VJ 1,7 Mio. Euro), leicht unterhalb der im Dezember 2022 abgegebenen Ergebnisprognose von -0,5 bis -0,7 Mio. Euro. Unter Eliminierung der Einmaleffekte aus der Akquisition der VIB auf Ebene der DIC Asset AG wurde ein bereinigtes Ergebnis von -0,5 Mio. Euro erwirtschaftet, das im Rahmen der Prognose liegt. Auf Ebene der TTL AG konnten wir wie im Dezember angekündigt ein positives operatives Ergebnis, d.h. ein EBTDA (HGB-Ergebnis vor Steuern und Abschreibungen) in Höhe von 3,1 Mio. Euro erzielen, das Jahresergebnis nach Steuern betrug 1,6 Mio. Euro.

3.2. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung: Deutsche Wirtschaft widerstandsfähiger als gedacht – hohe Inflation, Energiekrise, Lieferengpässe und Krieg vereiteln stärkere Dynamik

Die deutsche Wirtschaft ist 2022 preisbereinigt um 1,9% gegenüber dem Vorjahr gewachsen.

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes (Destatis) konnte sich das deutsche BIP-Wachstum damit insgesamt gut behaupten, obwohl das Niveau des Vorjahres (2,6%) deutlich verpasst wurde. Aufgrund der starken hemmenden Faktoren, ausgelöst durch historische Rekordwerte der Inflationsrate, die Verteuerung der Energie, hartnäckige Lieferengpässe und den russischen Angriff auf die Ukraine, fielen die Prognosen im Jahresverlauf mitunter deutlich schlechter aus. Das erste Quartal war von zwei grundlegend

unterschiedlichen konjunkturellen Entwicklungen gekennzeichnet: einerseits die zumindest in Europa allmählich abklingende Corona-Pandemie und der hohe Auftragsbestand der deutschen Industrie, der auf einen merklichen Aufschwung der Konjunktur hindeutete, andererseits der russische Angriff auf die Ukraine und die damit einhergehenden wirtschaftlichen Folgen, wie Sanktionen, Lieferengpässe bei Rohstoffen und Vorprodukten sowie eine nur schwer abzuschätzende Unsicherheit insbesondere im Hinblick auf die Energiepreise. Die Wirtschaftsleistung entwickelte sich im ersten Quartal leicht positiv (BIP + 0,2% im Vergleich zum Vorquartal).

Im zweiten Quartal setzte die deutsche Wirtschaft ihre Erholung von den Pandemiewellen fort, insbesondere in den konsumnahen Dienstleistungsbereichen. Jedoch erfuhr der Aufschwung eine deutliche Abschwächung durch die schnell steigende Inflation, den Krieg in der Ukraine und die sich als hartnäckig erweisenden Engpässe in den globalen Lieferketten. Das deutsche BIP legte im zweiten Quartal um lediglich 0,1% gegenüber dem Vorquartal zu.

Im dritten Quartal kühlte sich die Erholung der deutschen Wirtschaft endgültig ab. Die hohen Inflationsraten (September 2022: 10%) reduzierten die realen Einkommen und Ersparnisse der Konsumenten und ließen ihre Kaufkraft sinken. Auch in der Baukonjunktur zeichnete sich ein deutlicher Abschwung ab. Ursächlich hierfür war neben den Materialengpässen und den stark steigenden Baukosten insbesondere die Zinswende, die zusätzlich die Finanzierungskosten erhöhte. Die Wirtschaftsleistung legte gegenüber dem Vorquartal um nur +0,3% zu.

Das vierte Quartal war geprägt von heftigen Angebotsschocks. Diese lösten Ängste vor drohenden Engpässen in der Energieversorgung (Gaslieferungen) aus. Hinzu kamen anhaltende Unterbrechungen der Lieferketten (Vorprodukte aus Asien) und ein in immer mehr Branchen stärker auftretender Mangel an Arbeitskräften. Dies führte zu Belastungen in der Produktion und verstärkenden Effekten der Inflation. Durch staatliche Maßnahmen sollen die Folgen der Energiekrise abgeschwächt werden. Jedoch erzeugt der Staat damit auch eine (künstliche) Nachfrage, die angesichts der beschränkten Produktionskapazitäten die Preissteigerungen weiter befeuert. Das BIP sank im vierten Quartal um 0,2% im Vergleich zum Vorquartal. Insgesamt haben die insbesondere zu Jahresbeginn vorherrschenden positiven Wachstumskräfte nicht ausgereicht, um trotz des

negativen Krätemixes aus Inflation, Lieferengpässen, Krieg und Fachkräftemangel ein höheres Wirtschaftswachstum zu erreichen. Letztlich musste die deutsche Wirtschaft ein schwaches Jahr bewältigen. Die Kaufkraft der privaten Haushalte leidet unter den hohen Energiepreisen, wodurch auch der private Konsum gedämpft wird.

Das globale Umfeld zeigt ebenfalls Schwäche und erzeugt keine positiven Konjunkturimpulse. Gegen Jahresende hellte sich der konjunkturelle Ausblick etwas auf. Insbesondere die Großhandelspreise für Strom und Gas sind wieder gesunken, obwohl sie noch immer auf einem hohen Niveau liegen. Im Jahr 2023 dürfte die Inflation weiterhin hoch ausfallen. Die real verfügbaren Einkommen und der private Konsum werden sich den Prognosen des ifw Kiel zufolge weiter verkleinern, wobei Umfang und Ausmaß des Abschwungs schwer vorherzusagen sind. Das ifw Kiel erwartet in seinem Winterbericht 2022 für das Jahr 2023 entsprechend nur ein geringes Wirtschaftswachstum von 0,3%.

Außer im Baugewerbe, das im Vorjahr während der Corona-Pandemie als einziger Wirtschaftszweig bereits einen steigenden Wirtschaftsbeitrag geleistet hatte, nahm die Wertschöpfung 2022 in allen Bereichen zu. Das stärkste Wachstum verzeichneten dabei die Unternehmensdienstleistungen und – trotz der Lieferengpässe – das mit vollen Auftragsbüchern ausgestattete verarbeitende Gewerbe.

Stimmung in den Unternehmen: Abwärtstrend im zweiten Halbjahr, Lichtblick zum Jahresende

Unter dem Eindruck der abklingenden Corona-Pandemie startete die deutsche Industrie mit großer Zuversicht in das Jahr 2022. Noch im Februar lag der ifo-Geschäftsklimaindex bei 98,8 Punkten. Jedoch erfuhr diese Zuversicht spätestens mit Ausbruch des russischen Angriffs auf die Ukraine einen deutlichen Dämpfer. Mit 90,8 Punkten erfuhr der Indexwert im März einen heftigen Rückgang und entwickelte sich bis zur Jahresmitte unter dem Eindruck der drohenden Energieknappheit nur verhalten positiv. Im zweiten Halbjahr trübten sich die Stimmung und der Ausblick der deutschen Industrie weiter ein. Im September erreichte der ifo-Geschäftsklimaindex mit 84,3 Punkten seinen Jahrestiefststand. Wesentlicher Treiber, für den im zweiten Halbjahr verzeichneten Rückgang des Geschäftsklimaindex war laut ifo-Institut der russische Angriffskrieg in der Ukraine sowie die zunehmende Unsicherheit aufgrund steigender Energiepreise.

Im Dezember 2022 lag der ifo-Geschäftsklimaindex bei 88,6 Punkten. Gegenüber dem Vormonat legte der Index um 2,2 Punkte zu. Damit endete ein ausgeprägter Abwärtstrend: Der Indexwert für die aktuelle Lage stieg von 93,2 auf 94,4 Punkte und verzeichnete somit die erste Verbesserung seit einem halben Jahr. Zum Jahresende erhöhte sich laut ifo-Institut die Zufriedenheit der Unternehmen mit den laufenden Geschäften, gleichzeitig verbesserten sich auch die Erwartungen für das erste Quartal 2023. Die Unsicherheit ging zurück, jedoch war auch der Auftragsbestand rückläufig. Die Erwartungen im Bauhauptgewerbe hellten sich leicht auf, blieben jedoch insgesamt deutlich pessimistisch. Den bisherigen Tiefststand von 75,4 Punkten erreichte der Indexwert im April 2020 als unmittelbare Reaktion auf den Ausbruch der Corona-Pandemie.

Stabiler Arbeitsmarkt trotz erheblicher Belastungen

Trotz des geringeren Wirtschaftswachstums und der bestehenden Unsicherheiten erwies sich der Arbeitsmarkt 2022 als robust. Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit fielen die Spuren des russischen Angriffskrieges, verhältnismäßig moderat aus. So reduzierte sich die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland gegenüber dem Vorjahr sogar um 195.000 auf 2.418.000 Menschen. Laut Bundesagentur beruhte der Rückgang auf der günstigen Entwicklung im Vorjahr und in der ersten Jahreshälfte 2022. Ab Jahresmitte führte vor allem die Erfassung ukrainischer Geflüchteter zu einem leichten Anstieg bei Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung, so die Bundesagentur.

Trotz der wirtschaftlichen und politischen Ungewissheiten lag die Nachfrage nach neuen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter 2022 auf einem sehr hohen Niveau. Jedoch berichtet die Bundesagentur von einem spürbaren Rückgang im zweiten Halbjahr. Insgesamt legte die Zahl der gemeldeten Arbeitsstellen im Jahresdurchschnitt 2022 gegenüber dem Vorjahr um 139.000 auf 845.000 zu.

Zinswende: Inflation auf historischem Rekordniveau drängt Notenbanken zu deutlichen Zinsschritten

Mit einer durchschnittlichen Inflationsrate von +7,9% (2021: 3,1%) erreichte die Inflation in Deutschland 2022 den höchsten Wert seit 1950. Ausschlaggebend dafür waren neben Basiseffekten (die aufgrund der coronabedingten Mehrwertsteuersenkung 2020 und der damit ausgelösten Preissenkungen entstanden)

insbesondere die im Vergleich zum Vorjahr erheblich angestiegenen Preise für Mineralölprodukte und Erdgasimporte. Hinzu kam die Verteuerung vieler Rohstoffe und Vorprodukte aufgrund gestörter oder unterbrochener Lieferketten infolge der Corona-Pandemie. Eine zentrale Rolle nahm dabei die sogenannte Null-Covid-Strategie der chinesischen Staatsführung ein, mit der die Corona-Pandemie beendet werden sollte. Erst gegen Ende des Jahres änderte die Regierung in Peking ihre Haltung und ermöglichte somit eine Normalisierung der globalen Fracht- und Produktionsströme. In Deutschland erreichte die Inflationsrate im Oktober ihren Jahreshöchstwert von 10,4%. Als Reaktion auf die historischen Inflationsraten nahmen sowohl die US-amerikanische Notenbank Fed als auch die Europäische Zentralbank EZB drastische Zinsschritte vor. Die Fed nahm im Jahresverlauf gleich sieben Erhöhungen ihres Leitzinses vor. Zuletzt erhöhte sie diesen Mitte Dezember um weitere 0,5 Prozentpunkte auf 4,5% (Federal-Funds-Rate-Zinsspanne von 4,25% bis 4,5%). Der europäische Leitzins lag seit März 2016 bei 0%. Die EZB reagierte auf die Zinswende anfangs noch zögerlich. Erst Ende Juli erfolgte die erste Anhebung um 0,5 Prozentpunkte. Mitte September folgte der nächste Schritt mit einer Erhöhung um 0,75 Prozentpunkte auf 1,25%. Am 2. November stieg der europäische Leitzins für Hauptrefinanzierungsgeschäfte schließlich noch einmal um 0,75 Prozentpunkte auf 2,0%. Zum Jahresende stellte die EZB noch einmal klar, dass weitere Zinsschritte und flankierende Maßnahmen auch 2023 in Betracht gezogen würden, um die Inflation abzumildern. Den Prognosen der Zentralbank zufolge soll sich diese im Jahresverlauf 2023 weiter abschwächen und letztlich bei 6,3% einpendeln.

Der EZB-Rat hat auf seiner Dezember-Sitzung die Grundsätze für die Normalisierung der zu geldpolitischen Zwecken gehaltenen Wertpapierbestände des Eurosystems festgelegt. Laut EZB werden ab März 2023 die Bestände aus dem Programm zum Ankauf von Vermögenswerten (Asset Purchase Programme – APP) in einem maßvollen und vorhersehbaren Tempo reduziert, da das Eurosystem die Tilgungsbeträge von Wertpapieren bei Fälligkeit nicht mehr vollumfänglich wieder anlegen wird. Dementsprechend plant die EZB, die Bestände zwischen März und Ende Juni 2023, um ein monatliches Durchschnittsvolumen von 15 Mrd. Euro abzubauen. Die Geschwindigkeit des weiteren Bestandsabbaus soll danach festgelegt werden. Hinsichtlich des Pandemie-Notfallankaufprogramms (PEPP) beabsichtigt die EZB, die Tilgungsbeträge der

erworbenen Wertpapiere mindestens bis Ende 2024 weiterhin bei Fälligkeit wieder anzulegen. Ferner plant die Zentralbank, das künftige Auslaufen des PEPP-Portfolios so zu steuern, dass eine Beeinträchtigung des angemessenen geldpolitischen Kurses vermieden wird. Die Wiederanlage der Tilgungs-beträge fällig werdender Wertpapiere im PEPP soll flexibel erfolgen, um pandemiebedingten Risiken für den geldpolitischen Transmissionsmechanismus entgegenzuwirken, so die EZB.

Die Rendite zehnjähriger Staatsanleihen Deutschlands verzeichnete 2022 eine historische Kehrtwende. Noch im Januar lag die Rendite bei $-0,06\%$ und entsprach damit dem Niedrigzinsumfeld der Vorjahre. Bis März kletterte die Rendite auf $0,33\%$ und erreichte schon im Mai die Schwelle von 1% . Angesichts des in den vergangenen Jahren fortwährend verzeichneten Abwärtstrends der Rendite zehnjähriger Staatsanleihen Deutschlands verdeutlicht der 2022 vollzogene schnelle Renditeanstieg das Momentum der in diesem Jahr eingeläuteten Zinswende.

Branchenentwicklung: Rückgang im Gewerbeimmobilieninvestmentmarkt nicht so stark wie befürchtet

Trotz der widrigen volkswirtschaftlichen Umstände erreichte der deutsche Immobilieninvestmentmarkt 2022 den Angaben von BNP Paribas Real Estate (BNPPRE) zufolge ein Volumen von 54,1 Mrd. Euro. Dies entsprach einem Rückgang von rund 16% gegenüber dem Vorjahr. Damit fiel der Rückgang allerdings weniger stark aus als noch zur Jahresmitte befürchtet. Das Volumen des Jahres 2022 lag zudem nur 2% unter dem Zehn-Jahres-Durchschnitt.

Abermals fiel der Anteil der Einzelobjekte relativ hoch aus (36,5 Mrd. Euro), das Volumen lag aber 25% unter dem Vorjahr. Bei den Portfolio-deals ging es in die andere Richtung: Mit rund 17,6 Mrd. Euro ergab sich ein Zuwachs von 10% . Der Markt nahm auch im vierten Quartal 2022 insgesamt eine abwartende Haltung ein, sodass es nicht zu einer Jahresendrallye kam. Vor dem Hintergrund einer schwächeren Konjunkturprognose, deutlich gestiegener Zinssätze und historischer Inflationswerte entstand bei sämtlichen Marktakteuren Unsicherheit hinsichtlich der kurz- bis mittelfristigen Entwicklung. Dies führte dazu, dass zahlreiche bereits in der Vermarktung stehende Verkäufe nicht mehr ausgeführt wurden.

Umsatzrückgänge auch in Top-Standorten

Auch an den Top-7-Standorten in Deutschland fiel der Umsatz mit 28,2 Mrd. Euro um rund 24% geringer aus als 2021. Spitzenreiter war Berlin mit einem Umsatz von 8,54 Mrd. Euro, was einem Rückgang von 24% gegenüber dem Vorjahr entspricht, jedoch aufgrund des hohen Vorjahresniveaus noch immer das viertbeste Jahresergebnis seit der Wiedervereinigung darstellt. In Frankfurt wurde ein Jahresumsatz von 5 Mrd. Euro (-25%) registriert, in Hamburg von 4,9 Mrd. Euro, was einem Zuwachs von 57% entspricht. Somit bildet Hamburg (neben Düsseldorf) eine seltene Ausnahme in einem insgesamt rückläufigen Markt. Auf München entfielen rund 4,3 Mrd. Euro (-45%), auf Düsseldorf knapp 2,9 Mrd. Euro ($+22\%$) und Stuttgart erreichte 2022 einen Umsatz von 1,44 Mrd. Euro (-32%). Den mit Abstand stärksten Rückgang erlitt Köln mit einem Umsatz von 1,1 Mrd. Euro, was einem Rückgang von 70% gegenüber dem Vorjahr entspricht.

Büro- und Logistikimmobilien gefragteste Asset-Klassen

Gemessen am Gesamtumsatz des deutschen Immobilieninvestmentmarktes (54,1 Mrd. Euro) lagen Büros mit einem Anteil von 22,25 Mrd. Euro (41%) auf Platz eins. Gegenüber dem Vorjahr ist dies ein Rückgang um 7 Prozentpunkte. Mit knapp 10,14 Mrd. Euro (19%) folgen Logistikobjekte auf Platz zwei ($+4$ Prozentpunkte, gegenüber dem Vorjahr). Aufgrund des starken ersten Halbjahres erzielte diese Asset-Klasse 2022 ein Rekordergebnis. Am stärksten fiel der Zuwachs in der Größenklasse zwischen 50 und 100 Mio. Euro aus ($+5,9\%$ gegenüber Vorjahr). Jedoch blieb auch der Logistik-Investmentmarkt, von der geopolitischen Entwicklung und der Zinswende nicht unberührt.

Renditen folgen steigender Inflation

Angesichts der fortgesetzten Leitzinserhöhungen ist es wenig überraschend, dass auch die Finanzierungskosten von Immobilienprojekten und somit die Renditen im Jahresverlauf angestiegen sind. Nach Angaben von BNPPRE haben die Netto-Spitzenrenditen für Büroimmobilien im vierten Quartal um durchschnittlich rund 30 Basispunkte zugenommen. Zum Jahresende 2022 lagen sie im Schnitt bei $3,31\%$. Die Liste wird angeführt von Berlin und München, mit jeweils $3,20\%$. Knapp dahinter liegen Hamburg und Köln mit einer Rendite von jeweils $3,30\%$. Frankfurt folgt

mit 3,35 %, Düsseldorf und Stuttgart mit jeweils 3,40 %. Für Geschäftshäuser in innerstädtischen Lagen fiel der Anstieg etwas geringer aus. Hier sind in Berlin und München 3,00 %, in Hamburg 3,15 %, in Frankfurt 3,30 %, in Düsseldorf und Stuttgart 3,40 % sowie in Köln 3,45 % zugrunde zu legen. Bei Logistikimmobilien sind die Spitzenrenditen in Deutschland im vierten Quartal sogar um 50 Basispunkte auf 3,85 % geklettert. Fachmarktzentren lagen zum Jahresende bei 4,20 % und einzelne Fachmärkte bei 4,80 %. Auch bei Shoppingcentern ging es im vierten Quartal leicht aufwärts, auf 4,90 %.

Büroimmobilien mit stabilem Flächenumsatz

Trotz des schwierigen Umfelds entwickelten sich die wesentlichen Kennzahlen des deutschen Büromarkts weitgehend solide. Laut BNPPRE belief sich der Flächenumsatz in den Top-Standorten auf 3,4 Mio. qm. Dies entspricht grob sowohl dem Ergebnis des Vorjahres als auch dem langjährigen Durchschnitt. Dennoch ging die konjunkturelle Abkühlung, die sich zum Jahresende immer deutlicher abzeichnete, nicht spurlos am Büromarkt vor-über. So gingen die Flächenumsätze in fast allen Top-Standorten im letzten Quartal deutlich zurück. In seiner Meldung zum vierten Quartal berichtet CBRE von einem Rückgang des Flächenumsatzes gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum um 40 %.

Weniger Großabschlüsse – dynamisches Mittelfeld

Bei der Betrachtung des Flächenumsatzes nach Größenklassen fällt das starke Wachstum im mittleren Marktsegment auf. So legten die Abschlüsse in der Klasse zwischen 2.000 und 5.000 qm laut BNPPRE um 9 % und in der Klasse zwischen 5.000 und 10.000 qm sogar um 13 % gegenüber dem Vorjahr zu. Der Flächenumsatz in der größten Kategorie (> 10.000 qm) verlor gegenüber dem Vorjahr um 13 %. CBRE registrierte für diese Kategorie in den Top-Standorten allein im letzten Quartal 2022 einen Rückgang von 80 % (lediglich vier Großabschlüsse).

Unterschiedliche Leerstandsquoten in Top-Bürostädten

Die Leerstandsquoten der Top-Standorte fallen nach Angaben von BNPPRE sehr unterschiedlich aus. Während die Werte für Berlin (3,2 %), Hamburg (3,9 %), Köln (3,3 %), Leipzig (4,0 %) und München (4,7 %) unterhalb der Fluktuationsreserve von 5 % lagen, nahm die Leerstandsquote in Frankfurt (8,5 %) und Düsseldorf (10,6 %) weiter zu. Laut CBRE wird in den prominenten Lagen der Top-Standorte der bestehende strukturelle Flächenmangel erkennbar. Daran lässt sich die kontinuierliche Polarisierung des Vermietungsmarktes erkennen: Gefragt sind qualitativ hochwertige und als nachhaltig zertifizierte Flächen in A-Lagen, problematisch sind unflexible Altbestände mit energetischem Aufholbedarf.

Verfügbare Büroflächen werden teurer

In sämtlichen Top-Standorten legten die Durchschnitts- und Höchstmieten 2022 weiter zu. Die höchste Spitzenmiete ergab sich erneut in Frankfurt mit einem Wert von 48,00 Euro/qm (+2 % gegenüber Vorjahr). Der größte Zuwachs der Spitzenmiete wurde im Düsseldorfer Top-Segment erzielt (+33 %). Auch die Spitzenmieten in München (45,00 Euro/qm; +5 %), Berlin (44,00 Euro/qm; +2 %) und Hamburg (35,00 Euro/qm; +6 %) folgten dem Aufwärtstrend.

Nach Angaben von CBRE verzeichnete die flächengewichtete Durchschnittsmiete 2022 einen Zuwachs von 5 %, auf 24,29 Euro. Allein in Berlin verlor dieser Wert 1 % (27,73 Euro), während er in Hamburg um 17 % auf 21,74 Euro, in Düsseldorf um ebenfalls 17 % auf 19,04 Euro, in Frankfurt um 13 % auf 24,57 Euro und in München um 2 % auf 24,42 Euro zulegen. Entgegen den negativen gesamtwirtschaftlichen Tendenzen folgten die Durchschnittsmieten für Büroflächen in den Top-Standorten somit der positiven Entwicklung.

Rückläufiger Neubau

Laut CBRE wurde im letzten Quartal 2022 eine Neufäche von 356.800 qm fertiggestellt. Dies entspricht einem Rückgang um 9 % gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Insgesamt wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr 1,1 Mio. qm neu errichtet, ein Minus von 13 % gegenüber dem Vorjahr. Zu diesem Rückgang trugen insbesondere die verzögerten Planungs- und Bauprozesse bei, die aufgrund drohender Material- und Lieferengpässe sowie steigender Baukosten entstanden sind.

HIGHLIGHTS

- Die TTL AG erhielt aus ihrer 50 %-Beteiligung an der Montano Real Estate GmbH eine Dividende in Höhe von 1,6 Mio. Euro. Im Asset Management wurden im letzten Jahr 34 Mietverträge für insgesamt 32.120 qm abgeschlossen. Der Wert der Assets under Management stieg zum Geschäftsjahresende auf 1,8 Mrd. Euro (VJ 1,55 Mrd. Euro). Montano lieferte dabei einen Beitrag zum Konzernergebnis von 0,5 Mio. Euro (VJ: 1,7 Mio. Euro).
- Die TTL Real Estate GmbH, an der die TTL AG einen Anteil von 50 % hält, erhielt von der DIC Asset AG eine Ausschüttung im Wert von 5,0 Mio. Euro (VJ. 4,4 Mio. Euro), davon 2,0 Mio. Euro (VJ. 1,3 Mio. Euro) in bar sowie 3,0 Mio. Euro (VJ. 3,1 Mio. Euro) durch Ausgabe von 215 Tsd. (VJ 210 Tsd.) neuen Aktien an der DIC Asset AG. Hierdurch und durch weiteren Aktienkauf hat die TTL Real Estate GmbH im Geschäftsjahr 2022 ihren Anteil an der DIC Asset AG von 7,95 % auf 8,22 % des Grundkapitals weiter erhöht.

Die TTL Real Estate GmbH lieferte nach Auflösung der stillen Gesellschaft insgesamt einen Ergebnisbeitrag von -0,6 Mio. Euro (VJ 0,9 Mio. Euro). Bereinigt um die Einmalaufwendungen aus dem Anteilserwerb an der börsennotierten VIB Vermögen AG auf Ebene der DIC Asset AG lieferte die TTL Real Estate GmbH einen Ergebnisbeitrag von rd. -0,2 Mio. Euro. Ursächlich für den Rückgang ist ein niedrigeres Ergebnis nach Steuern der DIC Asset AG im Jahr 2022 von 0,38 Euro je Aktie nach 0,71 Euro je Aktie im Vorjahr. Grund hierfür sind vor allem gesunkene Verkaufs- und Transaktionsergebnisse.
- Von der TTL Real Estate GmbH erhielten die TTL AG und die TTL Beteiligungs GmbH im Jahr 2022 eine zahlungsunwirksame Ausschüttung über insgesamt 2,4 Mio. Euro für das Geschäftsjahr 2021 (VJ 1,8 Mio. Euro).
- Auch sind wir weiterhin auf der Suche nach geeigneten Akquisitionsobjekten entsprechend unserer Beteiligungsstrategie. Hierzu haben wir mit potenziellen Partnern sowohl von börsennotierten als auch privat gehaltenen Unternehmen Beteiligungsmöglichkeiten an Immobilien-Projekten, Portfolien sowie Management-Plattformen eruiert. Die TTL AG ist hierbei auch für ihre Beteiligungsunternehmen tätig, die daraus für die TTL AG generierten Vergütungen betragen rd. 1,9 Mio. Euro (VJ 1,3 Mio. Euro).
- Die Hauptversammlung der TTL AG hat am 30. März 2022 die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 0,20 Euro je Aktie für das Geschäftsjahr 2021 beschlossen. Dies entspricht einer Dividendenrendite von rund 7,6 % bezogen auf den Jahresschlusskurs 2021 der TTL-Aktie.
- Die TTL AG verfügt zum Jahresende über einen eigenen Finanzmittelbestand von 3,1 Mio. Euro. Daneben bestehen Finanzmittel auf Ebene der TTL Real Estate GmbH von rd. 1,5 Mio. Euro und der Montano Real Estate GmbH von 5,9 Mio. Euro. Somit verfügen die TTL AG und ihre Beteiligungen zum Jahresende 2022 über Finanzmittelbestände von 10,5 Mio. Euro.

3.3. Geschäftsverlauf des Konzerns

Aus unseren Beteiligungen TTL Real Estate GmbH und Montano Real Estate GmbH konnten wir ein bereinigtes Ergebnis von 0,3 Mio. Euro (Ergebnis aus assoziierten Unternehmen) erzielen.

Bei einem Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit von -0,3 Mio. Euro (VJ 0,1 Mio. Euro) erzielte die TTL insgesamt ein bereinigtes Konzernergebnis vor Steuern von -0,5 Mio. Euro nach 2,8 Mio. Euro im Vorjahr. Das Konzernergebnis nach IFRS beträgt -0,9 Mio. Euro. Damit liegt das IFRS-Ergebnis leicht unterhalb, das bereinigte Ergebnis am oberen Ende unserer im Dezember 2022 abgegebenen Ergebnisprognose von -0,5 bis -0,7 Mio. Euro.

Investitions- und Kapitalmaßnahmen im Jahr 2022

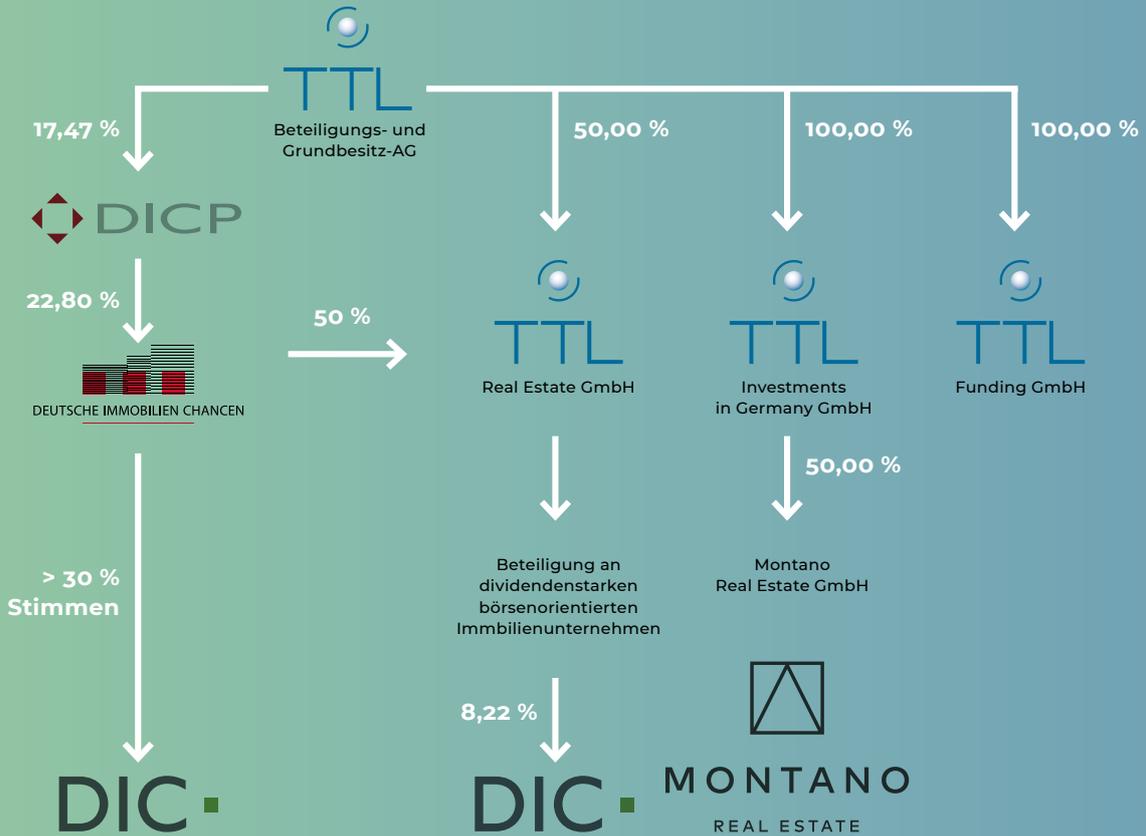
Die TTL Real Estate GmbH konnte ihren Anteil an der DIC Asset AG u.a. im Wege einer Aktiendividende von 7,95 % auf 8,22 % aufstocken.

Zum Jahresende 2022 hielt die TTL damit:

- 50 % der Stammgeschäftsanteile an der TTL Real Estate GmbH, Frankfurt am Main. Die TTL Real Estate GmbH beteiligt sich an börsennotierten dividendenstarken Immobilienunternehmen. Seit August 2019 ist sie an der DIC Asset AG beteiligt und hält seit dem ersten Halbjahr 2022 einen Anteil von insgesamt 8,22 %
- 50 % der Anteile an der Montano Real Estate GmbH. Die Montano ist eines der führenden unabhängigen Real Estate Investment- und Management-Unternehmen auf dem deutschen Gewerbeimmobilienmarkt mit Büros in München, Frankfurt und Berlin. Institutionelle Investoren finden bei Montano zu ihrem Risikoprofil passende, sichere und besonders renditestarke Investmentprodukte. Der Wert der Assets unter Management lag zum Geschäftsjahresende bei 1,8 Mrd. Euro. Im Asset Management wurden im letzten Jahr 34 Mietverträge für insgesamt 32.120 qm abgeschlossen. TTL AG hat über 20 Mio. Euro in diese Beteiligung investiert, die mit einem Eigenkapital von 21,9 Mio. Euro und liquiden Mitteln von 5,9 Mio. Euro hervorragend für ihren weiteren Wachstumspfad aufgestellt ist.
- Einen Anteil von 17,47 % an der DIC Capital Partners (Europe) GmbH, München. Die TTL AG generiert aus dieser Beteiligung Dividendenzahlungen und Managementgebühren. Die DIC Capital Partners (Europe) GmbH ist kontrollierende Aktionärin der Deutschen Immobilien Chancen-Gruppe, welche wiederum Ankeraktionärin der im SDAX gelisteten DIC Asset AG ist.

Das Beteiligungsportfolio stellt mit einem Wert von 92,2 Mio. Euro (VJ 97,5 Mio. Euro) den wesentlichsten Aktivposten der TTL dar.

Die aktuelle Beteiligungsstruktur ergibt sich zum 31.12.2022 wie folgt:



Die TTL AG verfügt zum Jahresende über einen eigenen Finanzmittelbestand von 3,1 Mio. Euro. Daneben bestehen Finanzmittel auf Ebene der TTL Real Estate GmbH von rd. 1,5 Mio. Euro und der Montano Real Estate GmbH von 5,9 Mio. Euro. Somit verfügen die TTL AG und ihre Beteiligungen zum Jahresende 2022 über Finanzmittelbestände von 10,5 Mio. Euro.

3.4. Vorstand und Mitarbeiter

Die TTL AG beschäftigte wie im Vorjahr vier Mitarbeiter (inkl. Vorstand). Auf Ebene der TTL Investments in Germany GmbH beschäftigte die Gesellschaft im Jahr 2022 einen Geschäftsführer als Experten im Vertrieb von regulierten Investmentprodukten, der auch eine Geschäftsführungsposition bei der Montano Real Estate GmbH innehatte.

3.5. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des TTL Konzerns

Die Lage des TTL Konzerns ist vor allem durch dessen Beteiligungsengagement und dessen Finanzierungstätigkeit geprägt. Wesentliche Steuerungsgrößen sind der bilanzierte Wert des Beteiligungsengagements, die aus dem Beteiligungsengagement resultierenden Erträge (Beteiligungs- und Zinserträge sowie ggf. Managementgebühren) sowie das Konzernergebnis – ggf. unter Eliminierung von Einmaleffekten.

Vermögenslage

Das Bruttovermögen des TTL Konzerns ist um 43,1 Mio. Euro auf 118,2 Mio. Euro gesunken. Dies ist im Wesentlichen auf die Auflösung der stillen Gesellschaft mit der TTL Real Estate GmbH in Höhe von 30,0 Mio. Euro und auf die Reduzierung der liquiden Mittel um 15,7 Mio. Euro von 18,8 Mio. auf 3,1 Mio. Euro zurückzuführen.

Die nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen beinhalten zum einen die Anteile an der TTL Real Estate GmbH, die ergebnis- und ausschüttungsbedingt um 3,0 Mio. Euro auf 65,9 Mio. Euro gesunken sind. Des Weiteren beinhalten die Finanzanlagen die Anteile an der Montano Real Estate GmbH, die ergebnis- und ausschüttungsbedingt um 1,0 Mio. Euro auf 21,6 Mio. Euro gesunken sind. In den Finanzanlagen ist die Beteiligung an der DIC Capital Partners (Europe) GmbH mit 4,4 Mio. Euro (VJ 6,0 Mio. Euro) enthalten. Der Rückgang des Beteiligungsbuchwertes betrifft eine Wertanpassung, die im Sonstigen Ergebnis (OCI) erfasst wurde.

Auf der Passivseite der Bilanz sank das Konzerneigenkapital aufgrund des Jahresergebnisses und der im Sonstigen Ergebnis erfassten Wertanpassungen auf Finanzanlagen um insgesamt 2,7 Mio. Euro. Unter Berücksichtigung der Ausschüttung an die Aktionäre der TTL AG von 4,9 Mio. Euro beläuft sich die Reduzierung mit insgesamt 7,6 Mio. Euro auf 43,9 Mio. Euro. Durch die Verringerung der Bilanzsumme erhöht sich die Eigenkapitalquote auf 37,1 % gegenüber 31,9 % im Vorjahr.

Das Fremdkapital hat sich per Saldo um rd. 36 Mio. Euro verringert und beträgt zum Stichtag 74,4 Mio. Euro. Hintergrund ist im Wesentlichen die o.g. Auflösung der stillen Gesellschaft mit der TTL Real Estate GmbH in Höhe von 30,0 Mio. Euro. Der weitere Anstieg betrifft vor allem Darlehenstilgung gegenüber der TTL Real Estate GmbH.

Finanzlage

Aus der Investitions- und Finanzierungstätigkeit ergab sich per Saldo ein Mittelabfluss von 15,8 Mio. Euro, der sich i. W. aus Darlehenstilgung gegenüber der TTL Real Estate Gruppe von 12,0 Mio. Euro, Ausschüttungen an die Aktionäre der TTL AG von 4,9 Mio. Euro und erhaltenen Ausschüttungen in Höhe von 1,7 Mio. Euro zusammen setzt.

Aus der betrieblichen Tätigkeit einschließlich Steuerzahlungen ergaben sich Einzahlungen von per Saldo 0,1 Mio. Euro (VJ 1,2 Mio. Euro).

Die verzinslichen Verbindlichkeiten der TTL AG sind in der Regel mit Festzinskonditionen abgeschlossen. Der durchschnittliche Zinssatz der verzinslichen Verbindlichkeiten lag zum 31. Dezember 2022 bei 0,9 % (VJ 0,7%). Die durchschnittliche Restlaufzeit der finanziellen Schulden liegt wie im Vorjahr bei ca. 1,2 Jahren.

Die TTL AG verfügt zum Jahresende über einen eigenen Finanzmittelbestand von 3,1 Mio. Euro. Daneben bestehen Finanzmittel auf Ebene der TTL Real Estate GmbH von rd. 1,5 Mio. Euro und der Montano Real Estate GmbH von 5,9 Mio. Euro. Somit verfügen die TTL AG und ihre Beteiligungen zum Jahresende 2022 über Finanzmittelbestände von 10,5 Mio. Euro.

Ertragslage

Bei einem Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit von -0,3 Mio. Euro (VJ 0,1 Mio. Euro) ist die Ertragslage des TTL-Konzerns weiterhin aufgrund seiner Holdingtätigkeit durch das Finanzergebnis geprägt.

Die Montano Real Estate GmbH hat das Geschäftsjahr 2022 mit einem Transaktionsvolumen von 0,5 Mrd. Euro abgeschlossen (VJ 1,1 Mrd. Euro). Im Asset Management wurden im letzten Jahr 34 Mietverträge für insgesamt 32.120 qm abgeschlossen. Montano lieferte einen Beitrag zum Konzernergebnis in Höhe von 0,5 Mio. Euro.

Auf Ebene der TTL Real Estate GmbH partizipieren wir an der Geschäftsentwicklung der DIC Asset AG, an der die TTL Real Estate GmbH einen Anteil von 8,22 % hält. Die DIC Asset AG erzielte ein bereinigtes Konzernergebnis nach Steuern von 52,2 Mio. Euro (VJ 69,9 Mio. Euro). Aufgrund der Übernahme der Mehrheitsbeteiligung an der VIB Vermögen AG entstanden

der DIC Asset AG Einmalaufwendungen nach Steuern in Höhe von 9,3 Mio. Euro, sodass diese ihr Geschäftsjahr mit einem IFRS-Ergebnis von 42,9 Mio. Euro bzw. einem Ergebnis je Aktie von 0,38 Euro (VJ 0,71 Euro) schloss. Die TTL Real Estate GmbH lieferte nach Auflösung der stillen Gesellschaft mit der TTL AG insgesamt einen Ergebnisbeitrag von -0,6 Mio. Euro. Bereinigt um die o.g. Einmalaufwendungen auf Ebene der DIC Asset AG lieferte die TTL Real Estate GmbH einen Ergebnisbeitrag von rd. -0,2 Mio. Euro.

Insgesamt erzielte die TTL damit ein bereinigtes Konzernergebnis vor Steuern von -0,5 Mio. Euro nach 2,8 Mio. Euro im Vorjahr. Das unbereinigte Konzernergebnis nach Steuern lag aufgrund der vorgenannten Einmaleffekte auf Ebene der TTL Real Estate GmbH mit -0,9 Mio. Euro unter dem Vorjahresergebnis von 1,7 Mio. Euro.

Im Sonstigen Ergebnis wurden Wertanpassungen auf Finanzanlagen in Höhe von insgesamt 1,7 Mio. Euro erfasst.

3.6. Vermögens- Finanz- und Ertragslage der TTL AG

Vermögenslage

Das Vermögen der Konzernmuttergesellschaft TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG ist durch die direkte und indirekte Beteiligung an der TTL Real Estate GmbH geprägt, deren wesentliches Vermögen eine 8,22 %-Beteiligung an der börsennotierten DIC Asset AG darstellt. Der zum 31. Dezember 2021 noch direkt gehaltene 23 %-Anteil an der TTL Real Estate GmbH ist auf die 100 %-Tochtergesellschaft TTL Beteiligungs GmbH, die selbst mit 35,0 Mio. Euro bei der TTL AG bilanziert ist, mit dem Buchwert von 37,3 Mio. Euro eingebracht worden.

Über die TTL Beteiligungs GmbH hält die TTL AG zum 31.12.2022 jetzt einen indirekten Anteil von 50 % an der TTL Real Estate GmbH.

Das Engagement in die Montano Real Estate GmbH wirkt sich auf Ebene des Jahresabschlusses der TTL AG mit 11,0 Mio. Euro in der Beteiligung an der TTL Investments in Germany GmbH, die die Anteile an der Montano hält, aus.

Der 17,47 %-Anteil an der DIC Capital Partners (Europe) GmbH wurde zum 31.12.2022 entsprechend der Vermögens- und Ertragslage der Gesellschaft von 5,9 Mio. Euro um 1,5 Mio. Euro auf 4,4 Mio. Euro abgewertet.

Insgesamt betragen die Finanzlagen nach Zukauf von Wertpapieren von 0,4 Mio. Euro damit 88,2 (Vorjahr 89,3 Mio. Euro)

Das Umlaufvermögen ist im Bereich der flüssigen Mittel um 15,7 Mio. Euro auf 2,9 Mio. Euro gesunken. Die Bilanzsumme ist um 7,0 Mio. Euro auf 114,1 Mio. Euro gesunken.

Finanzlage

Aufgrund des Jahresergebnisses von 1,6 Mio. Euro, denen Ausschüttung an die Aktionäre über insgesamt 4,9 Mio. Euro gegenüber standen, sank das Eigenkapital von 50,6 Mio. Euro im Vorjahr um 3,3 Mio. Euro auf rd. 47,3 Mio. Euro.

Insgesamt hat sich das Fremdkapital (inkl. Rückstellungen) um 3,6 Mio. Euro i. W. aufgrund von Darlehenstilgung gegenüber der TTL Real Estate Gruppe in Höhe von 6 Mio. Euro versus Aufbau Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 2 Mio. Euro reduziert.

Die Gesellschaft ist zum Jahresende neben dem Eigenkapital in Höhe von 47,3 Mio. Euro vor allem durch langfristige Fremdmittel finanziert. Die Finanzierung der Gesellschaft erfolgt wie im Vorjahr nahezu vollständig (99 %) durch Eigenmittel und langfristige Fremdmittel.

Ertragslage

Die Ertragslage der TTL AG ist durch ihre Holdingtätigkeit geprägt: Die TTL AG erhielt im abgelaufenen Jahr Ausschüttungen von der TTL Real Estate GmbH in Höhe von 1,1 Mio. Euro (VJ 0,9 Mio. Euro). Von ihren 100 %-Tochtergesellschaften TTL RE Funding GmbH & Co. KG, TTL Investments in Germany GmbH und TTL Beteiligungs GmbH konnten Erträge von insgesamt 3,3 Mio. Euro (VJ 2,9 Mio. Euro) vereinnahmt werden, sodass sich insgesamt Beteiligungserträge von 4,4 Mio. Euro (VJ 3,9 Mio. Euro) ergaben. Unter Berücksichtigung von Zinsaufwendungen und -erträgen von per Saldo -0,5 Mio. Euro (wie VJ) und der Wertanpassung auf die Beteiligung an der DIC Capital Partners (Europe) GmbH in Höhe von -1,5 Mio. Euro) sowie übrigen Beteiligungserträgen ergab sich ein Finanzergebnis von 2,5 Mio. Euro nach 3,4 Mio. Euro im Vorjahr.

Umsatzerlösen aus Dienstleistungen gegenüber Tochter- und Beteiligungsgesellschaften von 1,4 Mio. Euro (VJ 1,6 Mio. Euro) stehen Sach- und Personalkosten, saldiert um sonstige betriebliche Erträge von 2,3 Mio. Euro (VJ 1,6 Mio. Euro) gegenüber.

Das Jahresergebnis nach Steuern beläuft sich auf 1,6 Mio. Euro (VJ 3,2 Mio. Euro).

3.7. Zielerreichung 2022

Mit dem Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2021 haben wir Mitte Februar 2022 ein Konzernergebnis - ggf. unter Eliminierung von Einmaleffekten - in Höhe von rd. 3,0 Mio. Euro kommuniziert. Für die TTL AG erwarteten wir ein Jahresergebnis von rd. 1,5 Mio. Euro.

Mit der ad hoc Mitteilung vom 19. Dezember 2022 hat die TTL ihre Prognose der allgemeinen Marktentwicklung und den erheblich veränderten Rahmenbedingungen im Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien, die zu stark verringerten Transaktionsaktivitäten führten, Rechnung getragen und aufgrund der niedrigeren Erträge aus Beteiligungen dahingehend nach unten korrigiert, dass für das Geschäftsjahr 2022 ein negatives Konzernergebnis (nach IFRS) vor Steuern von rund 0,5 bis 0,7 Mio. Euro erwartet wird. Für die TTL AG wurde weiterhin ein positives operatives Jahresergebnis (EBTDA nach HGB) kommuniziert.

Aufgrund der niedrigeren Erträge aus Beteiligungen hat TTL für das Geschäftsjahr 2022 ein negatives Konzernergebnis (nach IFRS) vor Steuern in Höhe von 0,9 Mio. Euro erzielt, leicht unterhalb der im Dezember 2022 abgegebenen Ergebnisprognose von -0,5 bis -0,7 Mio. Euro. Unter Eliminierung der Einmaleffekte aus der Akquisition der VIB auf Ebene der DIC Asset AG wurde ein bereinigtes Ergebnis von -0,5 Mio. Euro erwirtschaftet, das im Rahmen der Prognose liegt. Auf Ebene der TTL AG konnten wir wie im Dezember 2022 angekündigt ein positives operatives Ergebnis, d.h. ein EBTDA (HGB-Ergebnis vor Steuern und Abschreibungen) in Höhe von 3,1 Mio. Euro erzielen.

Auf Ebene der TTL AG haben wir ein Ergebnis von rd. 1,5 Mio. Euro für das Jahr 2022 – ggf. unter Eliminierung von Einmaleffekten – prognostiziert. Das handelsrechtliche Jahresergebnis der TTL AG lag im Geschäftsjahr mit 1,6 Mio. Euro leicht darüber.

Das Ziel der stabilen Wertentwicklung der Beteiligungen wurde nicht vollständig erreicht, Wertminderungen waren bei der DICP Europe zu verzeichnen. Die Anteile an der Gesellschaft sind im Rahmen der Abschlusserstellung zum 31. Dezember 2022 nach HGB und IFRS auf Werthaltigkeit geprüft worden. Hieraus ergab sich eine Abwertung des Anteils von 1,5 Mio. EUR nach HGB bzw. 1,6 Mio. EUR nach IFRS auf 4,4 Mio. Euro.

Wir hatten einen Ergebnisbeitrag der TTL RE von 1,4 Mio. Euro auf Ebene des TTL-Konzerns erwartet. Im Zusammenhang mit dem stark rückläufigen Transaktionsvolumen im Gewerbeimmobilienmarkt und aufgrund von Sondereffekten im Zusammenhang mit der Übernahme der Mehrheitsbeteiligung an der VIB Vermögen AG lag das Ergebnis nach Steuern der DIC Asset AG mit 0,38 Euro je Aktie unterhalb des Vorjahres (0,71 Euro je Aktie). Im Ergebnis lieferte die TTL Real Estate GmbH einen Beitrag von -0,6 Mio. Euro zum Konzernergebnis, deutlich unterhalb unserer im Frühjahr 2022 abgegebenen Erwartungen.

Das stark rückläufige Transaktionsvolumen im Gewerbeimmobilienmarkt hat auch die Montano Real Estate GmbH getroffen. Die Montano schloss ihr Geschäftsjahr aufgrund des schwierigen Marktumfeldes und dem damit verbundenen niedrigerem Transaktionsvolumen mit einem Ergebnisbeitrag von 0,5 Mio. Euro unterhalb der Erwartungen zu Beginn des Geschäftsjahres (3 Mio. Euro) ab.

4. PROGNOSEBERICHT SOWIE CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Chancen- und Risikomanagementsystem

Das Chancen- und Risikomanagement ist zentraler Bestandteil der Unternehmensführung der TTL AG und des Konzerns. Die Chancen- und Risikopolitik leitet sich aus der vorgegebenen Geschäftsstrategie ab. Gegenüber dem Vorjahr wurde das Chancen- und Risikomanagement insbesondere in den Bereichen des Monitorings des Beteiligungsengagements sowie der Liquiditätsplanung und bzgl. Controlling- und Reportingfunktionen ausgebaut. Es erfolgt hierbei vor allem unter Zugrundelegung und Analyse der Budgets und mehrjährigen Unternehmensplanungen bzgl. der TTL AG und ihrer Beteiligungen sowie deren Abschluss- und sonstigen Finanzberichten sowie von anlassbezogenen Informationen und Analysen.

Das Risikomanagementsystem der TTL AG und des Konzerns und damit insbesondere die Risikofrüherkennung, Risikoidentifikation sowie die Risikoanalyse und -kommunikation sind an der gegenwärtigen Situation des TTL-Konzerns ausgerichtet, mit dem Ziel, bestandsgefährdende Entwicklungen frühzeitig zu erkennen, um mit

effektiven Maßnahmen gegensteuern zu können. Zugleich hilft es, bestehende Chancen zu nutzen, neue Erfolgspotenziale zu erschließen und durch den kontrollierten Umgang mit Risiken eine Steigerung des Unternehmenswertes zu erreichen. Durch ein ausgewogenes Verhältnis von Chancen und Risiken werden mögliche negative Auswirkungen auf den Unternehmenserfolg so gering wie möglich gehalten.

In der Unternehmensstrategie werden grundsätzlich neben langfristigen Zielen auch ökologische und soziale Ziele angemessen berücksichtigt. Die Unternehmensplanung umfasst – neben entsprechenden finanziellen Zielen – auch entsprechende nachhaltigkeitsbezogene Ziele.

Der Vorstand sorgt für ein angemessenes Risikomanagement und Risikocontrolling im Unternehmen und berichtet hierüber dem Aufsichtsrat in dessen Sitzungen.

Risiken werden nach möglichen kumulativen Effekten analysiert und anschließend aggregiert. Dadurch kann eine Aussage zum Gesamtrisiko für den TTL-Konzern ermittelt werden. Risiken werden bezüglich ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit und ihrer Auswirkung bezüglich der Höhe des möglichen Schadens beurteilt. Die Eintrittswahrscheinlichkeit der Risiken wird wie folgt klassifiziert:

Erhebung der Eintrittswahrscheinlichkeit: Wie häufig tritt das Risikoszenario ein?

Eintrittswahrscheinlichkeit (qualitative Betrachtung)	Sehr selten	Selten	Gelegentlich	Hoch	Sehr hoch
Eintrittswahrscheinlichkeit (quantitative Betrachtung)	Seltener als alle 5 Jahre	Alle 5–2 Jahre	Alle 2 Jahre bis jährlich	Jährlich bis halbjährlich	Mehr als halbjährlich

Der Grad der Auswirkungen der Risiken wird wie folgt klassifiziert:

Erhebung der potenziellen Schadenshöhe: Welche Schadenshöhe ist mit einem Risikoszenario verbunden?

Potenzielle Schadenshöhe (qualitative Betrachtung)	Sehr gering	Gering	Mittel	Hoch	Sehr hoch
Potenzielle Schadenshöhe in TEUR (monetäre Betrachtung)	Bis 50	51 bis 500	5.01 bis 1.500	1.501 bis 5.000	Ab 5.001

Aus der Gesamtschau der erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit und der potenziellen Schadenshöhe erfolgt die Einstufung der Risiken nach der nebenstehenden Risikomatrix in die Klassifizierung „Hoch“ (H), „Mittel“ (M) und „Gering“ (G).

Marktumfeldrisiko

Vor dem Hintergrund einer schwächelnden Konjunkturprognose, deutlich gestiegener Zinssätze und historischer Inflationswerte entstand bei sämtlichen Marktakteuren Unsicherheit hinsichtlich der kurz- bis mittelfristigen Entwicklung. Dies führte dazu, dass zahlreiche bereits in der Vermarktung stehende Verkäufe nicht mehr ausgeführt wurden.

Gemessen am Gesamtumsatz des deutschen Immobilieninvestmentmarktes (54,1 Mrd. Euro) lagen Büros mit einem Anteil von 22,25 Mrd. Euro (41%) auf Platz eins. Gegenüber dem Vorjahr ist dies ein Rückgang um 7 Prozentpunkte. Mit knapp 10,14 Mrd. Euro (19%) folgen Logistikobjekte auf Platz zwei (+ 4 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahr). Aufgrund des starken ersten Halbjahres erzielte diese Asset-Klasse 2022 ein Rekordergebnis. Am stärksten fiel der Zuwachs in der Größenklasse zwischen 50 und 100 Mio. Euro aus (+ 5,9% gegenüber dem Vorjahr). Jedoch blieb auch der Logistikinvestmentmarkt von der geopolitischen Entwicklung und der Zinswende nicht unberührt.

In den Vermietungsmärkten ist einerseits teilweise ein Anstieg der Leerstandsquoten zu verzeichnen, andererseits steigen teilweise die Spitzenmieten weiter an. Laut CBRE wird in den prominenten Lagen der Top-Standorte der bestehende strukturelle Flächenmangel erkennbar.

Das Risiko ist neu im aktuellen Jahr und besteht für die TTL AG insbesondere auf Ebene ihrer Beteiligungsgesellschaften. Sowohl Montano als auch DIC Asset AG wirken dem entgegen, in dem sie ihr Leistungsspektrum den Marktgegebenheiten und Investorenbedürfnissen anpassen. Insgesamt stufen wir das Risiko Marktumfeld hinsichtlich Eintrittswahrscheinlichkeit und seiner Auswirkung als mittel ein.

Chancen und Risiken aus der Investitionstätigkeit

Die Überwachung der Geschäfts- und damit der Wertentwicklung der eingegangenen Beteiligungen ist der wesentliche Fokus des Chancen- und Risikomanagements. Fehlende Gewinnausschüttungen der Beteiligungsunternehmen könnten sowohl die Ertrags- als auch Finanzlage negativ beeinflussen. Eine negative Geschäftsentwicklung der Beteiligungsunternehmen oder eine Verschlechterung von deren wirtschaftlichen Umfeld einschließlich der Zinslandschaft könnte eine Korrektur von deren Wertansatz erfordern. Dies wiederum hätte negative Auswirkungen auf die Vermögens- und Ertragslage der TTL AG.

Chancen bestehen insbesondere in der Anpassung und Entwicklung der Anlageprodukte unserer Beteiligungsunternehmen, insbesondere der Montano Real Estate GmbH. Durch die langjährige Erfahrung und ihr hochprofessionelles Team ist Montano gut gerüstet, um hohe und kritische Anforderungen professioneller Anleger zu erfüllen und Marktchancen zu nutzen.

Chancen und Risiken im Segment Institutional Business bestehen hinsichtlich der zu erwartenden Erträge, die vor allem vom Volumen des verwalteten Vermögens (Assets under Management), von den Mieteinnahmen und von der Transaktionstätigkeit abhängen. Das Volumen der Assets under Management kann insbesondere durch eine von der Prognose abweichende Transaktionstätigkeit beeinflusst werden. Die Erträge können zudem durch negative Verkehrswertentwicklungen oder geringere Mieteinnahmen negativ beeinflusst werden. Erfolgreiche

Transaktionen können einen positiven Effekt auf die Erträge unserer Beteiligungen haben, da erfolgsabhängige Exit- und Performance-Fees generiert werden könnten.

Angesichts eines deutlich veränderten Zinsumfelds, der stark gestiegenen Inflation und der unklaren Auswirkungen der konjunkturellen Abschwächung auf die Immobiliennachfrage in Deutschland kommt es mit Blick auf geplante An- und Verkäufe seit der Jahresmitte 2022 zu Verzögerungen und Neuplanungen, die sich aus Unternehmenssicht auch in 2023 (besonders in der ersten Jahreshälfte) fortsetzen werden.

Insgesamt stufen wir das Risiko für eine Abweichung der von uns prognostizierten Ergebnisbeiträge unserer Beteiligungsgesellschaften als mittel ein. Ein Eintreten dieses Risikos hätte mittelschwere Auswirkungen für die Lage der TTL AG.

Operative Chancen und Risiken

Da die TTL AG als Beteiligungsgesellschaft selbst kein operatives Geschäft betreibt, resultieren operative Risiken im Wesentlichen aus der Nichteinhaltung von Bilanzierungsregeln sowie der Missachtung formaler Fristen und Termine. Im derzeitigen Umfeld wird dieses Risiko vom Vorstand als gering beurteilt. Die möglichen finanziellen Auswirkungen hieraus schätzen wir als gering ein.

Chancen und Risiken der Finanzierung

Die TTL ist aktuell fast ausschließlich durch Eigenkapital sowie durch langfristiges Fremdkapital finanziert. Durch entsprechenden Einsatz der vorhandenen Finanzmittel und Rückflüsse aus den bestehenden Beteiligungen ist auch in Folgejahren mit Einzahlungsüberschüssen zu rechnen.

Zinsrisiken ergeben sich aus den marktbedingten Schwankungen der Zinssätze (Marktzinsvolatilität) sowie aus dem unternehmenseigenen Zins-Exposure. Sie können die Rentabilität, die Liquidität sowie die Finanzlage und die Expansionsmöglichkeiten des TTL-Konzerns beeinträchtigen. Aufgrund der Eigenkapitalausstattung der TTL AG sehen wir Chancen, die Finanzierung der TTL AG weiter stabil zu halten. Zur Absicherung gegen Zinsschwankungen sind die verzinslichen Verbindlichkeiten der TTL AG in der Regel mit Festzinskonditionen abgeschlossen.

Durch Besserungsvereinbarungen können Zahlungsverbindlichkeiten der Gesellschaft in Höhe von 1,4 Mio. Euro wiederaufleben, wenn das im Jahresabschluss ausgewiesene Eigenkapital den Betrag von 100 Mio. Euro erreicht. Auf Basis der Planung der Entwicklung des Eigenkapitals der Gesellschaft geht der Vorstand allerdings davon aus, dass eine Inanspruchnahme in absehbarer Zeit unwahrscheinlich ist. Das im Jahresabschluss der TTL AG ausgewiesene Eigenkapital beläuft sich zum Jahresende 2022 auf 47,3 Mio. Euro (VJ 50,6 Mio. Euro).

Mit einem eigenen Finanzmittelbestand von 3,1 Mio. Euro sowie Mitteln auf Ebene der TTL Real Estate GmbH von knapp 1,6 Mio. Euro und der Montano Real Estate GmbH von 5,9 Mio. Euro verfügen die TTL AG und ihre Beteiligungen zum Jahresende 2022 über Finanzmittelbestände von 10,6 Mio. Euro.

Insgesamt schätzen wir die Chancen und Risiken der Finanzierung hinsichtlich ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit und Auswirkung als gering ein.

Steuerrisiken

Änderungen in den steuerrechtlichen Regelungen oder der Auffassungen von Finanzverwaltung oder Finanzgerichten insbesondere zur (konzerninternen) Nutzung von Verlustvorträgen können zu höheren Steueraufwendungen und -zahlungen führen. Im Rahmen einer aktuellen steuerlichen Außenprüfung ergaben sich unterschiedliche Auffassungen der Finanzbehörde und der Gesellschaft zum Bestand der steuerlichen Verlustvorträge der Gesellschaft, die allerdings noch nicht in Form von Verwaltungsakten oder Steuerbescheiden manifestiert sind. Die TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG sieht hier überzeugende Argumente auf ihrer Seite, die sie ggf. auch in Rechtsbehelfsverfahren geltend machen will.

Der Vorstand schätzt das Risiko aus Steuerrisiken und die daraus resultierenden Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als mittel ein.

Gesamtbewertung der Risiko- und Chancensituation

Hinsichtlich der in diesem Bericht aufgeführten Einzelrisiken – unter Berücksichtigung der Eintrittswahrscheinlichkeit und des potenziellen finanziellen Ausmaßes – sowie des aggregierten Gesamtrisikos gehen wir davon aus, dass diese

Risiken die weitere Unternehmensentwicklung nicht unmittelbar und nachhaltig gefährden, wobei sich insbesondere das Marktumfeld gegenüber dem Vorjahr ungünstig entwickelt hat.

Die TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG sieht sich insgesamt stabil aufgestellt, um mit dem Leistungsprofil ihrer Beteiligungsgesellschaften auch eine schwierige Marktphase gut zu meistern. Die DIC Asset AG generiert durch ihr umfassendes Leistungsprofil und die breite Abdeckung der Immobilienwertschöpfungskette diversifizierte und stetige Cashflows, die aus laufenden Mieteinnahmen, Transaktions-, Strukturierungs- und Managementgebühren bis hin zu attraktiven Beteiligungserträgen resultieren. Montano ist als etablierter Player aufgestellt und konnte das abgelaufene Geschäftsjahr 2022 mit Transaktionserfolgen in allen für das Unternehmen relevanten Assetklassen mit einem deutlich profitablen Ergebnis abschließen. Für das laufende Geschäftsjahr 2023 ist der Ausbau des Public Sector-Portfolios und der Investmentsparte Social Infrastructure, die Auflage weiterer Themenfonds und die Erweiterung bestehender Individualmandate geplant.

Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

Zu den im Konzern bestehenden Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen langfristige Finanzanlagen in Form der Unternehmensbeteiligungen, kurzfristige Forderungen gegen nahestehende Unternehmen sowie lang- und kurzfristige Kreditverbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen und Guthaben bei Kreditinstituten sowie Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Lieferanten. Soweit bei finanziellen Vermögenswerten Ausfall- und Bonitätsrisiken erkennbar sind, werden entsprechende Maßnahmen ergriffen bzw. Berichtigungen vorgenommen. Verbindlichkeiten werden innerhalb der vereinbarten Zahlungsfristen gezahlt. Beim Management der Finanzpositionen verfolgt das Unternehmen eine konservative Risikopolitik.

Internes Kontroll- und Risikomanagement bezogen auf den Rechnungslegungsprozess

Das rechnungslegungsbezogene interne Kontroll- und Risikomanagementsystem des TTL-Konzerns beinhaltet bezogen auf das Geschäftsumfeld und das Transaktionsvolumen des Konzerns angemessene Instrumente und Maßnahmen, mit denen rechnungslegungsbezogene Risiken

koordiniert verhindert beziehungsweise rechtzeitig erkannt, bewertet und beseitigt werden. Der Rechnungslegungsprozess des TTL-Konzerns ist auf holdingspezifische Schwerpunkte wie zum Beispiel Bewertung von Beteiligungen und Finanzierungsfunktionen ausgerichtet. Die inhaltliche Verantwortung dieser Themen obliegt ebenfalls dem Vorstand. Die Finanzbuchhaltung ist auf eine führende Steuerberatungsgesellschaft ausgelagert. Wesentliche für die Rechnungslegung der TTL AG relevante Informationen und Sachverhalte werden vor deren Erfassung in der ausgelagerten Finanzbuchhaltung durch den Vorstand kritisch auf ihre Konformität mit geltenden Rechnungslegungsvorschriften gewürdigt. Zudem werden regelmäßige Überprüfungen der monatlichen Auswertungen vom Vorstand durchgeführt. Zur Vermeidung dieser Risiken wie auch zur Dokumentation der im Rahmen der Einzel- und Konzernabschlussstellung durchzuführenden Arbeitsabläufe sowie deren zeitlicher Abfolge und der hierfür verantwortlichen (externen) Personen verwendet der Vorstand ein Excel-basiertes Planungswerkzeug. Das interne Kontroll- und Risikomanagementsystem, das ein an der Risikolage des Unternehmens ausgerichtetes Compliance-Management-System umfasst, deckt auch nachhaltigkeitsbezogene Ziele ab. Das Risikomanagement wird kontinuierlich überwacht, weiterentwickelt und den sich ändernden Rahmenbedingungen angepasst. Vorstand und Aufsichtsrat der TTL haben im Geschäftsjahr 2022 das Risikomanagementsystem und das interne Kontrollsystem auf Angemessenheit und Wirksamkeit überprüft. Es sind keine Umstände bekannt, die gegen die Angemessenheit und Wirksamkeit der Systeme sprechen.

Prognosebericht

• Gesamtaussage 2023

Wir rechnen für das Geschäftsjahr 2023 insbesondere im ersten Halbjahr mit einem anhaltend zurückhaltenden Marktumfeld und geringen Aktivitäten auf dem Transaktionsmarkt. Basierend auf der prognostizierten Stabilität der deutschen Wirtschaft und des deutschen Immobilienmarktes erwarten wir jedoch keine wesentlichen Veränderungen für das direkte Umfeld des Unternehmens für das Geschäftsjahr 2023. Trotzdem könnten unerwartete Veränderungen in den Zinssätzen, weitere Beteiligungsakquisitionen oder -verkäufe sowie Veränderungen der sonstigen Prämissen für das Geschäftsjahr 2023 die Prognose beeinflussen.

• Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Unser Prognosebericht zu den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen basiert auf der Auswertung von Primärdaten zur Früherkennung. Hinzu kommt die Auswertung einer Reihe von Veröffentlichungen einschlägiger Wirtschaftsforschungsinstitute und Organisationen. Zur Einschätzung der Branchensituation ziehen wir neben den Indikatoren aus unserem eigenen Geschäft auch veröffentlichte Analysen der renommierten Maklerhäuser heran. Die im Folgenden getroffenen Aussagen spiegeln ein mittleres Erwartungsszenario wider:

Gegen Jahresende 2022 hellte sich der konjunkturelle Ausblick etwas auf. Insbesondere die Großhandelspreise für Strom und Gas sind wieder gesunken, obwohl sie noch immer auf einem hohen Niveau liegen. Im Jahr 2023 dürfte die Inflation weiterhin hoch ausfallen. Die real verfügbaren Einkommen und der private Konsum werden sich den Prognosen des ifw Kiel zufolge weiter verkleinern, wobei Umfang und Ausmaß des Abschwungs schwer vorherzusagen sind. Das ifw Kiel erwartet in seinem Winterbericht 2022 für das Jahr 2023 entsprechend nur ein geringes Wirtschaftswachstum von 0,3 %.

Aufgrund der anstehenden konjunkturellen Schwächephase auf Gesamtjahressicht rechnet JLL mit einem Rückgang der Nachfrage um rund 10 %. Bürovermietungen werden traditionell geprägt durch den Dienstleistungssektor. Laut JLL entfielen im Schnitt in den letzten zehn Jahren mehr als 17 % des Vermietungsumsatzes auf die Gruppe der unternehmensbezogenen Dienstleister. Auch Unternehmen aus der Industrie fragen oftmals in größerem Umfang Büroflächen nach und stehen in der Langfristbetrachtung auf Platz zwei mit einem durchschnittlichen Umsatzanteil von fast 13 %. Im Jahr 2022 ist ihr Anteil jedoch auf 8 % zurückgegangen, bedingt durch die aktuellen Krisen rund um Lieferketten, Inflation und Energie. Insofern rechnet JLL mit einer Zweiteilung des Marktes in energieintensive Bereiche, zum Beispiel die Chemiebranche oder die Stahlproduktion, und weniger energieabhängige Segmente wie die Pharmaindustrie. Bezogen auf die Leerstandsentwicklung erwartet JLL auf Jahressicht einen Anstieg um 60 Basispunkte auf 5,5 % in den Top-Bürostandorten. Diese Entwicklung wird insbesondere durch neue Arbeitsplatzmodelle gefördert, sodass in der Summe mehr Flächen aufgegeben als zusätzlich neu angemietet werden. Mit Blick auf die weitere Entwicklung

der Spitzenmiete war zuletzt ein deutlicher Anstieg zu verzeichnen. Auch für 2023 ist mit einer starken und anhaltend hohen Nachfrage nach Spitzenobjekten in den besten Lagen zu rechnen. Firmen vor allem der unternehmensbezogenen Dienstleister sind im Kontext des Arbeitnehmerumfelds bereit, ihre Investitionen in eigene Büroflächen zu erhöhen. Gleichzeitig zeichnet sich bei den Nebenkostenbelastungen (insbesondere Strom und Gas) eine leichte Entspannung ab. Vor diesem Hintergrund erwartet JLL in der Breite weiter steigende Spitzenmieten.

- **Vermietungsmarkt 2023**

Im Logistikvermietungsmarkt erwarten die Experten von Colliers im Jahr 2023 rückläufige Flächenumsätze in allen Top-8-Märkten, hauptsächlich aufgrund der anhaltenden Angebotsknappheit. Insgesamt wird die Nachfrage auf einem hohen Niveau bleiben. Neue Konsummuster und steigende E-Commerce-Quoten prägen die Flächennachfrage im Logistiksektor bereits seit einigen Jahren. Nach wie vor veränderte Warenströme aufgrund von Pandemie und Ukraine-Krieg führen außerdem weiterhin dazu, dass Mieter vermehrt auf Standorte innerhalb Europas zurückzugreifen. Das bedeutet höhere Nachfrage nach Pufferlagern, um unterbrechungsfreie Lieferfähigkeit zu gewährleisten.

- **Investmentmarkt 2023**

Nach wie vor ist im Transaktionsmarkt eine große Spreizung zwischen den Preisvorstellungen der Käufer und jenen der Verkäufer festzustellen. Die abweichenden Preisvorstellungen zwischen Käufer- und Verkäuferseite sind weiterhin ein wesentlicher Grund dafür, dass sowohl viele Käufer als auch Verkäufer sehr zurückhaltend agieren. Die Zurückhaltung vieler Investoren eröffnet mit Blick auf das laufende Geschäftsjahr jedoch auch Chancen für Investoren, die von der Zinswende weniger stark betroffen sind. Dazu zählen vor allem eigenkapitalstarke Käufer. Auch für risikoaffine Investoren wird das Marktumfeld attraktiver, insbesondere im Value-Add-Segment. Ein sinkendes Neubauvolumen aufgrund gestiegener Zinsen und Baukosten in den nächsten Jahren kommt Value-Add-Investoren darüber hinaus ebenfalls zugute. Neben der Fokussierung auf Value-Add-Investments bestehen weitere Potenziale durch neue ESG-Anforderungen für Investoren, Eigentümer und Mieter, die die Nachfrage im Jahr 2023 noch stärker prägen werden.

Erwartete Entwicklung der TTL

Das Marktumfeld im deutschen Gewerbeimmobilienmarkt ist insbesondere mit Blick auf die schwache Konjunkturentwicklung, die hohe Inflation und steigende Zinsen nach wie vor sehr herausfordernd.

Für den Konzernabschluss rechnen wir für das Jahr 2023 – ggf. unter Eliminierung von Einmalwirkungen mit einem negativen Ergebnis vor Steuern von rd. 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. Für die TTL AG erwarten wir ein Jahresergebnis von 1,0 bis 1,5 Mio. Euro, wobei wir mit einem Beteiligungsergebnis auf dem Niveau des Jahres 2022 (rd. 2,5 bis 3 Mio. Euro) rechnen.

Der Vorstand beabsichtigt, die eingeschlagene Unternehmensstrategie im Geschäftsjahr 2023 konsequent fortzusetzen und sich bietende Chancen für Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften zu nutzen. Ziel ist es, die Position der TTL als wichtige Beteiligungsgesellschaft im Immobilienbereich weiter zu festigen.

Unsere Prognose basiert auf folgenden wesentlichen Annahmen:

- Die Prognose berücksichtigt kein anorganisches Wachstum, beispielsweise durch den Erwerb oder die Übernahme von Unternehmen.
- Es kommt nicht zu einem Ausbruch neuer, bisher unbekannter Pandemien (vergleichbar Covid-19), die zu Verschärfungen und Einschränkungen des öffentlichen Lebens führen.
- Globale Handelskonflikte weiten sich nicht deutlich aus.
- Es treten keine stärkeren Zuspitzungen geopolitischer Spannungen auf.
- Es tritt keine erneute Staatsschuldenkrise in der Eurozone auf.
- Es tritt kein Wiederaufflammen der Bankenkrise in der Eurozone auf.
- Die deutsche Wirtschaft erreicht ein leichtes Wirtschaftswachstum von 0,3 % und fällt nicht in eine dauerhafte tiefe Rezession.

- Es kommt nicht zu einer Verschärfung der Energiekrise, sondern zu einer Entspannung.
- Weitere Frühindikatoren oder Konjunkturfaktoren wie die Arbeitslosenquote verschlechtern sich nicht signifikant.
- Der Vermietungsmarkt und die Vermietungsumsätze im Laufe des Geschäftsjahres 2023 sehen keine signifikante Verschlechterung gegenüber dem Vorjahr.
- Es tritt kein weiterer unerwarteter starker Anstieg der Inflation auf.
- Die Steuerungsmaßnahmen der Europäischen Zentralbank (EZB) zeigen im laufenden Geschäftsjahr Wirkung und erfordern keine weiteren unerwarteten Erhöhungen der Leitzinsen.
- In der Finanzierungspolitik der Kreditinstitute treten keine weiteren wesentlichen Verschärfungen von Anforderungen ein, die sich hemmend auf das Transaktionsgeschehen auswirken.
- Es treten keine neuen, unvorhergesehenen regulatorischen Änderungen und Verordnungen in Kraft, die entweder dauerhaft oder temporär gelten und zu massiven monetären Auswirkungen führen.

5. Erklärung zur Unternehmensführung

Der Vorstand und der Aufsichtsrat berichten in dieser Erklärung auch über die Corporate Governance des Unternehmens nach Grundsatz 22 des Deutschen Corporate Governance Kodex.

Corporate Governance steht für eine verantwortungsbewusste und auf langfristige Wertschöpfung ausgerichtete Führung und Kontrolle von Unternehmen. Vorstand und Aufsichtsrat haben sich auch im Geschäftsjahr 2021 mit der Erfüllung der Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex befasst. Die Beratungen mündeten in der Verabschiedung einer aktualisierten jährlichen Entsprechenserklärung vom 22. Dezember 2022, die auf der Website der Gesellschaft dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht wurde.

Vorstand und Aufsichtsrat der TTL AG erklären gemäß § 161 AktG:

Die TTL AG hat den im amtlichen Teil des Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ in der Fassung vom 16. Dezember 2019 (Kodex alt) bzw. seit deren Geltung in der Fassung vom 28. April 2022 (Kodex neu) seit Abgabe ihrer letzten Entsprechenserklärung mit folgenden Ausnahmen entsprochen und wird ihnen in der Fassung vom 28. April 2022 künftig mit folgenden Ausnahmen entsprechen:

Ziffer A.2 (alt) bzw. A.4 (neu)

Gemäß Ziffer A.2 des Kodexes alt bzw. A.4 des Kodexes neu soll Beschäftigten auf geeignete Weise die Möglichkeit eingeräumt werden, geschützt Hinweise auf Rechtsverstöße im Unternehmen zu geben.

Von der Einrichtung eines Whistleblowing-Systems sieht die Gesellschaft aufgrund der derzeit geringen Mitarbeiterzahl ab.

Ziffer B.1

Der Kodex empfiehlt in Ziffer B1., dass der Aufsichtsrat bei der Zusammensetzung des Vorstands auf Diversität achten soll.

Der Aufsichtsrat entscheidet bei der Besetzung des Vorstands vorrangig nach Sachverstand und Kompetenz. Weitere Eigenschaften wie das Geschlecht oder nationale oder religiöse Zugehörigkeiten waren und sind für die Entscheidung nachrangig.

Ziffer C.1

Ziffer C.1 des Kodexes empfiehlt, dass der Aufsichtsrat für seine Zusammensetzung konkrete Ziele benennen und ein Kompetenzprofil für das Gesamtgremium erarbeiten soll. Dabei soll der Aufsichtsrat auf Diversität achten. Das Kompetenzprofil soll nach Kodex neu nunmehr auch Expertise zu den für das Unternehmen bedeutsamen Nachhaltigkeitsfragen umfassen. Vorschläge des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung sollen diese Ziele berücksichtigen und gleichzeitig die Ausfüllung des Kompetenzprofils für das Gesamtgremium anstreben. Der Stand der Umsetzung soll in Form einer Qualifikationsmatrix in der Erklärung zur Unternehmensführung offengelegt werden. Diese soll auch über die nach Einschätzung der Anteilseignervertreter im Aufsichtsrat angemessene Anzahl unabhängiger

Anteilseignervertreter und die Namen dieser Mitglieder informieren.

Von dieser Empfehlung wurde und wird teilweise abgewichen:

Der Aufsichtsrat hat – mit Ausnahme einer Altersgrenze für Aufsichtsratsmitglieder und des Anteils von Frauen im Aufsichtsrat – für seine Zusammensetzung abweichend von Ziffer C.1 des Kodexes keine konkreten Ziele benannt und kein Kompetenzprofil für das Gesamtgremium erarbeitet und wird keine solchen Ziele benennen und kein förmliches Kompetenzprofil erarbeiten. Potentielle Interessenkonflikte, Kompetenzanforderungen und die Besetzung mit einer angemessenen Zahl unabhängiger Mitglieder werden auch ohne förmliche Festlegungen durch den Aufsichtsrat berücksichtigt. Aus diesen Gründen hat der Aufsichtsrat auf förmliche Festlegungen verzichtet. Mangels Festlegung entsprechender Ziele und eines Kompetenzprofils für das Gesamtgremium erfolgt insoweit abweichend von Ziffer C.1 des Kodexes auch weder eine Berücksichtigung bei den Wahlvorschlägen des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung noch eine Veröffentlichung über den Stand der Umsetzung einschließlich der konkreten Zahl unabhängiger Mitglieder und deren Namen.

Ziffer C.10 Satz 1

Der Kodex empfiehlt in Ziffer C.10 Satz 1, dass der Aufsichtsratsvorsitzende unabhängig von der Gesellschaft und vom Vorstand sein soll. Nach Ziffer C.7 des Kodexes soll bei der Beurteilung der Unabhängigkeit von der Gesellschaft und vom Vorstand unter anderem berücksichtigt werden, ob das Aufsichtsratsmitglied aktuell oder in dem Jahr vor seiner Ernennung direkt oder als Gesellschafter oder in verantwortlicher Funktion eines konzernfremden Unternehmens eine wesentliche geschäftliche Beziehung mit der Gesellschaft oder einem von dieser abhängigen Unternehmen unterhält oder unterhalten hat. Der Aufsichtsrat hat sich dazu entschlossen, die vom Kodex genannten formalen Indikatoren als maßgeblich für seine Beurteilung heranzuziehen und keine abweichende Einordnung vorzunehmen, wie es Ziffer C.8 des Kodexes ermöglichen würde. Ungeachtet des Umstands, dass der Aufsichtsratsvorsitzende aufgrund der vorgenannten formalen Indikatoren demnach als nicht unabhängig von der Gesellschaft und vom Vorstand einzustufen wäre, hat der Aufsichtsrat keine Zweifel, dass er seinen Beratungs- und Überwachungsaufgaben uneingeschränkt nachkommen kann. Hinzu kommt, dass dem Aufsichtsrat im Übrigen eine nach seiner Einschätzung

angemessene Zahl unabhängiger Mitglieder angehört; mehr als die Hälfte der Anteilseignervertreter ist unabhängig von der Gesellschaft und vom Vorstand.

Ziffern C.13 und C.14

Der Aufsichtsrat soll nach Ziffer C.13 des Kodexes bei seinen Wahlvorschlägen an die Hauptversammlung zur Wahl der Aufsichtsratsmitglieder die persönlichen und geschäftlichen Beziehungen eines jeden Kandidaten zum Unternehmen, den Organen der Gesellschaft und einem wesentlich an der Gesellschaft beteiligten Aktionär offenlegen. Dem Kandidatenvorschlag soll nach Ziffer C.14 des Kodexes ein Lebenslauf beigefügt werden, der über relevante Kenntnisse, Fähigkeiten und fachliche Erfahrungen Auskunft gibt; dieser soll durch eine Übersicht über die wesentlichen Tätigkeiten neben dem Aufsichtsratsmandat ergänzt und für alle Aufsichtsratsmitglieder jährlich aktualisiert auf der Internetseite des Unternehmens veröffentlicht werden.

Von diesen Empfehlungen wird abgewichen. Die Empfehlung des Kodexes in Ziffer C.13 regelt nach Auffassung der Gesellschaft nicht konkret genug, welche Beziehungen eines jeden Kandidaten im Einzelnen und in welcher Tiefe bei Wahlvorschlägen an die Hauptversammlung offenzulegen sind, um der Empfehlung zu genügen. Im Interesse der Rechtssicherheit künftiger Wahlen zum Aufsichtsrat haben Vorstand und Aufsichtsrat sich entschieden, eine Abweichung von der Empfehlung zu erklären. Wir sind – auch im Hinblick auf Ziffer C.14 des Kodexes - der Auffassung, dass bereits die gesetzlichen Angabepflichten in § 124 und § 125 Aktiengesetz dem Informationsbedürfnis der Aktionäre Rechnung tragen und werden zu gegebener Zeit prüfen und entscheiden, ob anlässlich von Wahlvorschlägen an die Hauptversammlung freiwillig und ohne Bindung an die Empfehlungen des Kodexes zusätzliche Informationen über die Kandidaten und/oder die anderen Aufsichtsratsmitglieder zugänglich gemacht werden.

Ziffern D.2 und D.5 (alt) bzw. D.4 (neu)

Abweichend von Ziffer D.2 des Kodexes werden über den Prüfungsausschuss hinaus keine Ausschüsse des Aufsichtsrates gebildet; dies betrifft auch die Bildung eines Nominierungsausschusses (Ziffer D.5 des Kodexes alt bzw. D.4 des Kodexes neu). Der Aufsichtsrat besteht aus fünf Mitgliedern. Angesichts dieser geringen Mitgliederzahl würde die Bildung weiterer Ausschüsse nicht zu einer effizienteren Tätigkeit des Aufsichtsrats führen. Da dem Aufsichtsrat im Übrigen

nur Vertreter der Anteilseigner angehören und sich die bisherige Praxis der Ausarbeitung von Wahlvorschlägen im Gesamtaufsichtsrat als effizient erwiesen hat, sieht der Aufsichtsrat keine Notwendigkeit, einen Nominierungsausschuss zu bilden.

Ziffer G.1

Abweichend von Ziffer G.1 erster und zweiter Spiegelstrich des Kodexes trifft das Vergütungssystem für die Vorstandsmitglieder keine Festlegungen zur Bestimmung einer sogenannten „Ziel-Gesamtvergütung“, die der Gesamtvergütung für den Fall einer hundertprozentigen Zielerreichung (bezogen auf variable Vergütungsbestandteile) entspricht, und legt die relativen Anteile einzelner Vergütungsbestandteile an der Gesamtvergütung nicht in Bezug auf eine solche „Ziel-Gesamtvergütung“ fest. Nach dem am 26. März 2021 von der Hauptversammlung gebilligten Vergütungssystem für die Vorstandsmitglieder setzt sich deren variable Vergütung aus einer erfolgsabhängigen Jahrestantieme (STI) sowie aus Optionen auf virtuelle Aktien der Gesellschaft als aktienbasiertem Vergütungselement mit langfristiger Anreizwirkung (LTI) zusammen. Hinsichtlich des STI legt der Aufsichtsrat unternehmensbezogene und persönliche Jahresziele fest. Die konkrete Höhe der Zahlungen aus dem STI bei Erreichen der Jahresziele liegt im Ermessen des Aufsichtsrats und wird ex-post im Zusammenhang mit der Feststellung der Zielerreichung durch den Aufsichtsrat festgelegt. Zahlungen aus dem LTI hängen allein vom Aktienkurs ab; ein ex-ante vereinbarter „Zielbetrag“ ist somit auch für den LTI nicht vorgesehen. Der Aufsichtsrat ist der Auffassung, dass die variable Vergütungsstruktur für die Vorstandsmitglieder klar auf eine Verknüpfung von Leistung der Vorstandsmitglieder und Vergütungshöhe (Pay for Performance) ausgerichtet ist und die Ausgestaltung des aktienbasierten Vergütungselements zu einer verstärkten Angleichung der Interessen von Vorstandsmitgliedern und Aktionären beiträgt. Das strategische Ziel der langfristigen Wertsteigerung des Unternehmens wird durch diese Struktur gefördert.

Ziffer G.2

Nach der Empfehlung in Ziffer G.2 des Kodexes soll für jedes Vorstandsmitglied jährlich dessen konkrete „Ziel-Gesamtvergütung“ festgelegt werden, die in einem angemessenen Verhältnis zu den Aufgaben und Leistungen des Vorstandsmitglieds sowie zur Lage des Unternehmens steht und die übliche Vergütung nicht ohne besondere

Gründe übersteigt. Entsprechend der aktienrechtlichen Vorgaben wird die Angemessenheit der Gesamtvergütung der Vorstandsmitglieder regelmäßig und bei Bedarf auch anlassbezogen (z.B. bei der Entscheidung über eine Vertragsverlängerung) überprüft. Wie erläutert, sieht das Vergütungssystem keine „Ziel-Gesamtvergütung“ im Sinne des Kodexes vor, sodass auch deren jährliche konkrete Festlegung entfällt. Nach Auffassung des Aufsichtsrats geben die Festlegung der Vergütungskonditionen im Vorstandsdienstvertrag und die nachträgliche Festlegung der Höhe der Zahlung aus dem STI hinreichend Raum, die Angemessenheit der Vorstandsvergütung durchgängig zu gewährleisten.

Ziffer G.6

Nach der Empfehlung in Ziffer G.6 des Kodexes soll die langfristig orientierte variable Vergütung (LTI) den Anteil der Vergütung aus kurzfristig orientierten Zielen (STI) übersteigen, wobei der Kodex auf eine hundertprozentige Zielerreichung als Vergleichsbasis abstellt. Mit den gewährten Optionen auf virtuelle Aktien der Gesellschaft (LTI) ist eine langfristig orientierte Vergütungskomponente vorgesehen, die im Regelfall allerdings nicht den überwiegenden Anteil der insgesamt gewährten variablen Vergütung ausmacht. Auch mit Rücksicht darauf, dass weder im STI noch im LTI „Zielvergütungen“ vorgesehen sind, wird eine Abweichung von der Empfehlung in Ziffer G.6 des Kodexes erklärt. Der Aufsichtsrat erachtet den langfristig orientierten Teil der variablen Vergütung (LTI), der bis zu 20% der Gesamtvergütung ausmachen kann, als hinreichend gewichtet.

Ziffer G.7 Satz 1

Der Empfehlung in Ziffer G.7 Satz 1 des Kodexes, wonach der Aufsichtsrat für das bevorstehende Geschäftsjahr für jedes Vorstandsmitglied für alle variablen Vergütungsbestandteile die Leistungskriterien festlegen soll, die sich neben operativen vor allem an strategischen Zielsetzungen orientieren, wird insoweit nicht gefolgt, als im Rahmen der langfristig orientierten aktienkursorientierten Vergütungskomponente (LTI) neben der Abhängigkeit des Auszahlungsbetrags vom Börsenkurs keine weiteren Leistungskriterien festgelegt werden. Die Anknüpfung an den Börsenkurs trägt zu einer verstärkten Angleichung der Interessen von Vorstandsmitgliedern und Aktionären bei und das strategische Ziel der langfristigen Wertsteigerung des Unternehmens wird hierdurch gefördert.

Ziffer G.10 Satz 1

Nach der Empfehlung in Ziffer G.10 Satz 1 des Kodexes soll die gewährte variable Vergütung überwiegend aktienbasiert gewährt oder in Aktien angelegt werden. Mit den gewährten Optionen auf virtuelle Aktien der Gesellschaft (LTI) ist eine aktienbasierte Vergütungskomponente vorgesehen. Wie bereits erläutert, macht die aktienbasierte Vergütungskomponente im Regelfall jedoch nicht den überwiegenden Anteil der variablen Vergütung aus. Es gelten die zu Ziffer G.6 genannten Gründe.

Ziffer G.10 Satz 2

Ziffer G.10 Satz 2 des Kodexes empfiehlt, dass die Vorstandsmitglieder über die langfristige variable Vergütung erst nach vier Jahren verfügen können. Die als LTI gewährten Optionen auf virtuelle Aktien der Gesellschaft sehen eine an der Laufzeit des jeweiligen Vorstandsdienstvertrags orientierte Vesting-Periode vor, die im Regelfall rund zwei bis fünf Jahre umfasst und nach deren Ablauf frühestens eine Optionsausübung möglich ist. Unter Berücksichtigung der Laufzeit des jeweiligen Vorstandsdienstvertrags kann die vom Kodex empfohlene Vier-Jahres-Frist daher auch unterschritten werden. Nach Auffassung des Aufsichtsrats trägt die grundsätzliche Orientierung der Vesting-Periode an der jeweiligen Bestelldauer hinreichend zur Anreizwirkung der aktienorientierten Vergütung bei.

Ziffer G.11

Abweichend von Ziffer G.11 des Kodexes sehen das Vergütungssystem und die bestehenden Vorstandsverträge keine im Vorhinein vereinbarte Möglichkeit vor, außergewöhnlichen Entwicklungen Rechnung zu tragen und eine variable Vergütung in begründeten Fällen einbehalten oder zurückfordern zu können (sogenannte Malus- und Clawback-Regelungen). Unter anderem die im Ermessen des Aufsichtsrats stehende nachträgliche Festlegung der Höhe der erfolgsabhängigen Jahrestantieme (STI) sowie die Begrenzung durch die im Vergütungssystem vorgesehene Maximalvergütung stellen nach Auffassung des Aufsichtsrats hinreichend wirksame Mittel dar, um etwaig aufgetretene außergewöhnliche Entwicklungen berücksichtigen zu können. Vertragliche Malus- und Clawback-Regelungen hält der Aufsichtsrat angesichts der im Fall einer Pflichtverletzung bestehenden gesetzlichen Ansprüche für nicht erforderlich. gesetzlichen Ansprüche für nicht erforderlich.

München, 22. Dezember 2022

Unternehmensführungspraktiken

Vorstand und Aufsichtsrat sehen sich in der Verpflichtung, durch eine verantwortungsbewusste und langfristig ausgerichtete Unternehmensführung für den Bestand des Unternehmens und eine nachhaltige Wertschöpfung zu sorgen. Zu einer guten Corporate Governance gehört für die TTL AG und ihre Konzernunternehmen auch der verantwortungsbewusste Umgang mit Risiken. Der Vorstand stellt daher ein angemessenes und wirksames internes Kontroll- und Risikomanagement im Unternehmen sicher, welches auch nachhaltigkeitsbezogene Ziele abdeckt und ein an der Risikolage des Unternehmens ausgerichtetes Compliance Management System umfasst (siehe dazu auch die Ausführungen im Risiko- und Chancenbericht). Er sorgt für die Einhaltung von Recht und Gesetz in Gesellschaft und Konzern sowie der Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex nach Maßgabe der jährlichen Entsprechenserklärung. Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat regelmäßig über bestehende Risiken und deren Entwicklung. Unternehmensinterne Kontroll-, Berichts- und Compliance-Strukturen werden regelmäßig überprüft, weiterentwickelt und veränderten Rahmenbedingungen angepasst.

Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat und des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrats

Entsprechend dem deutschen Aktienrecht verfügt die TTL AG über ein duales Führungssystem, bestehend aus Vorstand und Aufsichtsrat. Das bedeutet, Leitungs- und Kontrollorgan sind klar getrennt. Leitungsorgan der Gesellschaft ist der Vorstand, der vom Aufsichtsrat bei der Unternehmensführung überwacht und beraten wird. Eine gute Unternehmensführung setzt eine vertrauensvolle und effiziente Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat voraus. Dazu sind eine offene Kommunikation und enge Kooperation von besonderer Bedeutung. Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle relevanten Fragen.

Der Vorstand nimmt die Leitungsaufgabe als Kollegialorgan wahr. Er bestimmt die unternehmerischen Ziele, die strategische Ausrichtung, die Unternehmenspolitik sowie die Konzernorganisation und stimmt diese mit dem Aufsichtsrat ab und sorgt für ihre Umsetzung. Dabei berücksichtigt der Vorstand neben langfristigen wirtschaftlichen Zielen auch ökologische und soziale Ziele. Er ist dabei an das konzernweite Unternehmensinteresse gebunden und der nachhaltigen Steigerung des Unternehmenswerts sowie den

Belangen von Aktionären, Kunden, Mitarbeitern und sonstigen dem Unternehmen verbundenen Gruppen verpflichtet. Die Vorstandsmitglieder tragen gemeinsam die Verantwortung für die gesamte Geschäftsführung. Ungeachtet der Gesamtverantwortung führen die einzelnen Vorstandsmitglieder die ihnen zugewiesenen Ressorts im Rahmen der Vorstandsbeschlüsse in eigener Verantwortung. Die Geschäftsverteilung zwischen den Vorstandsmitgliedern ergibt sich aus dem Geschäftsverteilungsplan. Der Vorstand ist beschlussfähig, wenn mindestens die Mehrheit der Mitglieder an der Beschlussfassung teilnimmt, und fasst seine Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der Stimmen.

Der Aufsichtsrat bestellt und entlässt die Mitglieder des Vorstands und sorgt gemeinsam mit dem Vorstand für eine langfristige Nachfolgeplanung (siehe dazu nachstehend „Nachfolgeplanung für den Vorstand“). Der Aufsichtsrat überwacht und berät den Vorstand bei der Leitung und Geschäftsführung des Unternehmens. Bei im Einzelnen definierten Maßnahmen von wesentlicher Bedeutung wie beispielsweise umfangreicheren Investitionen ist nach der Geschäftsordnung für den Vorstand die Zustimmung des Aufsichtsrats notwendig.

Der Aufsichtsrat wird vom Vorstand in Strategie und Planung sowie in allen Fragen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen eingebunden. Der Aufsichtsratsvorsitzende koordiniert die Arbeit im Aufsichtsrat, leitet dessen Sitzungen und nimmt die Belange des Gremiums nach außen wahr. Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat zeitnah und umfassend schriftlich und telefonisch sowie in den stattfindenden Aufsichtsratssitzungen über die Geschäftsentwicklung und die Lage des Konzerns. Bei wesentlichen Ereignissen wird gegebenenfalls eine außerordentliche Aufsichtsratssitzung einberufen. Für seine Arbeit hat sich der Aufsichtsrat eine Geschäftsordnung gegeben. Der Aufsichtsrat fasst seine Beschlüsse in der Regel in Sitzungen. Sie können auf Anordnung des Aufsichtsratsvorsitzenden auch in Telefon- oder Videokonferenzen oder außerhalb einer Sitzung z.B. durch telefonische, schriftliche oder Stimmabgabe per E-Mail gefasst werden. Beschlüsse können auch durch eine Kombination von Stimmabgaben in Sitzungen und anderen Formen der Stimmabgabe zustande kommen. Der Aufsichtsrat ist beschlussfähig, wenn alle Mitglieder geladen sind und mindestens drei Mitglieder an der Beschlussfassung teilnehmen. Beschlussfassungen des Aufsichtsratsgremiums werden grundsätzlich mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst, soweit nicht das Gesetz eine andere

Mehrheit vorschreibt. Die Aufsichtsratssitzungen werden protokolliert, das Protokoll wird vom Sitzungsleiter (i.d.R. dem Aufsichtsratsvorsitzenden) unterzeichnet. Beschlüsse, die außerhalb von Sitzungen gefasst werden, werden ebenfalls schriftlich festgehalten. Eine Kopie des Protokolls bzw. des außerhalb der Sitzung gefassten Beschlusses wird unverzüglich an alle Mitglieder des Aufsichtsrats versendet.

Der Aufsichtsrat hat einen Prüfungsausschuss gebildet. Der Prüfungsausschuss tagt anlassbezogen und befasst sich insbesondere mit der Prüfung der Rechnungslegung, der Überwachung des Rechnungslegungsprozesses, der Wirksamkeit des internen Kontrollsystems, des Risikomanagementsystems und des internen Revisionssystems sowie der Abschlussprüfung und der Compliance. Die Rechnungslegung umfasst insbesondere den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht (einschließlich etwaiger CSR-Berichterstattung), etwaige unterjährige Finanzinformationen und den Einzelabschluss nach HGB. Der Prüfungsausschuss befasst sich auch mit der Auswahl und der erforderlichen Unabhängigkeit des Abschlussprüfers und überwacht letztere, befasst sich mit der Bestimmung von Prüfungsschwerpunkten und überwacht die vom Abschlussprüfer zusätzlich erbrachten Leistungen. Der Prüfungsausschuss entscheidet vorab über die Zustimmung zu zulässigen Nichtprüfungsleistungen des Abschlussprüfers. Die Entscheidung des Aufsichtsrats über die Erteilung des Prüfungsauftrags an den Abschlussprüfer und über die Honorarvereinbarung bereitet der Prüfungsausschuss vor. Er bereitet den Vorschlag des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung zur Wahl des Abschlussprüfers vor und gibt eine begründete Empfehlung ab. Der Prüfungsausschuss beurteilt zudem regelmäßig die Qualität der Abschlussprüfung und bereitet die Entscheidung des Aufsichtsrats über die Feststellung des Jahresabschlusses und die Billigung des Konzernabschlusses vor. Zu diesem Zweck obliegt ihm eine Vorprüfung des Jahresabschlusses, des Lageberichts, des Konzernabschlusses, des Konzernlageberichts und des Vorschlags für die Gewinnverwendung.

Nachfolgeplanung für den Vorstand

Der Aufsichtsrat sorgt gemeinsam mit dem Vorstand für eine langfristige Nachfolgeplanung. Bei der langfristigen Nachfolgeplanung werden neben den Anforderungen des Aktiengesetzes, des Deutschen Corporate Governance Kodexes und der Geschäftsordnung auch die vom Aufsichtsrat festgelegte Zielgröße für den Anteil von Frauen im Vorstand und ein Anforderungsprofil

berücksichtigt. Unter Berücksichtigung der konkreten Qualifikationsanforderungen und der genannten Vorgaben wird ein Idealprofil erarbeitet, auf dessen Basis der Aufsichtsrat eine engere Auswahl von verfügbaren Kandidaten vornimmt, mit denen strukturierte Gespräche geführt werden. Bei Bedarf wird der Aufsichtsrat bei der Entwicklung der Anforderungsprofile und/oder der Auswahl der Kandidaten von externen Beratern unterstützt. Bei der Entscheidung über die Besetzung von Vorstandspositionen stellen die fachliche Qualifikation für das zu übernehmende Ressort, die Führungsqualitäten, die bisherigen Leistungen und erworbenen Fähigkeiten sowie Kenntnisse über das Unternehmen wesentliche Eignungskriterien dar.

Zusammensetzung der Gremien

Durch den Aufsichtsrat zum Vorstand bestellt waren im Berichtszeitraum und sind aktuell Herr Theo Reichert (Vorstandsvorsitzender) und Herr Thomas Grimm (Finanzvorstand). Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Berichtes besteht der Vorstand der TTL AG daher aus zwei Mitgliedern. Der Aufsichtsrat hat für die Vorstandsmitglieder gemäß Empfehlung B.5 des Deutschen Corporate Governance Kodex eine Altersgrenze festgelegt. Danach sollen als Vorstand grundsätzlich nur Personen bestellt werden, die das 67. Lebensjahr noch nicht vollendet haben.

Dem Aufsichtsrat gehören fünf Mitglieder an, die sämtlich von der Hauptversammlung gewählt werden. Der Aufsichtsrat hat einen Vorsitzenden und einen stellvertretenden Vorsitzenden gewählt. Während des Geschäftsjahres 2022 bestand und aktuell besteht der Aufsichtsrat aus folgenden Personen:

- Herr Prof. Dr. Gerhard Schmidt, (Vorsitzender)
- Herr Klaus Kirchberger (Stellvertretender Vorsitzender)
- Herr Dr. Daniel Schütze
- Herr Jan B. Rombach
- Herr Michael Bock

Die Amtszeiten der Aufsichtsratsmitglieder Herr Prof. Dr. Gerhard Schmidt, Herr Klaus Kirchberger und Herr Dr. Daniel Schütze laufen bis zum Ablauf der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2023 beschließt. Die Amtszeiten der Aufsichtsratsmitglieder Herr Jan B. Rombach und Herr Michael Bock laufen bis

zum Ablauf der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2022 beschließt.

Dem Prüfungsausschuss gehören drei vom Aufsichtsrat zu wählende Aufsichtsratsmitglieder an. Mitglieder des Prüfungsausschusses sind derzeit:

- Michael Bock (Vorsitzender des Prüfungsausschusses)
- Prof. Dr. Gerhard Schmidt
- Klaus Kirchberger

Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses, Herr Michael Bock, ist unabhängig und verfügt sowohl aufgrund seiner einschlägigen Ausbildung als auch seiner langjährigen beruflichen Tätigkeit als ehemaliger Finanzvorstand einer großen Versicherung und aufgrund seiner aktuellen Tätigkeit als Geschäftsführender Gesellschafter der REALKAPITAL Vermögensmanagement GmbH über besonderen Sachverstand sowohl auf dem Gebiet der Abschlussprüfung als auch der Rechnungslegung, einschließlich der Nachhaltigkeitsberichterstattung und deren Prüfung. Herr Klaus Kirchberger verfügt aufgrund seiner Qualifikation als Steuerberater und seiner langjährigen Tätigkeit bei Wirtschaftsprüfungsgesellschaften sowie aufgrund seiner aktuellen Tätigkeit als Vorsitzender der Geschäftsführung von Gesellschaften der Helaba-Gruppe ebenfalls über Sachverstand sowohl auf dem Gebiet der Rechnungslegung als auch der Abschlussprüfung, ebenfalls einschließlich der Nachhaltigkeitsberichterstattung und deren Prüfung. Die Mitglieder des Prüfungsausschusses sind in ihrer Gesamtheit mit dem Immobiliensektor vertraut.

Festlegung von Zielgrößen für den Anteil von Frauen im Aufsichtsrat und im Vorstand

Die TTL AG ist als börsennotierte und nicht mitbestimmte Gesellschaft gesetzlich verpflichtet, Zielgrößen für den Anteil von Frauen im Aufsichtsrat und im Vorstand festzulegen. Mangels einer Führungsebene unterhalb des Vorstands trifft den Vorstand keine entsprechende Pflicht zur Festlegung für die Führungsebene.

Der Aufsichtsrat hat die Zielgröße für den Anteil von Frauen im Aufsichtsrat auf 1/5 (20 %) festgelegt. Zur Erreichung dieser Zielgröße wurde eine Frist bis zum 31. Januar 2027 bestimmt.

Bei der Festlegung der Zielgröße von 1/5 (20 %) für den Aufsichtsrat hat sich der Aufsichtsrat von folgenden Erwägungen leiten lassen:

Der Aufsichtsrat besteht aktuell aus fünf männlichen Mitgliedern. Hiervon sind drei Mitglieder bis zum Ablauf der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2023 beschließt, bestellt. Die beiden anderen Mitglieder sind bis zum Ablauf der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2022 beschließt, bestellt. Für den Fall, dass der ordentlichen Hauptversammlung 2023 oder der ordentlichen Hauptversammlung 2024 eine weibliche Kandidatin zur Wahl in den Aufsichtsrat vorgeschlagen werden kann, könnte die neu gesetzte Quote innerhalb der gesetzten Frist erreicht werden.

Als Zielgröße für den Anteil von Frauen im Vorstand hat der Aufsichtsrat 0 % festgelegt. Zur Erreichung dieser Zielgröße wurde eine Frist bis zum 31. Januar 2027 bestimmt. Bei der Festlegung der Zielgröße Null für den Vorstand hat sich der Aufsichtsrat von folgenden Erwägungen leiten lassen:

Der Vorstand besteht aktuell aus zwei männlichen Mitgliedern. Herr Theo Reichert und Herr Thomas Grimm sind bis zum 30. September 2025 bzw. 31. Dezember 2025 als Vorstandsmitglieder bestellt. Für beide Vorstandsmitglieder hat die Gesellschaft zudem die Option, die Bestellung als Vorstandsmitglied darüber hinaus bis zum 30. September 2027 bzw. 31. Dezember 2027 zu verlängern. Eine Neubesetzung der Vorstandspositionen oder eine Bestellung weiterer Vorstandsmitglieder zur Erweiterung des Vorstands ist aktuell nicht vorgesehen. Es liegt generell im Unternehmensinteresse der TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG, mit Vorstandsmitgliedern, die sich in ihrer Vorstandstätigkeit bewähren und zum Erfolg der Gesellschaft beitragen, möglichst kontinuierlich und langfristig zusammenzuarbeiten. Zwar ist der Aufsichtsrat der TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG grundsätzlich bestrebt, Vorstandspositionen divers zu besetzen, um vom Potential unterschiedlicher Kompetenzen, Erfahrungen und Führungsstile zu profitieren. Die Bestellung von Vorstandsmitgliedern erfolgt jedoch abhängig von fachlichen und persönlichen Qualifikationen und unabhängig vom Geschlecht. Vor dem Hintergrund der derzeitigen Besetzung des Vorstands und der Laufzeiten der Bestellungen erscheint dem Aufsichtsrat eine Zielgröße von 0 % weiterhin gerechtfertigt. Im Falle personeller Veränderungen im Vorstand wird sich der Aufsichtsrat erneut mit der Zielgröße befassen.

Ziele des Aufsichtsrats hinsichtlich seiner Zusammensetzung

Der Aufsichtsrat hat in der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat eine Altersgrenze für Aufsichtsratsmitglieder benannt. Danach sollen zur Wahl in den Aufsichtsrat grundsätzlich nur Personen vorgeschlagen werden, die das 70. Lebensjahr noch nicht vollendet haben.

Über die Festlegung einer Altersgrenze für Aufsichtsratsmitglieder und des Anteils von Frauen im Aufsichtsrat hinaus hat der Aufsichtsrat für seine Zusammensetzung abweichend von Ziffer C.1 des Deutschen Corporate Governance Kodex keine weiteren konkreten Ziele benannt und kein förmliches Kompetenzprofil für das Gesamtgremium erarbeitet. Wegen der Gründe hierfür wird auf die vorstehende Entsprechenserklärung verwiesen.

Der Aufsichtsrat in seiner gegenwärtigen Zusammensetzung entspricht den vorgenannten Zielvorgaben.

Offenlegung von Interessenkonflikten

Jedes Vorstands- und Aufsichtsratsmitglied legt Interessenkonflikte, die entstehen können, unter Beachtung des Deutschen Corporate Governance Kodex offen. Im Geschäftsjahr 2022 sind keine Interessenkonflikte aufgetreten.

Selbstbeurteilung der Arbeit des Aufsichtsrats und des Prüfungsausschusses

Der Aufsichtsrat beurteilt regelmäßig, wie wirksam der Aufsichtsrat insgesamt und der Prüfungsausschuss ihre Aufgaben erfüllen. Es werden extern erstellte, strukturierte Fragebögen genutzt, in deren Rahmen die Aufsichtsrats- und Ausschussmitglieder um Beantwortung von Fragen gebeten werden. Die Fragebögen beinhalten Themen der organisatorischen, personellen und inhaltlichen Leistungsfähigkeit des Gremiums sowie zur Struktur und den Abläufen der Zusammenarbeit im Gremium und zur Informationsversorgung, insbesondere durch den Vorstand. Die Ergebnisse werden sodann gemeinsam im Aufsichtsrat erörtert. Der Aufsichtsrat hat zuletzt im Februar 2022 eine Selbstbeurteilung seiner Arbeit vorgenommen; die Arbeit des Ende 2021 gebildeten Prüfungsausschusses soll im Laufe des Geschäftsjahres 2023 ebenfalls evaluiert werden.

D & O-Versicherung

Es besteht für die Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat eine Directors & Officers-Versicherung (D & O-Versicherung). In diesem Rahmen sind Schadensersatzansprüche der Gesellschaft, der Aktionäre oder Dritter versichert, die aufgrund von Sorgfaltspflichtverletzungen der Organe geltend gemacht werden können. Die Kosten für die Versicherung trägt die Gesellschaft. Die Mitglieder des Vorstands sind im Versicherungsfall mit einem Selbstbehalt beteiligt.

Transparenz – Kommunikation mit dem Kapitalmarkt und Rechnungslegungsgrundsätze

Auf unserer Homepage www.ttl-ag.de werden alle relevanten Unternehmensinformationen publiziert und dauerhaft zugänglich gemacht, so auch Jahres- und etwaige Zwischenberichte. Im Bereich Investor Relations veröffentlicht die TTL AG auch die aktuelle Entsprechenserklärung und Erklärung zur Unternehmensführung sowie ein Archiv der früheren Erklärungen.

Regelberichterstattung und Ad-hoc-Publizität

Im Rahmen der Jahres- und Halbjahresberichterstattung werden zweimal im Geschäftsjahr die entsprechenden Berichte veröffentlicht. Ad-hoc-Meldungen werden europaweit verbreitet und im Internet unverzüglich zugänglich gemacht.

Finanzkalender

In einem Finanzkalender werden die wichtigsten Termine des Unternehmens veröffentlicht.

Rechnungslegungsgrundsätze

Die Rechnungslegung der TTL AG als Konzern-Muttergesellschaft erfolgt im Konzernabschluss nach Grundsätzen der internationalen Rechnungslegung IFRS (International Financial Reporting Standards). Der Jahresabschluss der TTL AG wird nach den Rechnungslegungsvorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) erstellt. Beide Abschlüsse werden von einer unabhängigen durch die Hauptversammlung zum Abschlussprüfer gewählten Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüft und testiert.

Vergütungsbericht und Vergütungssystem

Der Vergütungsbericht nach § 162 AktG für das Geschäftsjahr 2022, der Vermerk des Abschlussprüfers über die Prüfung des Vergütungsberichts, das geltende Vergütungssystem für die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats und die letzten Beschlussfassungen der Hauptversammlung über die Vergütungssysteme von Vorstand und Aufsichtsrat bzw. die Vergütung des Aufsichtsrats sind auf der Internetseite der TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG zugänglich unter: <https://www.ttl-ag.de/de/investor-relations/corporate-governance/verguetungsbericht.html>.

6. Sonstige gesetzliche Pflichtangaben

6.1. Bericht zur Übernahmesituation und sonstige Angaben gemäß §§ 289a Abs. 1, 315a Abs. 1 HGB

Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

Das gezeichnete Kapital der TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG besteht zum 31. Dezember 2022 unverändert zum Vorjahr aus 24.587.500 auf den Inhaber lautenden nennbetragslosen Stückaktien. Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, sind nicht vorhanden.

Genehmigtes Kapital

Auf der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft vom 10. Mai 2019 hatten die Aktionäre der Gesellschaft die Schaffung eines neuen Genehmigten Kapitals 2019/I mit der Möglichkeit zum Ausschluss des Bezugsrechts beschlossen. Durch Beschluss der Hauptversammlung der TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG vom 10. Mai 2019 war der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 9. Mai 2024 das Grundkapital gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmal oder mehrmals um insgesamt bis zu 10.537.500 Euro zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden konnte (Genehmigte Kapital 2019/I). Nach teilweiser Ausnutzung durch die Kapitalerhöhung im Oktober 2021 in Höhe von 3.512.500 Euro betrug das Genehmigte Kapital noch 7.025.000 Euro. Durch Beschluss der Hauptversammlung der TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG vom 30. März

2022 wurde mit Wirkung auf den Zeitpunkt der Eintragung des nachfolgend geregelten neuen Genehmigten Kapitals 2022/I das Genehmigte Kapital 2019/I aufgehoben.

Durch Beschluss der Hauptversammlung der TTL vom 30. März 2022 wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital bis zum 29. März 2027 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt EUR 12.293.750,00 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2022/I). Dabei muss sich die Zahl der Aktien in demselben Verhältnis erhöhen wie das Grundkapital. Den Aktionären ist dabei grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen. Das gesetzliche Bezugsrecht kann dabei den Aktionären in der Weise eingeräumt werden, dass die Aktien von einem oder mehreren durch den Vorstand bestimmten Kreditinstituten oder Unternehmen im Sinne von § 186 Abs. 5 Satz 1 AktG mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten.

Bedingtes Kapital

Der Vorstand war durch Beschluss der Hauptversammlung vom 10. Mai 2019 ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft bis zu insgesamt 10.537.500,00 Euro bedingt zu erhöhen (Bedingtes Kapital 2019/I). Durch Beschluss der Hauptversammlung der TTL vom 30. März 2022 wurde das Bedingte Kapital 2019/I für die Zeit ab Wirksamwerden des nachfolgend zu beschließenden bedingten Kapitals aufgehoben.

Durch Beschluss der Hauptversammlung der TTL vom 30. März 2022 wurde der Vorstand ermächtigt das Grundkapital um bis zu 12.293.750,00 Euro durch Ausgabe von bis zu 12.293.750 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2022/I). Dabei muss sich die Zahl der Aktien in demselben Verhältnis erhöhen wie das Grundkapital. Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien an die Inhaber bzw. Gläubiger von Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen (zusammen „Schuldverschreibungen“), jeweils mit Options- bzw. Wandlungsrechten oder Options- bzw. Wandlungspflichten, die aufgrund der von der Hauptversammlung am 30. März 2022 beschlossenen Ermächtigung bis zum 29. März 2027 von der Gesellschaft oder durch eine Konzerngesellschaft begeben werden, an der die Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar zu 100 % beteiligt ist.

Der Vorstand war durch Beschluss der Hauptversammlung vom 10. Mai 2019 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 9. Mai 2024 einmalig oder mehrmals auf den Namen oder auf den Inhaber lautende Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen mit oder ohne Laufzeitbegrenzung im Gesamtnennbetrag von bis zu 100.000.000,00 Euro zu begeben und den Inhabern bzw. Gläubigern von Schuldverschreibungen Options- bzw. Wandlungsrechte oder Options- bzw. Wandlungspflichten auf Inhaberstückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von insgesamt bis zu 10.537.500,00 Euro nach näherer Maßgabe der Options- bzw. Wandelanleihebedingungen (zusammen „Anleihebedingungen“) zu gewähren bzw. aufzuerlegen.

Vor dem Hintergrund der Erhöhung des Grundkapitals der Gesellschaft auf 24.587.500,00 EUR wurde die Ermächtigung zur Ausgabe von Schuldverschreibungen 2019/I aufgehoben und durch eine neue Ermächtigung zur Ausgabe von Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 100.000.000,00 mit der Möglichkeit zum Abschluss des Bezugsrechts („Ermächtigung zur Ausgabe von Schuldverschreibungen 2022“) ersetzt. Zur Absicherung der Ermächtigung zur Ausgabe von Schuldverschreibungen 2022 wurde ein Bedingtes Kapital 2022/I im Umfang von 50 % des Grundkapitals in Höhe von 12.293.750,00 Euro beschlossen, das das Bedingte Kapital 2019/I ersetzt.

Der Vorstand der Gesellschaft ist unverändert ebenso ermächtigt, mit vorheriger Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 9. Mai 2024 eigene Aktien der Gesellschaft im Umfang von bis zu insgesamt 10 % des Grundkapitals der Gesellschaft zu erwerben. Maßgeblich ist das Grundkapital zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Hauptversammlung über die vorliegende Ermächtigung oder – falls dieses geringer ist – das zum Zeitpunkt der Ausübung der vorliegenden Ermächtigung bestehende Grundkapital. Auf die aufgrund dieser Ermächtigung erworbenen Aktien dürfen zusammen mit anderen eigenen Aktien, die sich im Besitz der Gesellschaft befinden oder die ihr nach §§ 71a ff. AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10 % des Grundkapitals der Gesellschaft entfallen. Der Erwerb darf nicht zum Zwecke des Handels in eigenen Aktien erfolgen.

Ordentliche Hauptversammlung am 30. März 2022

Angesichts der auf absehbare Zeit andauernden COVID-19-Pandemie, der vom Freistaat Bayern insoweit beschlossenen Verhaltensregeln und des Ziels der Vermeidung von Gesundheitsrisiken für die Aktionäre, die internen und externen Mitarbeiter sowie die Organmitglieder der Gesellschaft, hatte der Vorstand der TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG mit Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossen, von der Möglichkeit der virtuellen Hauptversammlung Gebrauch zu machen.

Die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft fand am 30. März 2022 im Rahmen einer virtuellen Hauptversammlung in München statt. Es wurde beschlossen, den zum 31. Dezember 2021 ausgewiesenen Bilanzgewinn der TTL AG in Höhe von 7.290.699,54 Euro wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von 0,20 Euro je dividendenberechtigter Stückaktie in Höhe von insgesamt 4.917.500,00 Euro Vortrag auf neue Rechnung in Höhe von 2.373.199,54 Euro.

Der Anspruch auf die Dividende war am 4. April 2022 fällig.

Des Weiteren wurden Vorstand und Aufsichtsrat entlastet sowie deren Vergütungssysteme gebilligt sowie der Abschlussprüfer gewählt.

Direkte und indirekte Beteiligungen am Kapital, die 10 % der Stimmrechte überschreiten

Gemäß der zuletzt eingegangenen Stimmrechtsmitteilung hält die AR Holding GmbH, Frankfurt am Main, seit dem 14. November 2019 insgesamt 14.137.595 Stück auf den Inhaber lautende nennbetragslose Stückaktien (entsprechend 67,08 % der Stimmrechte).

Weitere direkte oder indirekte Beteiligungen am Kapital, die jeweils 10 % der Stimmrechte überschreiten, liegen nicht vor.

Gesetzliche Vorschriften und Bestimmungen der Satzung über die Ernennung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern und die Änderung der Satzung

Die Ernennung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern richten sich nach den §§ 84 f. AktG. Nach § 7 der Satzung erfolgen die Bestimmung der Anzahl sowie die Bestellung der ordentlichen und der stellvertretenden Vorstandsmitglieder, der Abschluss der Anstellungsverträge sowie der Widerruf der Bestellung durch den Aufsichtsrat. Der Aufsichtsrat kann ein Mitglied des Vorstands zum Vorsitzenden des Vorstands ernennen.

Satzungsänderungen erfolgen nach den Regelungen der §§ 179 ff AktG. Die Beschlüsse der Hauptversammlung bedürfen der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen, soweit nicht das Gesetz zwingend etwas anderes vorschreibt (§ 20 der Satzung).

6.2. Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

Die Gesellschaft hat über ihre Beziehungen zu verbundenen Unternehmen einen Abhängigkeitsbericht gem. §312 AktG aufgestellt. In diesem Bericht sind alle Rechtsgeschäfte, welche die Gesellschaft oder ihre Tochterunternehmen im abgelaufenen Geschäftsjahr mit verbundenen Unternehmen oder auf Veranlassung oder im Interesse eines dieser Unternehmen im vergangenen Geschäftsjahr vorgenommen haben, und alle anderen Maßnahmen, die die Gesellschaft auf Veranlassung oder im Interesse dieser Unternehmen im vergangenen Geschäftsjahr getroffen oder unterlassen hat, aufgeführt.

Der Bericht schließt mit folgender Erklärung ab:

„Wir erklären hiermit, dass nach den Umständen, die uns in dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, unsere Gesellschaft bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhielt oder vergütete. Maßnahmen auf Veranlassung oder im Interesse des herrschenden Unternehmens wurden nicht getroffen oder unterlassen.“

München, den 27. März 2023



Theo Reichert
– CEO –



Thomas Grimm
– CFO –

JAHRESABSCHLUSS



Bilanz	32
Gewinn- und Verlustrechnung	34
Anhang	35

BILANZ

ZUM 31.12.2022

AKTIVA

	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
A. Anlagevermögen		
I. Sachanlagen andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.487,00	7.114,00
II. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	83.422.862,23	46.134.351,08
2. Beteiligungen	4.400.000,00	43.143.048,37
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	405.245,95	0,00
	88.228.108,18	89.277.399,45
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	6.238.438,00	3.353.479,20
2. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	16.668.586,07	9.802.809,53
3. sonstige Vermögensgegenstände	3.671,80	20.183,91
	22.910.695,87	13.176.472,64
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	2.887.211,11	18.582.203,46
	25.797.906,98	31.758.676,10
C. Rechnungsabgrenzungsposten	47.250,69	98.746,46
	114.078.752,85	121.141.936,01

PASSIVA

	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	24.587.500,00	24.587.500,00
II. Kapitalrücklage	13.300.000,00	18.390.625,00
III. Gewinnrücklagen		
1. andere Gewinnrücklagen	300.000,00	300.000,00
IV. Bilanzgewinn	9.101.908,18	7.290.699,54
	47.289.408,18	50.568.824,54
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	391.212,27	559.417,54
2. Sonstige Rückstellungen	464.357,50	412.358,18
	855.569,77	971.775,72
C. Verbindlichkeiten		
1. Anleihen	10.501.582,19	10.501.582,19
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	56.390,02	9.903,67
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5.045.032,20	3.072.907,62
4. Sonstige Verbindlichkeiten	50.330.770,49	55.927.658,76
- davon aus Steuern EUR 154.600,53 (EUR 16.456,91)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 911,87 (EUR 911,87)		
	65.933.774,90	69.512.052,24
D. Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	89.283,51
	114.078.752,85	121.141.936,01

GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG

VOM 1. JANUAR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2022

	2022 EUR	2021 EUR
1. Umsatzerlöse	1.417.864,32	1.558.272,05
2. Gesamtleistung	1.417.864,32	1.558.272,05
3. Sonstige betriebliche Erträge	80.221,84	272.491,69
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-865.832,75	-897.278,48
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-35.997,07	-35.390,59
	-901.829,82	-932.669,07
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-4.493,45	-3.582,87
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.196.529,06	-937.871,51
7. Erträge aus Beteiligungen davon aus verbundenen Unternehmen EUR 3.315.444,50 (EUR 2.922.993,50)	4.420.877,76	3.865.258,22
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	12.840,00	0,00
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen EUR 31.114,95 (EUR 31.615,00)	174.290,42	76.863,75
10. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	-1.454.537,22	0,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen EUR 29.733,50 (EUR 27.649,21)	-632.679,56	-532.039,76
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.239,02	-214.912,97
13. Ergebnis nach Steuern	1.914.786,21	3.151.809,53
14. Sonstige Steuern	-276.702,57	-216,00
15. Jahresüberschuss	1.638.083,64	3.151.593,53
16. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	7.290.699,54	8.354.106,01
17. Entnahmen aus der Kapitalrücklage	5.090.625,00	0,00
18. Ausschüttungen	-4.917.500,00	-4.215.000,00
19. Bilanzgewinn	9.101.908,18	7.290.699,54

ANHANG

ZUM 31. DEZEMBER 2022

ALLGEMEINE ANGABEN ZUM JAHRESABSCHLUSS

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften der §§ 242 ff. HGB unter der Beachtung der ergänzenden Bestimmungen für große Kapitalgesellschaften aufgestellt.

Der Jahresabschluss der TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG wurde auf der Grundlage der Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuchs aufgestellt.

Ergänzend zu diesen Vorschriften waren die Regelungen des Aktiengesetzes zu beachten.

Angaben, die wahlweise in der Bilanz, in der Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang gemacht werden können, sind insgesamt im Anhang aufgeführt.

Nach § 267 Abs. 3 Satz 2 HGB gilt die Gesellschaft als eine große Kapitalgesellschaft.

Angaben zur Identifikation der Gesellschaft laut Registergericht

Firmenname laut Registergericht:	TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG
Firmensitz laut Registergericht:	München
Registereintrag:	Handelsregister
Registergericht:	München
Register-Nr.:	HRB 125559

ANGABEN ZU BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Aktiva

Anlagevermögen

Die Bewertung der Sachanlagen erfolgt zu den aktivierungspflichtigen Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen. Die planmäßigen Abschreibungen des Anlagevermögens erfolgten nach der linearen Methode. Die durchschnittliche Nutzungsdauer betrug 3 Jahre. Bei voraussichtlich dauernden Wertminderungen werden außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen. Die Finanzanlagen sind zu den aktivierungspflichtigen Anschaffungskosten oder dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt, falls eine voraussichtlich dauernde Wertminderung vorliegt. Der niedrigere beizulegende Wert der Finanzanlagen war beizubehalten, da keine Gründe für eine Wertaufholung vorlagen.

Umlaufvermögen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nennwert angesetzt. Erkennbare Einzelrisiken werden durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Pauschale Wertberichtigungen waren zum Bilanzstichtag nicht erforderlich.

Die liquiden Mittel werden zum Nominalwert angesetzt.

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet Ausgaben, die Aufwand nach dem Stichtag darstellen.

Das Wahlrecht zur Aktivierung latenter Steuern (Steuersatz von 32,98 %) für die sich ggf. insgesamt ergebende Steuerentlastung wird nicht ausgeübt.

Passiva

Das Gezeichnete Kapital wird zum Nennwert angesetzt.

Die sonstigen Rückstellungen und Steuerrückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen und sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Gegenüber dem Vorjahr abweichende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Ein grundlegender Wechsel von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden gegenüber dem Vorjahr fand nicht statt.

ANGABEN ZUR BILANZ

Anlagenpiegel für die einzelnen Posten des Anlagevermögens

Die Finanzanlagen haben sich in Form von Wertpapieren im Geschäftsjahr im Vergleich zum Vorjahr um EUR 405.245,95 erhöht. Die Beteiligung an der DIC Capital Partner (Europe) GmbH wurde um EUR 1.454.537,22 wertberichtigt. Ferner wurde der Wert der Beteiligung an der TTL Beteiligungs GmbH aufgrund der Einbringung der Anteile an der TTL Real Estate GmbH seitens der TTL Beteiligungs- und Grundbesitz- AG laut Einbringungsvertrag vom 21. Dezember 2022 angepasst und somit um EUR 37.288.511,15 erhöht.

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist im nachfolgenden Anlagenpiegel dargestellt:

Anschaffungskosten/Herstellungskosten

	Stand 01.01.2022 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Stand 31.12.2022 EUR
Anlagevermögen				
I. Sachanlagen				
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	22.596,37	2.866,45	0,00	25.462,82
Summe Sachanlagen	22.596,37	2.866,45	0,00	25.462,82
II. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	69.081.007,27	0,00	0,00	106.369.518,42
2. Beteiligungen	43.143.048,37	0,00	0,00	5.854.537,22
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00	405.245,95	0,00	405.245,95
Summe Finanzanlagen	112.224.055,64	405.245,95	0,00	112.629.301,59
Summe Anlagevermögen	112.246.652,01	408.112,40	0,00	112.654.764,41

Abschreibungen			Buchwert		
Stand 01.01.2022 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Stand 31.12.2022 EUR	Stand 31.12.2022 EUR	Stand 31.12.2021 EUR
15.482,37	4.493,45	0,00	19.975,82	5.487,00	7.114,00
15.482,37	4.493,45	0,00	19.975,82	5.487,00	7.114,00
22.946.656,19	0,00	0,00	22.946.656,19	83.422.862,23	46.134.351,08
0,00	1.454.537,22	0,00	1.454.537,22	4.400.000,00	43.143.048,37
0,00	0,00	0,00	0,00	405.245,95	0,00
22.946.656,19	1.454.537,22	0,00	24.401.193,41	88.228.108,18	89.277.399,45
22.962.138,56	1.459.030,67	0,00	24.421.169,23	88.233.595,18	89.284.513,45

Angaben zu den Forderungen

Die TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG stellt bestimmten Tochtergesellschaften ein Kontokorrentdarlehen zur Verfügung. Die Inanspruchnahme dieser Kreditlinie belief sich zum 31. Dezember 2022 auf EUR 41.830,71 (Vorjahr: EUR 446.748,00).

Die Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, resultieren im Wesentlichen aus Erträgen aus der stillen Beteiligung an der TTL Real Estate

GmbH in Höhe von EUR 3.750.000,00 (Vorjahr: EUR 3.750.000,00), Vergütungen aus Dienstleistungsverträgen gegenüber der TTL Real Estate GmbH in Höhe von EUR 892.500,00 (Vorjahr: EUR 104.125,00) und der DIC Capital Partners (Europe) GmbH in Höhe von EUR 634.666,68 (Vorjahr: EUR 551.280,78), Darlehensforderungen gegenüber der DIC Capital Partners (Europe) GmbH in Höhe von EUR 4.660.621,25 (Vorjahr: EUR 4.570.123,75) sowie Darlehensforderungen gegenüber der TTL Real Estate GmbH in Höhe von EUR 6.730.798,14 (Vorjahr: EUR 0,00).

Art der Forderung zum	Gesamtbetrag	davon mit einer Restlaufzeit	
		kleiner 1 Jahr	größer 1 Jahr
31.12.2022			
	EUR	EUR	EUR
gegenüber verbundenen Unternehmen	6.238.438,00	6.238.438,00	0,00
Vorjahr	3.353.479,20	3.353.479,20	0,00
gegenüber beteiligten Unternehmen	16.668.586,07	16.668.586,07	0,00
Vorjahr	9.802.809,53	9.802.809,53	0,00
sonstige Vermögensgegenstände	3.671,80	3.671,80	0,00
Vorjahr	20.183,91	20.183,91	0,00
Summe	22.910.695,87	22.910.695,87	0,00
Vorjahr	13.176.472,64	13.176.472,64	0,00

Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

Grundkapital

Das Grundkapital der TTL Beteiligungs- und Grundbesitz- AG beträgt zum 31. Dezember 2022 EUR 24.587.500,00 und ist eingeteilt in 24.587.500 nennwertlose Stückaktien mit einem rechnerischen Wert von je EUR 1,00.

Angaben über das genehmigte Kapital

Die von der Hauptversammlung am 10. Mai 2019 beschlossene Ermächtigung des Vorstands, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 9. Mai 2024 durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlage um bis zu EUR 10.537.500,00 zu erhöhen, welche derzeit noch in Höhe von EUR 7.025.000,00 besteht, wird, soweit sie bis zum Zeitpunkt der Aufhebung noch nicht ausgenutzt worden ist, mit Wirkung auf den Zeitpunkt der Eintragung des nachfolgend geregelten neuen Genehmigten Kapitals 2022 und der entsprechenden Satzungsänderung in das Handelsregister der Gesellschaft aufgehoben.

Der Vorstand wird ermächtigt, das Grundkapital bis zum 29. März 2027 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt EUR 12.293.750,00 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2022). Dabei muss sich die Zahl der Aktien in demselben Verhältnis erhöhen wie das Grundkapital. Den Aktionären ist dabei grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen. Das gesetzliche Bezugsrecht kann den Aktionären in der Weise eingeräumt werden, dass die Aktien von einem oder mehreren durch den Vorstand bestimmten Kreditinstituten oder Unternehmen im Sinne von § 186 Abs. 5 Satz 1 AktG mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten (mittelbares Bezugsrecht).

Angaben über das bedingte Kapital

Das von der Hauptversammlung am 10. Mai 2019 beschlossene Bedingte Kapital 2019/1 wird für die Zeit ab Wirksamwerden des nachfolgend zu beschließenden bedingten Kapitals aufgehoben.

Das Grundkapital wurde durch Beschluss der Hauptversammlung vom 30. März 2022 um EUR 12.293.750,00 durch Ausgabe von 12.293.750 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2022/II).

Entwicklung der Kapitalrücklagen

In den Geschäftsjahren 2012 bis 2016 erfolgten Zuführungen zur Kapitalrücklage in Höhe von EUR 1.413.232,00 aufgrund bedingter Forderungsverzichte von (mittelbaren) Anteilseignern des Mutterunternehmens. Die verzichteten Darlehensforderungen leben nach den vertraglichen Regelungen (Besserungsabrede) wieder auf, sofern und soweit in den Folgeperioden im Jahresabschluss des Mutterunternehmens ein bestimmtes Eigenkapital (Eigenkapitalschwelle) überschritten wird. Dabei ist bei der Berechnung des maßgeblichen Eigenkapitals der Rückzahlungsanspruch nicht zu berücksichtigen.

Die Forderungsverzichte sind nachfolgend dargestellt:

Datum Verzicht	Nennwert verzichtete Forderungen	verzichtete Forderungen (kumuliert)	verzichtender Aktionär
	EUR	EUR	
31.12.2012	973.086,00	973.086,00	GR Capital GmbH
31.12.2013	130.000,00	1.103.086,00	GR Capital GmbH
31.12.2014	207.752,00	1.310.838,00	GR Capital GmbH
31.12.2014	51.870,00	1.362.707,00	AR Holding GmbH
22.01.2016	50.525,00	1.413.232,00	AR Holding GmbH
	1.413.233,00		

Durch Beschluss des Vorstandes vom 20. Dezember 2022 wurde die Kapitalrücklage am Jahresende 2022 in Höhe von EUR 5.090.625,00 zugunsten des Bilanzgewinns aufgelöst.

Die Gesellschaft weist zum 31. Dezember 2022 ein Eigenkapital gem. § 266 Abs. 3, A. HGB von EUR 47.289.408,18 aus. Aufgrund der aktuellen Unternehmensplanung ist das Erreichen der am 2. Oktober 2018 auf EUR 100.000.000,00 festgelegten Eigenkapitalschwelle derzeit nicht wahrscheinlich. Aus diesem Grund ist ein Wiederaufleben der Verbindlichkeiten nicht im Abschluss erfasst.

Angaben und Erläuterungen zu Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Tantiemen und Aktienoptionen sowie Abschluss- und Prüfungskosten und haben, bis auf die Rückstellung für die Aktienoptionen der Vorstandsmitglieder in Höhe von EUR 13.000,00 (Vorjahr: EUR 7.708,33), eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Verbindlichkeitspiegel

Angabe zu Restlaufzeitvermerken

Art der Verbindlichkeit zum 31.12.2022	Gesamtbetrag	davon mit einer Restlaufzeit	
		kleiner 1 J.	größer 1 Jahr
	EUR	EUR	EUR
Anleihen	10.501.582,19	0,00	10.501.582,19
Vorjahr	10.501.582,19	0,00	10.501.582,19
aus Lieferungen und Leistungen	56.390,02	56.390,02	0,00
Vorjahr	9.903,67	9.903,67	0,00
gegenüber verbundenen Unternehmen	5.045.032,20	5.045.032,20	0,00
Vorjahr	3.072.907,62	3.072.907,62	0,00
gegenüber beteiligten Unternehmen	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	0,00	0,00	0,00
sonstige Verbindlichkeiten	50.330.770,49	155.512,40	50.175.258,09
Vorjahr	55.927.658,76	17.368,78	55.910.289,98
Summe	65.933.774,90	5.256.934,62	60.676.840,28
Vorjahr	69.512.052,24	3.100.180,07	66.411.872,17

ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen Rechts- und Beratungskosten in Höhe von EUR 334.113,42 (Vorjahr: EUR 54.940,37) sowie die laufenden Verwaltungskosten von insgesamt EUR 638.084,81 (Vorjahr: EUR 525.606,39).

Die Zinsaufwendungen resultieren im Wesentlichen aus Zinsaufwendungen für das Darlehen der TTL Real Estate Mezzanine Investment GmbH & Co. KG in Höhe von EUR 264.968,11 (Vorjahr: EUR 478.423,18).

Die Beteiligungserträge resultieren im Wesentlichen aus der Gewinnausschüttung der TTL Real Estate GmbH in Höhe von EUR 1.103.177,63 (Vorjahr: EUR 827.280,00) sowie aus zwei phasengleichen Gewinnvereinnahmungen seitens der TTL Beteiligungs GmbH und der TTL Investments in Germany GmbH in Höhe von EUR 2.672.173,83 (Vorjahr: EUR 0,00).

Aufgliederung der Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse werden gemäß § 285 Nr. 4 HGB wie folgt aufgliedert:

Tätigkeitsbereich	Umsatz in EUR
Übernahme von Bürgschaft	89.531,01
Auslagen	247,50
Beratungsleistungen	1.328.333,31

SONSTIGE ANGABEN

Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer

Die nachfolgenden Arbeitnehmergruppen waren während des Geschäftsjahres im Unternehmen beschäftigt:

Arbeitnehmergruppen	Zahl
Angestellte	2
Die Gesamtzahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer beträgt damit	2
vollzeitbeschäftigte Mitarbeiter	2

Namen der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats

Im abgelaufenen Geschäftsjahr bis zur Aufstellung dieses Jahresabschlusses gehörten die folgenden Personen dem Vorstand an:

Theo Reichert, Vorstandsvorsitzender, Dipl.-Kfm., Mitglied des Verwaltungsrats bei CGS AG Zürich, Schweiz

Thomas Grimm, Finanzvorstand, Dipl.-Kfm.

Dem Aufsichtsrat gehörten folgende Personen an:

Prof. Dr. Gerhard Schmidt, (Vorsitzender) Rechtsanwalt, Steuerberater, Partner der Rechtsanwaltssozietät Weil, Gotshal & Manges LLP

Klaus Kirchberger, (stellvertretender Vorsitzender), Vorsitzender der Geschäftsführung der OFB Projektentwicklung GmbH

Dr. Daniel Schütze, Rechtsanwalt, Partner der Sozietät Böttcher Bruch Schütze

Michael Bock, Geschäftsführender Gesellschafter der REALKAPITAL Vermögensmanagement GmbH

Jan Benedikt Rombach, Inhaber und Geschäftsführer der Steripower GmbH & Co. KG, Starnberg

Vergütungen der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats

Die Gesamtbezüge des Vorstands beliefen sich im Geschäftsjahr 2022 auf EUR 722.029,32 (Vorjahr: EUR 761.747,16).

Diese Bezüge beinhalten teilweise erfolgsbezogene Komponenten oder Komponenten mit langfristiger Anreizwirkung.

Dem Aufsichtsrat steht für seine Tätigkeit im Geschäftsjahr 2022 eine Vergütung in Höhe von insgesamt EUR 182.500,00 (Vorjahr: EUR 162.500,00) zu.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats waren im Geschäftsjahr 2022 in folgenden anderen Gesellschaften im Aufsichtsrat oder anderen Kontrollgremien tätig:

Dr. Daniel Schütze	<ul style="list-style-type: none"> - Kraichgau-Klinik AG, Bad Rappenau, Vorsitzender des Aufsichtsrats - Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG, Frankfurt am Main, Mitglied des Aufsichtsrats (seit 19. Dezember 2019) - Dr. Hans Wuttke Stiftung, Zug, Schweiz Vizepräsident des Stiftungsrats (seit 7. November 2019)
Prof. Dr. Gerhard Schmidt	<ul style="list-style-type: none"> - DIC Asset AG, Frankfurt am Main, Vorsitzender des Aufsichtsrats*) - DICI Capital SE, München, Vorsitzender des Verwaltungsrats / Geschäftsführender Direktor **) - Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG, Frankfurt am Main, Vorsitzender des Aufsichtsrats*) - Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA, Frankfurt am Main, Vorsitzender des Aufsichtsrats*) - DICI Erste Family Office Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KGaA, München, Vorsitzender des Aufsichtsrats*) - DICI Asset Management Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KGaA, München, Vorsitzender des Aufsichtsrats*) - VIB Vermögen AG, Neuburg an der Donau, Vorsitzender des Aufsichtsrates*)
Michael Bock	<ul style="list-style-type: none"> - MEDICLIN AG, Offenburg, Mitglied des Aufsichtsrats und Vorsitzender des Prüfungsausschusses
Jan Benedikt Rombach	<ul style="list-style-type: none"> - B&D Central AG, Zollikon, Schweiz, Präsident des Verwaltungsrates - R&B Immo Invest AG, Zürich, Schweiz, Vizepräsident des Verwaltungsrates - DICI Erste Family Office Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KGaA, München, Mitglied des Aufsichtsrats

* Mandate im Sinne des § 100 Abs. 2 Satz 2 AktG

** Aufsichtsrat ist nicht aufgrund gesetzlicher Vorschriften zu bilden

Patronatserklärungen

Die Gesellschaft verpflichtete sich jeweils mit Patronatserklärung vom 31. Dezember 2022 die 1st Data Solution Vertriebs-GmbH, die C-Connection Computer & Network GmbH, die TTL Consult IT GmbH sowie die TTL International GmbH in der Weise auszustatten, dass diese jederzeit zur Erfüllung ihrer Verbindlichkeiten gegenüber sämtlichen Gläubigern bis zu einem Betrag in Höhe von EUR 15.000,00 in der Lage sind, soweit dies zur Ausräumung einer bilanziellen Überschuldung erforderlich ist. Die Eintrittswahrscheinlichkeit für die Inanspruchnahme dieser Patronatserklärung wird als gering eingeschätzt. Aufgrund der wirtschaftlichen Lage der jeweiligen Gesellschaft gehen die gesetzlichen Vertreter davon aus, dass diese in der Lage sein werden, die zugrundeliegenden Verbindlichkeiten zu erfüllen.

Angaben über den Anteilsbesitz an anderen Unternehmen von mind. 20 Prozent der Anteile

Gemäß § 285 Nr. 11 und Nr. 11b HGB wird über nachstehende Unternehmen berichtet:

Firmenname / Sitz	Anteilshöhe	Jahresergebnis zum 31.12.2022	Eigenkapital zum 31.12.2022
		TEUR	TEUR
TTL International GmbH, München	100,00 %	-5	0
1st Data Solution Vertriebs- GmbH, München	100,00 %	-33	0
C-Connection Computer & Network Solutions GmbH, München	100,00 %	-3	0
TTL Consult IT GmbH, München	100,00 %	-3	0
TTL Beteiligungs GmbH, Glattbach	100,00 %	1.202	60.338
DIC Capital Partners (Europe) GmbH, München	15,00 %	-643 **)	31.909 **)
TTL Real Estate GmbH, Frankfurt am Main	0,00 %	100	187.736
	27,65 %*)		
TTL Investments in Germany GmbH, München	100,00 %	1.470	12.563
TTL Funding GmbH, München	100,00 %	-3	8
TTL RE Funding GmbH & Co. KG, München	100,00 %	643	3.576
Montano Real Estate GmbH	0,00 %	1.035	21.860
	50,00 %*)		

*) davon mittelbare Beteiligung **) Werte zum 31.12.2021

Angaben zu einem befreienden Konzernabschluss

Die TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG stellt als Mutterunternehmen gemäß § 315a HGB einen Konzernabschluss nach den in der EU anzuwendenden International Financial Reporting Standards (IFRS) für den kleinsten und größten Kreis von Unternehmen auf. Der Jahresabschluss der TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG ist in den Konzernabschluss einbezogen. Der Konzernabschluss wird beim Betreiber des elektronischen Bundesanzeigers eingereicht und anschließend im elektronischen Bundesanzeiger bekannt gemacht.

Abschlussprüferhonorar

Die Angaben zum Abschlussprüferhonorar sind im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022 der Gesellschaft enthalten. Die dort angegebenen Abschlussprüfungsleistungen betreffen die gesetzliche Jahres- und Konzernabschlussprüfung der TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG sowie die prüferische Durchsicht der Jahresabschlüsse von Tochterunternehmen der TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG.

Angabe über das Bestehen einer Beteiligung an der Gesellschaft, die nach § 20 Abs. 1 oder 4 AktG der Gesellschaft mitgeteilt worden ist

Die AR Holding GmbH, Frankfurt, Deutschland, hat uns am 4. Oktober 2021 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG, München, Deutschland, am 4. Oktober 2021 die Schwelle von 65,23 % überschritten hat und an diesem Tag 67,09 % betrug.

Erklärung zum Corporate Governance Kodex

Die Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG zur Einhaltung des deutschen Corporate Governance Kodex wurde von Vorstand und Aufsichtsrat abgegeben und auf der Homepage der TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG (<https://www.ttl-ag.de/investor-relations/corporate-governance/entsprechenserklaerung.html>) dauerhaft zugänglich gemacht.

Vorschlag bzw. Beschluss zur Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung schlägt in Übereinstimmung mit den Gesellschaftern die folgende Ergebnisverwendung vor:

Gewinnverwendungsvorschlag

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, den zum 31. Dezember 2022 ausgewiesenen Bilanzgewinn der TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG in Höhe von EUR 9.101.908,18 wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,20 je dividendenberechtigter Stückaktie	EUR 4.917.500,00
Vortrag auf neue Rechnung	EUR 4.184.408,18
Bilanzgewinn	EUR 9.101.908,18

Bis zur Hauptversammlung kann sich die Anzahl der dividendenberechtigten Stückaktien verändern. In diesem Fall wird der Hauptversammlung ein entsprechend angepasster Gewinnverwendungsvorschlag unterbreitet werden, der eine unveränderte Dividende von EUR 0,20 je dividendenberechtigter Stückaktie sowie einen entsprechend angepassten Gewinnvortrag vorsieht.

Unterschrift des Vorstands

München, den 27. März 2023



Theo Reichert



Thomas Grimm



BESTÄTIGUNGSVERMERK

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG,
München

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG, München, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den zusammengefassten Lagebericht der TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG, München, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 geprüft. Die in Abschnitt 5 des zusammengefassten Lageberichts enthaltene Erklärung zur Unternehmensführung haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 und vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen

Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum zusammengefassten Lagebericht erstreckt sich nicht auf die oben genannten nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Jahresabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Werthaltigkeit der Finanzanlagen

- **Gründe für die Bestimmung als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt**

In dem Jahresabschluss der TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG zum 31. Dezember 2022 werden Finanzanlagen in Höhe von TEUR 88.228 ausgewiesen. Diese umfassen Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 83.423 und Beteiligungen in Höhe von TEUR 4.400. Für die Bewertung der Finanzanlagen wird zum Abschlussstichtag eine Untersuchung auf eine notwendige außerplanmäßige Abschreibung vorgenommen. Von grundlegender Bedeutung bei dieser Untersuchung ist die Einschätzung des Vorstands der TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG über die zukünftige Ausschüttungsfähigkeit der unter den Finanzanlagen ausgewiesenen Gesellschaften. Die Untersuchung der Werthaltigkeit ist daher mit Unsicherheiten behaftet. Angesichts der Bedeutung für die Darstellung der Vermögens und Ertragslage der Gesellschaft war dieser Sachverhalt im Rahmen unserer Prüfung von besonderer Bedeutung.

- **Unsere Vorgehensweise in der Prüfung**

Unsere Prüfungshandlungen umfassen das Erlangen eines Verständnisses über die Prozessschritte und die implementierten internen Kontrollen für die Untersuchung der Werthaltigkeit der Finanzanlagen. Weiterhin haben wir in ausgewählten Gesellschaften die der Einschätzung des Vorstands zugrundeliegenden Planungen und die sich daraus ableitende zukünftige Ausschüttungsfähigkeit kritisch gewürdigt. In diesem Zusammenhang haben in den Abschlüssen der Gesellschaften, an denen der Anteilsbesitz besteht, vorhandene Vermögensgegenstände und Schulden analysiert und auf mögliche stille Reserven untersucht.

- **Verweis auf zugehörige Angaben**

Zu den bezüglich der Bewertung der Finanzanlagen angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie den damit im Zusammenhang stehenden Angaben verweisen wir auf die Darstellung im Anhang im Abschnitt "Anlagevermögen" unter "Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze" sowie im Abschnitt "Anlagespiegel für die einzelnen Posten des Anlagevermögens" im Abschnitt "Angaben zur Bilanz".

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen

- die im Abschnitt „Prüfungsurteile“ genannten, nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts
- der Vergütungsbericht nach § 162 AktG.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zu den inhaltlich geprüften Angaben im zusammengefassten Lagebericht oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den zusammengefassten Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes

Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des zusammengefassten Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im zusammengefassten Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger

Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und zusammengefassten Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile

- zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkräftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des zusammengefassten Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
 - beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
 - ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
 - beurteilen wir Darstellung, den Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
 - beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
 - führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im zusammengefassten Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.
- Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.
- Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und sofern einschlägig, die zur Beseitigung von Unabhängigkeitsgefährdungen vorgenommenen Handlungen oder ergriffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Jahresabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts nach § 317 Abs. 3a HGB

Prüfungsurteil

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der bereitgestellten Datei bereitgestellten Datei (529900FKC-D84R5KOC106-2022-12-31-de.xhtml, 25494605afb4645d25fcc704338669db1fe19c96237017ad3ca41a15a56dfe2, SHA256) mit den geprüften ESEF-Unterlagen enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten bereitgestellten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat.

Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Jahresabschluss und zum beigefügten zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten bereitgestellten Datei enthaltenen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3a HGB unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3a HGB (IDW PS 410 (06.2022)) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen“ weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des IDW Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1) angewendet.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für die ESEF-Unterlagen

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Erstellung der ESEF-Unterlagen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat sind.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Prozesses der Erstellung der ESEF-Unterlagen als Teil des Rechnungslegungsprozesses.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die ESEF-Unterlagen frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB sind. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.
- gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der ESEF-Unterlagen relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben.
- beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, d.h. ob die die ESEF-Unterlagen enthaltende bereitgestellte Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt.
- beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Jahresabschlusses und des geprüften zusammengefassten Lageberichts ermöglichen.

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 30. März 2022 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 26. November 2022 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2018 als Abschlussprüfer der TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG, München, tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

SONSTIGER SACHVERHALT – VERWENDUNG DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

Unser Bestätigungsvermerk ist stets im Zusammenhang mit dem geprüften Jahresabschluss und dem geprüften zusammengefassten Lagebericht sowie den geprüften ESEF-Unterlagen zu lesen. Der in das ESEF-Format überführte Jahresabschluss und zusammengefasste Lagebericht – auch die in das Unternehmensregister einzustellenden bekanntzumachenden Fassungen – sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Jahresabschlusses und des geprüften zusammengefassten Lageberichts und treten nicht an deren Stelle. Insbesondere ist der ESEF-Vermerk und unser darin enthaltenes Prüfungsurteil nur in Verbindung mit den in elektronischer Form bereitgestellten geprüften ESEF-Unterlagen verwendbar.

VERANTWORTLICHER WIRTSCHAFTSPRÜFER

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Karsten Luce.

Nürnberg, den 27. März 2023

Rödl & Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

gez. Landgraf
Wirtschaftsprüfer

gez. Luce
Wirtschaftsprüfer

ANSCHRIFT UND IMPRESSUM

TTL BETEILIGUNGS- UND GRUNDBESITZ-AG

Postanschrift:

Theresienhöhe 28/1, 80339 München

Büroadresse:

Maximilianstraße 35, Haus C, 80539 München

Tel: +49 89 381611-0

Fax: +49 89 391592

E-Mail: info@ttl-ag.de

Internet: www.ttl-ag.de

E-Mail-Adresse für Investor Relations Angelegenheiten:

ir@ttl-ag.de

E-Mail-Adresse für Pressefragen:

presse@ttl-ag.de

ZUKUNFTSBEZOGENE AUSSAGEN

Dieser Geschäftsbericht enthält Angaben, die sich auf die zukünftige Entwicklung beziehen. Diese Aussagen stellen Einschätzungen dar, die wir auf Basis der uns derzeit zur Verfügung stehenden Informationen getroffen haben. Sollten die den Aussagen zugrunde gelegten Annahmen nicht eintreffen oder Risiken – wie im Risikobericht angesprochen – eintreten, so können die tatsächlichen Ergebnisse von den zurzeit erwarteten Ergebnissen abweichen.

© März 2023

HERAUSGEBER: TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG

KONZEPT UND REALISIERUNG: k4.design, München, www.k4.design

