

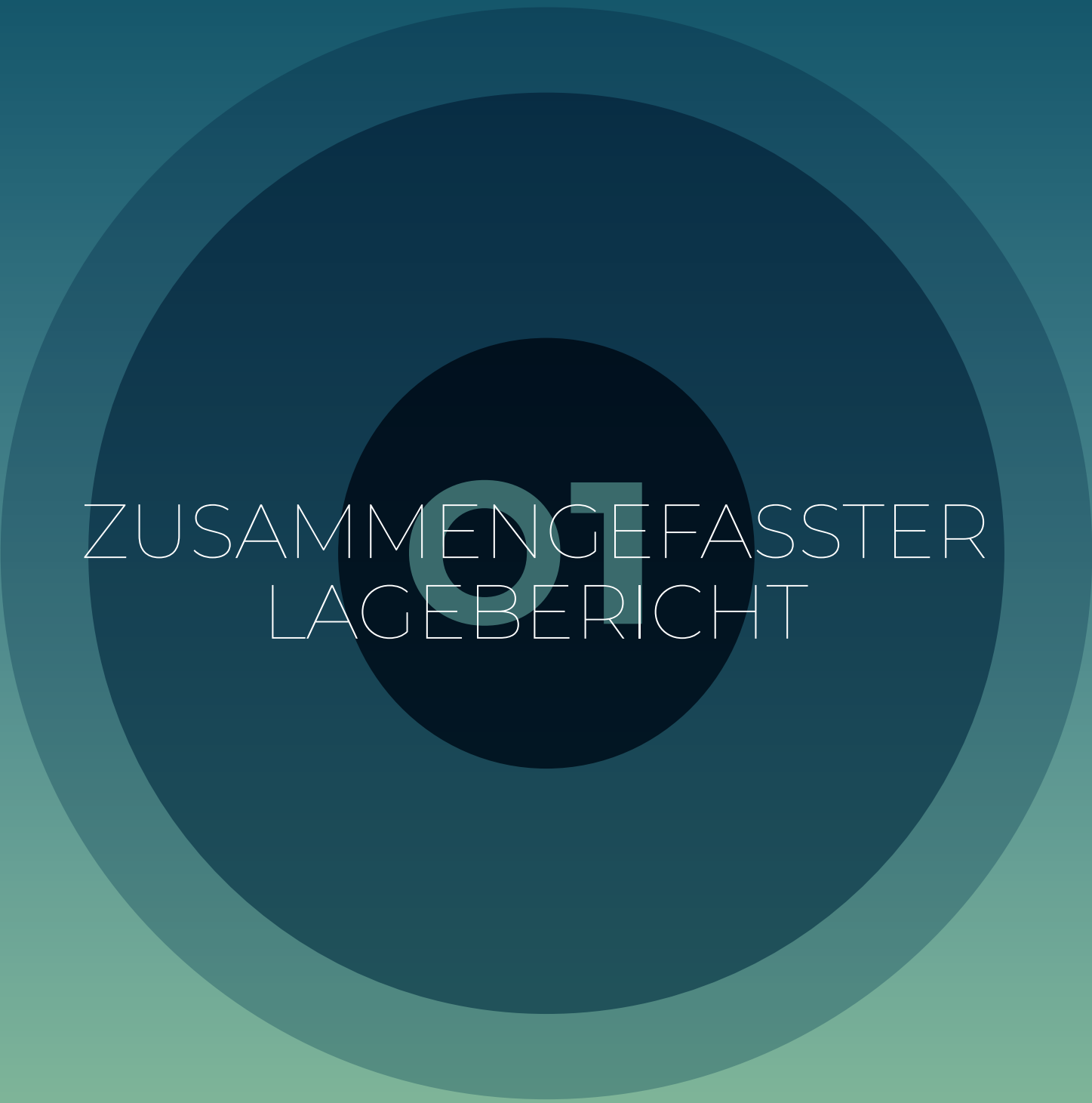


TTL

JAHRESABSCHLUSS UND
LAGEBERICHT 2021
TTL BETEILIGUNGS- UND GRUNDBESITZ-AG

INHALT

01	ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	3
02	JAHRESABSCHLUSS	27
	Bilanz	28
	Gewinn- und Verlustrechnung	30
	Anhang	31
03	BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS	41



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT

1. ALLGEMEINES

Der Konzernlagebericht und der Lagebericht der TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG, München, (nachfolgend „TTL AG“ oder „TTL“) für das Geschäftsjahr 2021 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 (vormals Montano Asset Management 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 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 7,95 % an der im SDAX gelisteten DIC Asset AG auf.

TTL hat im ersten Halbjahr 2021 weitere rd. 12 Mio. Euro in die Beteiligung an der Montano Real Estate GmbH investiert und ihren Anteil im Zuge einer Kapitalerhöhung von 30 % auf 50 % erhöht. Die Eigenkapitalerhöhung stärkt die Finanzkraft der Montano, ermöglicht deren beschleunigtes

weiteres Wachstum und bedeutet die Fortsetzung des bisherigen Montano-Erfolgsmodells sowie die Erschließung neuer Produkt- und Assetklassen. Des Weiteren wird aus den Synergien der Geschäftsmodelle von TTL und Montano ein erhebliches Wachstum beider Unternehmen erwartet. Der Wert des von Montano verwalteten Immobilienvermögens lag zum Geschäftsjahresende bei 1,55 Mrd. Euro. Für das laufende Geschäftsjahr ist die Auflage von zwei Immobilien-Spezialfonds sowie der Ausbau bestehender Individualmandate geplant. Montano erwartet für 2022 ein Transaktionsvolumen von 1,1 Mrd. Euro. Als mittelfristiges Ziel sollen bis 2025 die Assets under Management auf 6-8 Mrd. Euro gesteigert werden.

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 seit 2017 ein Anteil von 15 % 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.

3. WIRTSCHAFTSBERICHT

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

Das Jahr 2021 war für die TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG (TTL AG) aufgrund der Covid-19-Pandemie ein schwieriges, aber auch sehr wichtiges Jahr, in dem mit der erfolgreich umgesetzten Neuausrichtung und Ausbau der Beteiligung an der Montano Real Estate GmbH (vormals Montano Asset Management GmbH) von 30% auf 50% ein wichtiger Meilenstein für das profitable Wachstum der Gesellschaft erreicht wurde.

Die Montano Real Estate GmbH hat das Geschäftsjahr 2021 mit einem Transaktionsvolumen von 1,1 Mrd. Euro abgeschlossen. Dies entspricht einer Vervierfachung des Volumens gegenüber 2020 (275 Mio. Euro). In Summe konnte Montano im vergangenen Geschäftsjahr neue Asset Management-Mandate in Höhe von 280 Mio. Euro gewinnen. Montano lieferte hierdurch einen Beitrag zum Konzernergebnis von 1,7 Mio. Euro.

Auf Ebene der TTL Real Estate GmbH profitieren wir von der erfolgreichen Geschäftsentwicklung der DIC Asset AG, an der die TTL Real Estate GmbH einen Anteil von knapp 8 % hält. Die DIC Asset AG erzielte ein bereinigtes Konzernergebnis nach Steuern von 69,9 Mio. Aufgrund von Vorfälligkeitsentschädigungen im Zusammenhang mit der Refinanzierung ihres Immobilienportfolios entstanden der DIC Asset AG Einmalaufwendungen nach Steuern von 11,5 Mio. Euro, sodass diese ihr Geschäftsjahr mit einem IFRS-Ergebnis

von 58,4 Mio. Euro schloss. Die TTL Real Estate GmbH lieferte somit einen Ergebnisbeitrag von 0,9 Mio. Euro, der sich aus Zinserträgen aufgrund der stillen Gesellschaft von 3,2 Mio. Euro sowie aus einem negativen Equity-Ergebnis von 2,3 Mio. Euro ergibt. Bereinigt um die Vorfälligkeitsentschädigung auf Ebene der DIC Asset AG sowie um periodenfremde Einmalaufwendungen lieferte die TTL Real Estate GmbH einen Ergebnisbeitrag von 1,6 Mio. Euro.

Bei einem ausgeglichenen Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit von 0,1 Mio. Euro (VJ 1,2 Mio. Euro) erzielte die TTL insgesamt ein bereinigtes Konzernergebnis vor Steuern von 2,8 Mio. Euro nach 2,4 Mio. Euro im Vorjahr. Damit liegen wir leicht über unseren Erwartungen, wonach wir ein bereinigtes Ergebnis auf Vorjahresniveau prognostiziert haben. Während im Vorjahr aufgrund der Aktivierung von Steuervorteilen aus steuerlichen Verlustvorträgen ein Steuertrag von 0,2 Mio. Euro erzielt wurde, entstand im Jahr 2021 ein Steueraufwand von knapp 0,4 Mio. Euro. Das unbereinigte Konzernergebnis nach Steuern lag aufgrund der vorgenannten Einmaleffekte auf Ebene der TTL Real Estate GmbH mit 1,7 Mio. Euro unter dem Vorjahresergebnis von 2,6 Mio. Euro.

3.2. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Deutsche Wirtschaft wächst in nahezu allen Bereichen, Corona-Pandemie und Lieferengpässe verzögern stärkere Dynamik

Die deutsche Wirtschaft ist 2021 deutlich gewachsen, eine stärkere Expansion wurde allerdings von der Pandemieentwicklung und von Lieferengpässen gebremst. Das erste Quartal stand im Zeichen von Lockdown sowie zweiter und dritter Corona-Welle. Zunehmender Impffortschritt, Lockerungen und damit verbunden die anziehende Inlandsnachfrage belebten im zweiten Quartal die Konjunktur, während die zunehmenden Lieferengpässe einem stärkeren Wachstum im verarbeitenden Gewerbe und Baugewerbe im Weg im dritten Quartal standen. Das vierte Quartal stand unter dem Einfluss der sich rapide ausbreitenden vierten Corona-Welle. Die Pandemielage dämpfte den privaten Konsum und traf konsumnahe Dienstleister und Einzelhandel. Damit verschiebt sich ein Teil der für 2021 prognostizierten Erholung auf 2022. Für das Gesamtjahr stand ein preisbereinigtes BIP-Wachstum von 2,7 % zu Buche, das Vor-Corona-Niveau wurde damit noch nicht wieder erreicht. Wie im Vorjahr

waren Konsumausgaben des Staates – die insbesondere im Zusammenhang mit Leistungen rund um das Pandemiegeschehen zulegten – eine Wachstumsstütze der Wirtschaft, während der private Konsum auf dem Niveau des Vorjahres verblieb.

Bis auf das Baugewerbe, das im Vorjahr während der Corona-Pandemie als einziger Wirtschaftszweig bereits einen steigenden Wirtschaftsbeitrag geleistet hatte, nahm die Wertschöpfung 2021 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 wechselhaft

Die Beeinträchtigungen der Konjunktur durch Lieferengpässe bei Vorprodukten und Rohstoffen, stark gestiegene Energie- und Transportkosten sowie die wachsende Unsicherheit angesichts des Aufflommens des Omikron-Infektionsgeschehens haben dazu geführt, dass die Erwartungen der deutschen Wirtschaft im zweiten Halbjahr stärker von Skepsis geprägt waren. Nachdem die kräftige wirtschaftliche Erholung bis zur Jahresmitte von einem deutlich ansteigenden ifo Geschäftsklimaindex begleitet wurde, blickten Unternehmer zum Jahresende wieder sorgenvoller in die Zukunft. Der ifo-Index entwickelte sich vom Höchstwert im Juni mit 101,7 auf 94,7 im Dezember. Insbesondere im Dienstleistungssektor und dort wenig überraschend im Tourismus und Gastgewerbe sank das Stimmungsbarometer, ebenso wie im Handel. Im verarbeitenden Gewerbe blieb die Stimmung aufgrund voller Auftragsbücher zum Jahresende hin stabil.

Steigende Inflation erhöht den Druck auf die Notenbanken

Mit einer durchschnittlichen Inflationsrate von +3,1 % lag die Inflation in Deutschland 2021 erstmals seit 10 Jahren wieder über dem von der EZB als Zielmarke ausgegebenen Wert von 2 %. Insbesondere der starke Anstieg der Energiepreise und Lieferengpässe ließen – neben Einmaleffekten wie dem Auslaufen der Mehrwertsteuersenkung zum 31.12.2020 – die Teuerungsrate ansteigen. Die EZB hat den Umfang der Netto-Anleihekäufe im Rahmen des Pandemie-Notfallankaufprogramms (PEPP) und des Asset Purchase Programms (APP) im Dezember

bereits reduziert und beschloss zudem auf der Ratssitzung im Dezember, das Corona-Notfallprogramm wie geplant bis Ende März 2022 auslaufen zu lassen. Eine Änderung der Zinspolitik wurde für 2022 zu dem Zeitpunkt nicht angedeutet, der Leitzins blieb aufgrund der großen Unsicherheit hinsichtlich der Inflationsentwicklung unverändert bei 0,0 % bzw. der Einlagenzins für Geschäftsbanken bei -0,5 %.

Die Rendite 10jähriger Staatsanleihen Deutschlands stieg, ausgehend von -0,57 % im Dezember 2020, an, lag im Dezember 2021 durchschnittlich bei -0,31 % und erreichte im Sog der anziehenden amerikanischen Staatsanleihen im Januar 2022 erstmals seit Mai 2019 wieder positives Territorium.

BRANCHENENTWICKLUNG

Büro und Logistik als Wachstumstreiber des Gewerbe-Immobilieninvestmentmarkts

Der deutsche Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien schaltete – trotz einem lockdownbedingten schwächeren Start ins Jahr – auf Wachstum. 2021 wurde laut BNPPRE mit einem Transaktionsvolumen von 64,1 Mrd. Euro (Colliers 60,1 Mrd. Euro, JLL 58,8 Mrd. Euro) das zweitbeste Ergebnis aller Zeiten erzielt. Über ein Drittel des Volumens (24,7 Mrd. Euro) wurde dabei im starken vierten Quartal umgesetzt.

Wachstumstreiber des gegenüber dem Vorjahr um 7 % verbesserten Ergebnisses waren die Asset-Klassen Büro und Logistik.

Angetrieben vom starken Wachstum des Online-Handels, bei dem die Warenumsätze 2021 um 19 % zulegten, stieg der Umsatz mit Logistikimmobilien um 25 % auf 9,9 Mrd. Euro. (+2 Mrd. Euro). Der Umsatz mit Büroimmobilien stieg um 24 % auf rund 30,7 Mrd. Euro (+6 Mrd. Euro).

Büroimmobilien blieben mit 48 % unangefochten die stärkste Asset-Klasse gefolgt von Logistik mit 15 %, während das Interesse an Einzelhandelsimmobilien deutlich um fast 30 % zurückging (-3,6 Mrd. Euro auf 8,7 Mrd. Euro).

Aufgrund der gestiegenen Risikoaversion standen Core-Objekte in Top-Lagen bei den Investoren noch stärker im Fokus. Das Transaktionsvolumen in den Top-7-Städten stieg um 15 % bzw. 4,7 Mrd. Euro auf 37,1 Mrd. Euro und war damit für 58 % des Gesamtvolumens verantwortlich.

Das Transaktionsvolumen außerhalb der Top-7-Standorte ging dagegen um 0,3 Mrd. Euro auf 27,0 Mrd. Euro zurück.

Bonitätsstarke Mieter, langfristige Mietverträge, sehr gute Lage: Hohes Investoreninteresse mit viel verfügbarem Kapital traf in den Top-7-Standorten auf einen ausgeprägten Mangel an solchen Core- und Core-plus-Produkten. Zunehmend rücken auch ESG-Kriterien in den Fokus der Investoren, was sich in einer weiteren Renditekompression für qualifizierte Immobilien bemerkbar machte.

Büroflächenumsatz erholt sich vom Corona-Einbruch und steigt um 23 %

Nachdem sich der Büovermietungsmarkt in Deutschland während der pandemiebedingten wirtschaftlichen Unsicherheiten und Restriktionen im ersten Halbjahr noch abwartend darstellte, zog die Nachfrage im zweiten Halbjahr deutlich an. Die Maklerhäuser berichteten von wachsender Bereitschaft der Unternehmen, wieder in Büroflächen zu investieren. Es werden zunehmend neue hybride Arbeitsmodelle umgesetzt, was sich mit einem Umzug in andere Büroflächen naturgemäß einfacher verwirklichen lässt. Daneben erwies sich die nicht konjunkturabhängige öffentliche Hand als Stütze mit starker Nachfrage.

Der Flächenumsatz an den Top-7-Bürostandorten stieg auf 3,29 Mio. qm (BNPPRE: 3,4 Mio. qm) und lag damit rund 23 % über dem Vorjahreswert. Über ein Drittel des Umsatzes wurde dabei im starken letzten Quartal generiert.

An allen Top-7-Standorten wurde ein höheres Volumen umgesetzt, wobei die Entwicklung heterogen war: Den höchsten Umsatz verzeichnete einmal mehr Berlin mit 870.800 qm (+16,8 %), der größte Zuwachs mit einem Plus von 58,3 % auf 329.500 qm wurde in Köln notiert. Den geringsten Umsatz und Zuwachs verzeichnete Stuttgart mit einem Anstieg von 2,3 % auf 144.000 qm, allerdings auch von dem geringsten

Leerstandsvolumen aller Top-7-Standorte ausgehend.

Noch liegen die Vermietungsvolumina unter den Höchstständen der Vor-Corona-Zeit, und in Kombination mit steigenden Fertigstellungen (rund 1,6 Mio. qm, +10 % ggü. 2020) führte das im Gesamtmarkt zu einem Anstieg der über alle Top-7-Standorte gemittelten Leerstandsquote um 80 Basispunkte auf 4,5 % (Vorjahr 3,7 %). Allerdings beobachten die Maklerhäuser in allen Städten stabile bis steigende Spitzenmieten. Die höchsten Mieten werden in Frankfurt (+2,4 % auf 42,50 Euro) und München (+2,4 % auf 42,00 Euro) erzielt, die niedrigsten Spitzenmieten in Stuttgart (25,50 Euro, +/-0,0 %).

Savills nennt vier Faktoren für diese Entwicklung:

- höherer Anteil an Vermietungen in naturgemäß teureren Projektentwicklungen
- steigende Bau- und Ausbaukosten
- höherer Anteil flexiblerer Mietverträge mit kürzeren Laufzeiten
- Präferenz der Unternehmen für hochwertige Flächen und zentrale Lagen

Dies unterstreicht, dass die Dynamik im Markt weiter zugenommen hat und mit der Umzugsbereitschaft der Unternehmen sich vermehrt Vermarktungschancen ergeben.

LOGISTIKVERMIETUNGSMÄRKTE MIT REKORDUMSATZ

Dass die Asset-Klasse Logistik zu den Gewinnern der Pandemie zählt, zeigt sich auch an den Vermietungsmärkten. Mit einem Rekordumsatz von 9,1 Mio. qm wurde der Vorjahreswert um 34 % und die bisherige Höchstmarke aus dem Jahr 2018 um 24 % übertroffen.

HIGHLIGHTS

- Die TTL AG hat im ersten Halbjahr weitere rd. 12 Mio. Euro in die Beteiligung an der Montano Real Estate GmbH investiert und ihren Anteil im Zuge einer Kapitalerhöhung von 30 % auf 50 % erhöht.

Im September 2021 hat Montano mit dem weltweit tätigen Investmentmanager Carlyle eine Partnerschaft vereinbart, um gemeinsam in Logistikimmobilien mit Schwerpunkt auf Distributionsobjekte in erstklassigen stadtnahen Lagen in Deutschland zu investieren. Gemeinsam soll das Portfolio in den nächsten Jahren auf einen Wert von 500 Mio. Euro ausgebaut werden.

In Summe konnte Montano im vergangenen Geschäftsjahr neue Asset Management-Mandate in Höhe von 280 Mio. Euro gewinnen. Der Wert der Assets unter Management lag zum Geschäftsjahresende bei 1,55 Mrd. Euro. Montano lieferte einen Beitrag zum Konzernergebnis von 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 4,4 Mio. Euro, davon 1,3 Mio. Euro in bar sowie 3,1 Mio. Euro durch Ausgabe von 210 Tsd. neuen Aktien an der DIC Asset AG. Hierdurch hat die TTL Real Estate GmbH im ersten Halbjahr 2021 ihren Anteil an der DIC Asset AG von 7,81 % auf 7,95 % des Grundkapitals weiter erhöht.

Im Konzernergebnis lieferte die TTL Real Estate GmbH einen Ergebnisbeitrag von 0,9 Mio. Euro, der sich aus Zinserträgen aufgrund der stillen Gesellschaft von 3,2 Mio. Euro sowie aus einem negativen Equity-Ergebnis von 2,3 Mio. Euro ergibt. Bereinigt um Vorfälligkeitsentschädigung auf Ebene der DIC Asset AG sowie um periodenfremde Einmalaufwendungen lieferte die TTL Real Estate GmbH einen Ergebnisbeitrag von 1,6 Mio. Euro.

- Die Hauptversammlung der TTL AG hat am 26. März 2021 die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 0,20 Euro je Aktie für das Geschäftsjahr 2020 beschlossen. Dies entspricht einer Dividendenrendite von 7,6 % bezogen auf den Jahresschlusskurs 2020 der TTL-Aktie.

- Insgesamt konnte die TTL ein bereinigtes Jahresergebnis vor Steuern von 2,8 Mio. Euro erzielen, nach 2,4 Mio. Euro im Vorjahr. Aufgrund von Einmaleffekten in Höhe von 0,7 Mio. Euro auf Ebene der TTL Real Estate GmbH, die im Wesentlichen auf Vorfälligkeitsentschädigungen auf Ebene der DIC Asset AG entfielen, sowie aufgrund gestiegener Steueraufwendungen lag das Konzernergebnis mit 1,7 Mio. Euro unter dem Ergebnis des Vorjahres von 2,6 Mio. Euro.

- Zur Finanzierung der Investitions- und Wachstumsstrategie emittierte TTL im Dezember eine Inhaberschuldverschreibung über 10,5 Mio. Euro mit einer Laufzeit bis 30. Dezember 2024. Die TTL AG konnte somit zum Jahresende flüssige Mittel in Höhe von 18,8 Mio. Euro ausweisen. Daneben bestehen Finanzmittel auf Ebene der TTL Real Estate GmbH von knapp 5,1 Mio. Euro und der Montano Real Estate GmbH von 23,4 Mio. Euro. Somit verfügen die TTL AG und ihre Beteiligungen zum Jahresende 2021 über Finanzmittelbestände von 47,3 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 3,3 Mio. Euro (Ergebnis aus assoziierten Unternehmen und Zinsen aus stiller Gesellschaft) erzielen. Bei einem ausgeglichenen Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit von 0,1 Mio. Euro (VJ 1,2 Mio. Euro) erzielte die TTL insgesamt ein bereinigtes Konzernergebnis vor Steuern von 2,8 Mio. Euro nach 2,4 Mio. Euro im Vorjahr. Damit liegen wir leicht über unseren Erwartungen, wonach wir ein bereinigtes Ergebnis auf Vorjahresniveau prognostiziert haben. Während im Vorjahr aufgrund der Aktivierung von Steuervorteilen aus steuerlichen Verlustvorträgen ein Steuertrag von 0,2 Mio. Euro erzielt wurde, entstand im Jahr 2021 ein Steueraufwand von knapp 0,4 Mio. Euro. Das unbereinigte Konzernergebnis nach Steuern lag aufgrund von Einmaleffekten auf Ebene der TTL Real Estate GmbH im Zusammenhang mit der Refinanzierung des Immobilienportfolios der DIC Asset AG mit 1,7 Mio. Euro unter dem Vorjahresergebnis von 2,6 Mio. Euro.

Investitions- und Kapitalmaßnahmen im Jahr 2021

Wesentliche Investition der TTL AG im abgelaufenen Geschäftsjahr war die Aufstockung der Beteiligung an der Montano Real Estate GmbH von 30 % auf 50 % im ersten Halbjahr. TTL investierte weitere 12,0 Mio. Euro im Wege einer Kapitalerhöhung in die Gesellschaft. Daneben stockte die TTL Real Estate GmbH ihren Anteil an der DIC Asset AG im Wege einer Aktiendividende von 7,81 % auf 7,95 % auf.

Zum Jahresende 2021 hielt die TTL damit:

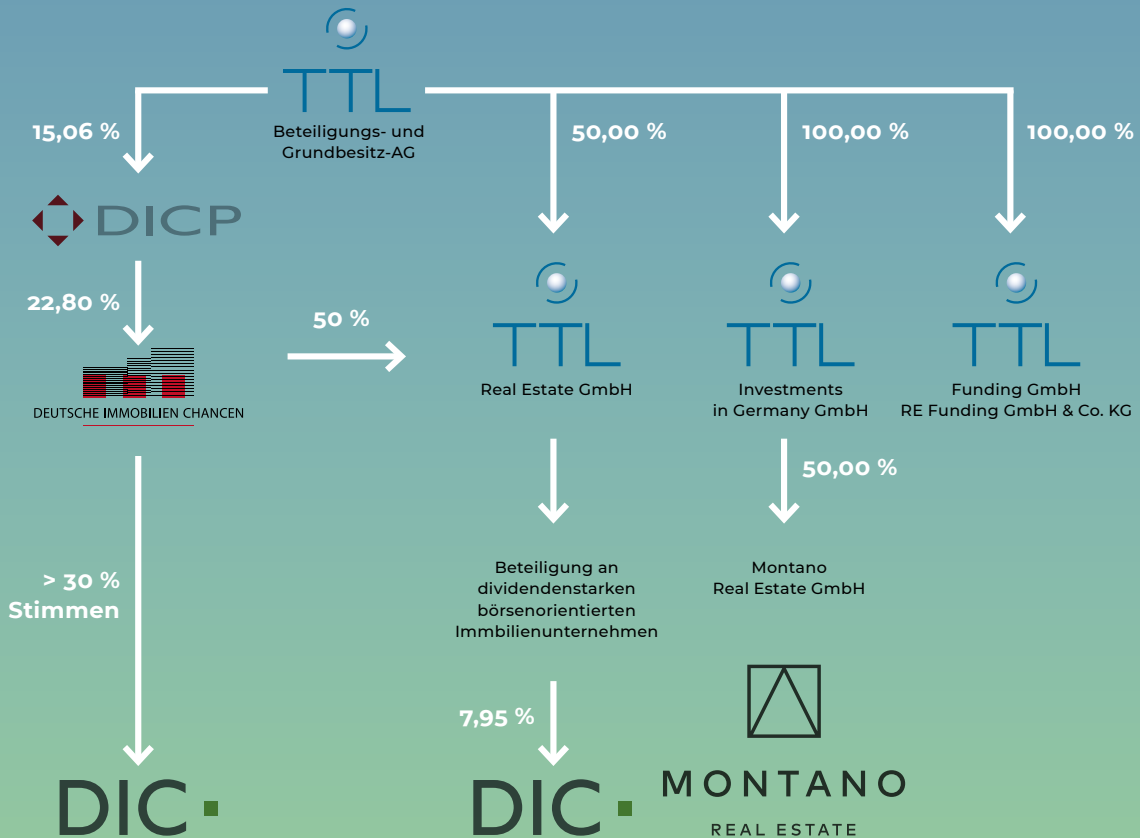
- 50 % der Stammgeschäftsanteile an der TTL Real Estate GmbH, Frankfurt am Main. Die TTL Real Estate GmbH beteiligt sich an börsennotierten dividendenstarken Immobilienunternehmen. Seit August 2019 ist sie an der DIC Asset AG beteiligt und hält seit dem ersten Halbjahr 2021 einen Anteil von insgesamt 7,95 %, ferner besteht auch eine Beteiligung in Form einer stillen Gesellschaft in Höhe von 30,0 Mio. Euro, sodass der TTL-Konzern aus seinem Engagement neben Beteiligungs- auch Zinserträge generiert,

- 50 % der Anteile an der Montano Real Estate GmbH. Die Montano Real Estate GmbH ist der führende unabhängige Investment-Spezialist 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. In Summe konnte Montano im vergangenen Geschäftsjahr neue Asset Management-Mandate in Höhe von 280 Mio. Euro gewinnen. Der Wert der Assets unter Management lag zum Geschäftsjahresende bei 1,55 Mrd. Euro. Im Asset Management wurden im letzten Jahr 35 Mietverträge für insgesamt 65.000 qm abgeschlossen. TTL AG hat über 20 Mio. Euro in diese Beteiligung investiert, die mit einem Eigenkapital von 23,9 Mio. Euro und liquiden Mitteln von 23,4 Mio. Euro hervorragend für ihren weiteren Wachstumspfad aufgestellt ist.

- Einen Anteil von 15,06 % 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 97,5 Mio. Euro (VJ 87,8 Mio. Euro) den wesentlichsten Aktivposten der TTL dar.

Die aktuelle Beteiligungsstruktur ergibt sich nach Erhöhung der Beteiligung der TTL Real Estate GmbH an der DIC Asset AG auf 7,95 % und dem Erwerb des 50 %-Anteils der Montano Real Estate GmbH zum 31.12.2021 wie folgt:



Zur Finanzierung der Investitionen des abgelaufenen Jahres und des weiteren Wachstumspfad platzierte die TTL AG eine Kapitalerhöhung von 3,5 Mio. Aktien und erzielte hieraus netto einen Mittelzufluss von 7,9 Mio. Euro. Darüber hinaus konnte zum Jahresende eine Inhaberschuldverschreibung mit einem Volumen von 10,5 Mio. Euro emittiert werden. Die TTL AG verfügt zum Jahresende über einen eigenen Finanzmittelbestand von 18,8 Mio. Euro. Daneben bestehen Finanzmittel auf Ebene der TTL Real Estate GmbH von knapp 5,1 Mio. Euro und der Montano Real Estate GmbH von 23,4 Mio. Euro. Somit verfügen die TTL AG und ihre Beteiligungen zum Jahresende 2021 über Finanzmittelbestände von 47,3 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 verstärkte sich die Gesellschaft im Dezember 2021 auf Geschäftsführungsebene mit einem Experten im Vertrieb von regulierten Investmentprodukten, der auch eine Geschäftsführungsposition bei der Montano Real Estate GmbH innehat.

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 von 129,4 Mio. Euro zum Bilanzstichtag 2020 um 31,9 Mio. Euro auf 161,3 Mio. Euro gestiegen. Dies ist im Wesentlichen auf den Anstieg der liquiden Mittel um 16,3 Mio. Euro auf 18,8 Mio. Euro sowie auf den Anstieg des Beteiligungsengagements um 9,7 Mio. Euro auf 127,5 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 4,1 Mio. Euro auf 68,9 Mio. Euro gesunken sind. Dem steht ein Anstieg der Anteile an der Montano Real Estate GmbH aufgrund des anteiligen Ergebnisses von 1,7 Mio. Euro und der durchgeführten Kapitalerhöhung von 12,1 Mio. Euro gegenüber.

Auf der Passivseite der Bilanz stieg das Konzerneigenkapital aufgrund der Kapitalerhöhung und des Jahresergebnisses um 7,9 Mio. Euro bzw. 1,7 Mio. Euro. Unter Berücksichtigung der Ausschüttung an die Aktionäre der TTL AG von 4,2 Mio. Euro verbleibt ein Anstieg von 5,3 Mio. Euro auf 51,4 Mio. Euro. Durch den Anstieg der Bilanzsumme verminderte sich die Eigenkapitalquote auf 31,9 % gegenüber 35,6 % im Vorjahr.

Das Fremdkapital hat sich per Saldo um 26,6 Mio. Euro erhöht und beträgt zum Stichtag 109,9 Mio. Euro. Hintergrund ist im Wesentlichen die Ausgabe der Inhaberschuldverschreibung über 10,5 Mio. Euro mit einem Coupon von 2,75 % und einer Laufzeit bis Ende 2024 im Dezember dieses Jahres. Der weitere Anstieg betrifft vor allem Darlehensaufnahmen bei der TTL Real Estate GmbH.

Finanzlage

Die TTL AG investierte im abgelaufenen Geschäftsjahr 12,1 Mio. Euro in eine Barkapitalerhöhung bei der Montano Real Estate GmbH zur Aufstockung ihres Anteils auf 50 %. Aus

der Finanzierungstätigkeit ergab sich per Saldo ein Mittelzufluss von 29,6 Mio. Euro, der sich aus Einzahlungen aus der Emission der Inhaberschuldverschreibung von 10,5 Mio. Euro und einem Coupon von 2,75 %, Darlehensaufnahmen bei der TTL Real Estate Gruppe von 15,5 Mio. Euro, Mittelzuflüssen aus der Kapitalerhöhung von 7,9 Mio. Euro sowie Ausschüttungen an die Aktionäre der TTL AG von 4,2 Mio. Euro zusammen setzte.

Aus der betrieblichen Tätigkeit einschließlich Steuerzahlungen ergaben sich Auszahlungen von per Saldo 1,2 Mio. Euro (VJ 2,5 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 2021 bei 0,7 % (VJ 3,5 %). Die durchschnittliche Restlaufzeit dieser finanziellen Schulden liegt bei ca. 1,2 Jahren (VJ ca. 1,2 Jahren).

Die TTL AG verfügt zum Jahresende über einen eigenen Finanzmittelbestand von 18,8 Mio. Euro. Daneben bestehen Finanzmittel auf Ebene der TTL Real Estate GmbH von knapp 5,1 Mio. Euro und der Montano Real Estate GmbH von 23,4 Mio. Euro. Somit verfügen die TTL AG und ihre Beteiligungen zum Jahresende 2021 über Finanzmittelbestände von 47,3 Mio. Euro.

Ertragslage

Bei einem ausgeglichenen Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit von 0,1 Mio. Euro (VJ 1,2 Mio. Euro) ist die Ertragslage des TTL-Konzerns weiterhin aufgrund seiner Holdingtätigkeit durch das Finanzergebnis geprägt.

Die Montano Real Estate GmbH hat das Geschäftsjahr 2021 mit einem Transaktionsvolumen von 1,1 Mrd. Euro abgeschlossen. Dies entspricht einer Vervielfachung des Volumens gegenüber 2020 (275 Mio. Euro). In Summe konnte Montano im vergangenen Geschäftsjahr neue Asset Management-Mandate in Höhe von 280 Mio. Euro gewinnen. Montano lieferte hierdurch einen Beitrag zum Konzernergebnis von 1,7 Mio. Euro.

Auf Ebene der TTL Real Estate GmbH profitieren wir von der erfolgreichen Geschäftsentwicklung der DIC Asset AG, an der die TTL Real Estate GmbH einen Anteil von knapp 8 % hält. Die DIC Asset AG erzielte ein bereinigtes Konzernergebnis nach Steuern von 69,9 Mio. Euro. Aufgrund von Vorfälligkeitsentschädigungen im Zusammenhang mit der Refinanzierung ihres Immobilienportfolios

entstanden der DIC Asset AG Einmalaufwendungen nach Steuern von 11,5 Mio. Euro, sodass diese ihr Geschäftsjahr mit einem IFRS-Ergebnis von 58,4 Mio. Euro schloss. Die TTL Real Estate GmbH lieferte somit einen Ergebnisbeitrag von 0,9 Mio. Euro, der sich aus Zinserträgen aufgrund der stillen Gesellschaft von 3,2 Mio. Euro sowie aus einem negativen Equity-Ergebnis von 2,3 Mio. Euro ergibt. Bereinigt um die Vorfälligkeitsentschädigung auf Ebene der DIC Asset AG sowie um periodenfremde Einmalaufwendungen lieferte die TTL Real Estate GmbH einen Beitrag zum bereinigten Konzernergebnis von 1,6 Mio. Euro.

Insgesamt erzielte die TTL AG damit ein bereinigtes Konzernergebnis vor Steuern von 2,8 Mio. Euro nach 2,4 Mio. Euro im Vorjahr. Damit liegen wir leicht über unseren Erwartungen, wonach wir ein bereinigtes Ergebnis auf Vorjahresniveau prognostiziert haben. Während im Vorjahr aufgrund der Aktivierung von Steuervorteilen aus steuerlichen Verlustvorträgen ein Steuertrag von 0,2 Mio. Euro erzielt wurde, entstand im Jahr 2021 ein Steueraufwand von knapp 0,4 Mio. Euro. Das unbereinigte Konzernergebnis nach Steuern lag aufgrund der vorgenannten Einmaleffekte auf Ebene der TTL Real Estate GmbH mit 1,7 Mio. Euro unter dem Vorjahresergebnis von 2,6 Mio. Euro.

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. Der direkt gehaltene 23 %-Anteil TTL Real Estate GmbH ist unverändert mit rd. 37,3 Mio. Euro bewertet. Über ihre 100 %-Tochtergesellschaft TTL Beteiligungs GmbH, die mit 35,0 Mio. Euro bilanziert ist, hält die TTL AG einen indirekten Anteil von rd. 27 % 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 15,06 %-Anteil an der DIC Capital Partners (Europe) GmbH ist unverändert mit Anschaffungskosten von rd. 5,9 Mio. Euro angesetzt.

Insgesamt betragen die Finanzlagen wie im Vorjahr 89,3 Mio. Euro.

Forderungen und Verbindlichkeiten aus der stillen Beteiligung an der TTL Real Estate GmbH wurden in die TTL RE Funding GmbH & Co. KG ausgegliedert, sodass sich die Bilanzsumme insoweit um 30,0 Mio. Euro verkürzte.

Das Umlaufvermögen ist im Bereich der flüssigen Mittel um 16,5 Mio. Euro auf 18,6 Mio. Euro gestiegen. Die Bilanzsumme ist um 8,6 Mio. Euro auf 121,1 Mio. Euro gesunken.

Finanzlage

Aufgrund der Kapitalerhöhung von 7,9 Mio. Euro und des Jahresergebnisses von 3,2 Mio. Euro, denen Ausschüttung an die Aktionäre über insgesamt 4,2 Mio. Euro gegenüber standen, stieg das Eigenkapital von 43,7 Mio. Euro im Vorjahr um 6,8 Mio. Euro auf rd. 50,6 Mio. Euro. Die Fremdmittel sind insbesondere durch die Emission der Inhaberschuldverschreibung in Höhe von 10,5 Mio. Euro angestiegen. Dem steht die oben beschriebene Minderung der Verbindlichkeiten aus der stillen Gesellschaft mit der TTL Real Estate GmbH gegenüber. Insgesamt hat sich das Fremdkapital (inkl. Rückstellungen) um 15,6 Mio. Euro auf Ebene der TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG reduziert.

Die Gesellschaft ist zum Jahresende neben dem Eigenkapital in Höhe von 56,0 Mio. Euro durch Fremdmittel finanziert. Die Finanzierung der Gesellschaft erfolgt daher wie im Vorjahr nahezu vollständig (99 %) durch Eigenmittel und langfristige Fremdmittel.

Ertragslage

Die Ertragslage der Gesellschaft ist bei einem ausgeglichenen operativen Ergebnis (VJ 1,2 Mio. Euro) durch das Beteiligungs- und Zinsergebnis geprägt.

Die TTL AG erhielt im abgelaufenen Jahr Ausschüttungen von der TTL Real Estate GmbH und der DIC Capital Partners (Europe) GmbH in Höhe von 0,9 Mio. Euro (VJ 3,4 Mio. Euro). Die Ausschüttungen der TTL RE resultierten im Vorjahr noch aus Gewinnen aus dem Verkauf der Anteile an der GEG German Estate Group im Jahr 2019. Ferner erhielt die TTL AG eine Ergebniszubeisung von der TTL RE Funding GmbH & Co. KG von 2,9 Mio. Euro (VJ 0,0 Mio. Euro). Diese resultiert aus der stillen Gesellschaft mit der TTL Real Estate GmbH, welche im Jahr 2021 auf die TTL RE Funding GmbH & Co. KG übertragen wurde. Dementsprechend fielen im abgelaufenen Geschäftsjahr keine Erträge bzw. Aufwendungen aus der stillen Gesellschaft auf Ebene der TTL AG mehr an (VJ:

3,8 Mio. Euro bzw. 0,3 Mio. Euro). Erträge aus der (indirekten) Beteiligung an der Montano Real Estate GmbH werden sich auf Ebene der TTL AG erst durch Ausschüttungen ab dem kommenden Geschäftsjahr im Jahresabschluss auswirken.

Insgesamt ergab sich ein Finanzergebnis von 3,4 Mio. Euro nach 5,2 Mio. Euro im Vorjahr. Das Jahresergebnis nach Steuern beläuft sich auf 3,2 Mio. Euro (VJ 6,2 Mio. Euro).

3.7. Zielerreichung 2021

Im Prognosebericht des Vorjahres wurde auf Konzernebene ein Ergebnis - ggf. unter Eliminierung von Einmaleffekten – in Höhe des Ergebnisses für das Jahr 2020 kommuniziert. Die TTL AG konnte für das Geschäftsjahr 2021 ein bereinigtes Ergebnis vor Steuern von € 2,8 Mio. Euro erzielen, nach einem Vorsteuerergebnis für das Jahr 2020 von 2,4 Mio. Euro. Im Berichtsjahr wurden Effekte auf Ebene der TTL Real Estate GmbH bereinigt, die einerseits Vorfälligkeitsentschädigungen der DIC Asset AG aufgrund der Refinanzierung von deren Portfoliofinanzierung betreffen. Dies wirkte sich bei TTL AG mit einem geringeren Ergebnis von 0,6 Mio. Euro aus. Daneben ergaben sich periodenfremde Einmalaufwendungen auf Ebene der TTL Real Estate GmbH mit einem Ergebniseffekt von 0,1 Mio. Euro für die TTL AG.

Im Prognosebericht des Vorjahres wurde auf Ebene der TTL AG eine Ergebniserwartung von rd. 4,0 Mio. Euro für das Jahr 2021 – ggf. unter Eliminierung von Einmaleffekten – kommuniziert. Das handelsrechtliche Jahresergebnis der TTL AG lag im Geschäftsjahr mit 3,2 Mio. Euro um 0,8 Mio. darunter. Das Jahresergebnis der TTL AG auf Ebene des Jahresabschlusses ist wesentlich durch die Ausschüttung von Tochtergesellschaften geprägt. Die Ergebnisabweichung liegt insoweit darin begründet, dass wir uns entschieden haben, keine Gewinnausschüttung von unserer Tochtergesellschaft TTL Beteiligungs GmbH, die Anteile an der TTL Real Estate GmbH hält, und ein Jahresergebnis von 0,9 Mio. Euro erzielt hat, zu beschließen und deren Bilanzgewinn auf neue Rechnung vorzutragen.

Das Ziel der stabilen Wertentwicklung der Beteiligungen wurde erreicht, Wertminderungen waren wie im Vorjahr nicht zu verzeichnen. Daneben haben wir ein Ergebnis aus assoziierten Unternehmen von 1,9 bis 2,9 Mio. Euro auf Ebene des TTL-Konzerns erwartet. Wir haben aus den assoziierten Unternehmen, inkl. der stillen Beteiligung an der TTL Real Estate GmbH ein (nicht bereinigtes) Ergebnis von 2,6 Mio. Euro erzielt. Auf Ebene der TTL Real Estate GmbH haben wir unser

Engagement an der DIC Asset AG auf 7,95 % der Anteile ausgeweitet, blieben aber aufgrund von Sondereffekten insbesondere im Zusammenhang mit Vorfälligkeitsentschädigungen auf Ebene der DIC Asset AG unter unseren Erwartungen. Dies wurde durch einen Ergebnisbeitrag der Montano Real Estate GmbH kompensiert: zum einen schloss die die Montano ihr Geschäftsjahr mit einem Ergebnis oberhalb unserer Erwartungen, zum anderen profitierten wir aus der Aufstockung unserer Beteiligung von 30 % auf 50 %.

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.

Der Vorstand kontrolliert und überwacht laufend die Chancen- und Risikolage der TTL AG und des Konzerns und berichtet hierüber dem Aufsichtsrat in dessen Sitzungen.

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 Vermögenslage der TTL AG.

Chancen bestehen insbesondere in einer weiter positiven Entwicklung der Beteiligungsgesellschaften, dem Ausbau des Immobilienengagements insbesondere über die Montano Real Estate GmbH sowie der Erweiterung bestehender Beteiligung und dem Eingehen neuer Engagements an Gesellschaften und Projekten des gewerblichen Immobilienmarktes.

Aufgrund der erfolgreichen Historie unserer Beteiligungsunternehmen, insbesondere unserer indirekten Beteiligung an der DIC Asset AG, sowie des nach wie vor positiven Marktumfeldes im gewerblichen Immobilienbereich erachten wir die Risiken derzeit als gering. Wir schätzen die möglichen finanziellen Auswirkungen hieraus als mittelschwer ein.

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 auch unter Berücksichtigung geplanter Ausschüttungen weiter stabil zu halten und aufgrund des positiven Kapitalmarktumfeldes ggf. zu erweitern. 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 2021 auf 50,6 Mio. Euro (VJ 43,7 Mio. Euro).

Mit einem eigenen Finanzmittelbestand von 18,8 Mio. Euro sowie Mitteln auf Ebene der TTL Real Estate GmbH von knapp 5,1 Mio. Euro und der Montano Real Estate GmbH von 23,4 Mio. Euro verfügen die TTL AG und ihre Beteiligungen zum Jahresende 2021 über Finanzmittelbestände von 47,3 Mio. Euro.

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

Gesamtbewertung der Risiko- und Chancensituation

Zusammenfassend hat sich die Risiko- und Chancensituation der Gesellschaft und des Konzerns aufgrund der positiven Effekte der Investitions- und Kapitalmaßnahmen weiter verbessert.

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 Konzernabschlusserstellung durchzuführenden Arbeitsabläufe sowie deren zeitlicher Abfolge und der hierfür verantwortlichen (externen) Personen verwendet der Vorstand ein Excel-basiertes Planungswerkzeug.

Prognosebericht

• Gesamtaussage 2022

Basierend auf der prognostizierten Stabilität der deutschen Wirtschaft und des deutschen Immobilienmarktes erwarten wir keine wesentlichen Veränderungen für das direkte Umfeld des Unternehmens für das Geschäftsjahr 2022. Trotzdem könnten unerwartete Veränderungen in den Zinssätzen, weitere Beteiligungsakquisitionen oder -verkäufe sowie Veränderungen der sonstigen Prämissen für das Geschäftsjahr 2022 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. Hauptquellen sind das Statistische Bundesamt, die CESifo Group und das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung. Die im Folgenden getroffenen Aussagen spiegeln ein mittleres Erwartungsszenario wider.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr litt die Industrie unter Lieferengpässen und konnte daher ihre Produktion trotz anhaltender Nachfrage nicht voll auslasten. Zudem kam es pandemiebedingt zu Beginn und zum Ende des Jahres zu Einschränkungen in der Wirtschaft. Für die deutsche Wirtschaft wird im Jahresverlauf 2022 mit einem kräftigen und dynamischen Wachstum gerechnet, auch wenn rund um den Jahreswechsel 2021/2022 aufgrund der vierten Welle und der Lieferengpässe zunächst mit einer gedämpften Entwicklung zu rechnen ist. Die Störungen der Lieferketten schlugen sich auch in einer gestiegenen Inflationsrate nieder. Allein im Dezember 2021 stiegen Preise für Waren und Dienstleistungen um durchschnittlich 5,3% gegenüber dem Vorjahresmonat, im Jahresschnitt um durchschnittlich 3,1%. Ein wesentlicher Treiber sind stark gestiegene Energiepreise. Durch Anstieg des privaten Konsums, dem Auflösen von Lieferengpässen und Nachholeffekte beim Export und den Unternehmensinvestitionen ist laut ersten Schätzungen führender Ökonomen ein BIP-Wachstum von derzeit rund 4,0 % für 2022 realistisch.

• Vermietungsmarkt 2022

Für die Vermietungsmärkte, allen voran die Bürovermietungsmärkte, gehen wir für 2022 davon aus, dass sich die in 2021 eingesetzte Erholung weiter fortsetzt. Auch wenn in Zukunft mit einer Zunahme von Home Office bzw. Remote Working zu rechnen ist, ist kein signifikanter Rückgang der Büroflächennachfrage seitens der Unternehmen zu erwarten. Der Wunsch überwiegt, Mitarbeiter wieder im Büro zusammenzubringen, mehr Abstand im Büro zu ermöglichen, die Schaffung von mehr Raum für kooperatives Arbeiten und einen Ort zur Identifikation mit dem eigenen Unternehmen zu bieten. Die Forderung nach neuen Flächenkonzepten, die auch mitunter ESG-Kriterien stärker erfüllen, führt eher zu

einem weiteren Mietpreisanstieg. Insgesamt wird für 2022 mit einem Büroflächenumsatz von mehr als 3 Mio. qm gerechnet und somit einem leicht besseren Ergebnis als 2021. Auch im Logistikvermietungsmarkt wird 2022 erneut mit einem hohen Vermietungsumsatz geplant. Ausgehend von einem gegenüber dem Vorjahr um 28% gestiegenem Flächenumsatz auf 3,7 Mio. qm in den Top-8-Logistikmärkten in Deutschland zum Jahresende 2021 wird auch im Jahr 2022 eine weitere positive Mietentwicklung erwartet, angetrieben durch weitere Zuwächse im Bereich E-Commerce und "Onshoring" von Lieferketten.

• Investmentmarkt 2022

Laut dem Beratungshaus Colliers International erreichte das gewerbliche Transaktionsvolumen in Deutschland im Jahr 2021 rund 60,1 Mrd. Euro. Insbesondere das vierte Quartal war mit 21,8 Mrd. Euro das zweitstärkste Abschlussquartal in den letzten zehn Jahren. Die dominierende Asset-Klasse war wie in den Vorjahren Büro, die einen Marktanteil von 51% erreichte. Auf Platz 2 landete nicht überraschend die stark nachgefragte Asset-Klasse Industrie und Logistik, die aufgrund des Nachfrageüberhangs nur ein Transaktionsvolumen von 9,2 Mrd. Euro erreicht hat. Für 2022 ist davon auszugehen, dass im Zuge der Optimierung globaler Lieferketten auch in Deutschland wieder mehr Produktion stattfinden wird, Industrieunternehmen werden angesichts der jüngsten Produktionsausfälle wieder mehr strategische Puffer aufbauen, um vorübergehende Lieferkettenunterbrechungen besser zu überstehen. Somit ist mit weiteren Wachstumspotenzialen in der Asset-Klasse Logistik zu rechnen.

Auf der Käuferseite ergeben sich aufgrund des stetigen Wachstums des Investorennetzwerks und der Immobilienplattform mit einem erweiterten Angebot an Logistik-investments weiterhin adäquate Chancen die Bekanntheit und den Marktanteil der DIC und ihrer Tochtergesellschaften im deutschsprachigen Immobilienmarkt und darüber hinaus in den angrenzenden Nachbarländer auszubauen.

Erwartete Entwicklung der TTL

Aufgrund der im abgelaufenen Geschäftsjahr erfolgten Optimierung des Beteiligungsportfolios erwarten wir eine stabile Wertentwicklung unserer Beteiligungen.

Sowohl aus Sicht des Konzerns als auch aus Sicht der TTL AG erwarten wir ein positives Ergebnis. Für den Konzernabschluss rechnen wir für das Jahr 2022 – ggf. unter Eliminierung von

Einmaleffekten – mit einem Ergebnis von rd. 3 Mio. Euro, für die TTL AG erwarten wir ein Jahresergebnis von rd. 1,5 Mio. Euro.

Der Vorstand beabsichtigt, die eingeschlagene Unternehmensstrategie im Geschäftsjahr 2022 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.

Die TTL hat über die TTL Real Estate GmbH, an der sie 50 % der Anteile hält, aktuell eine Beteiligung von 7,95 % an der börsennotierten DIC Asset AG aufgebaut. Im abgelaufenen Geschäftsjahr erzielten wir aus dieser Beteiligung ein bereinigtes Ergebnis (at equity-Ergebnis und Zinsen aus der stillen Gesellschaft) von 1,6 Mio. Euro, bzw. ein nicht bereinigtes Ergebnis von 0,9 Mio. Euro. Für das kommende Jahr rechnen wir mit einem Ergebnisbeitrag von rd. 1,4 Mio. Euro.

Aus unserer 50 % an der Montano Real Estate GmbH, die nach IFRS „at equity“ bewertet wird, erwarten wir einen Ergebnisbeitrag von rd. 3 Mio. Euro, nach 1,7 Mio. Euro im abgelaufenen Jahr.

Unsere Prognose basiert auf folgenden wesentlichen Annahmen:

- Anhaltend hohe Impfquote der Bevölkerung gegen Covid-19 in Deutschland, auch gegen zukünftige Virusvarianten
- Kein Ausbruch neuer bisher unbekannter Pandemien, die zu weiteren 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 Staatsschuldenkrise in der Eurozone auf
- Es tritt kein Wiederaufflammen der Bankenkrise in der Eurozone auf
- Die deutsche Wirtschaft setzt ihre Erholung von der Corona-Pandemie weiter fort und erreicht ein Wirtschaftswachstum von 3,5–4 %
- Weitere Frühindikatoren oder Konjunkturfaktoren wie die Arbeitslosenquote verschlechtern sich nicht signifikant

- Der Vermietungsmarkt und die -umsätze im Laufe des Geschäftsjahres 2022 sehen keine Verschlechterung gegenüber dem Vorjahr und erreichen das Normalniveau der Vorjahre vor Ausbruch der Corona-Pandemie
- Es tritt kein weiterer unerwarteter starker Anstieg der Inflation auf, der länger als 6 bis 12 Monate anhält
- Es findet keine abrupte Abkehr der EZB von der Politik des günstigen Geldes statt
- In der Finanzierungspolitik der Kreditinstitute tritt keine wesentliche Verschärfung von Anforderungen ein, die sich hemmend auf das Transaktionsgeschehen auswirkt

Ziffer A.2

Gemäß Ziffer A.2 des Kodexes soll der Vorstand für ein an der Risikolage des Unternehmens ausgerichtetes Compliance Management System sorgen und dessen Grundzüge offenlegen. Beschäftigten soll auf geeignete Weise die Möglichkeit eingeräumt werden, geschützt Hinweise auf Rechtsverstöße im Unternehmen zu geben.

Der Vorstand hat angemessene Maßnahmen zur Einhaltung der Compliance im Unternehmen implementiert, jedoch mit Rücksicht auf die konkrete Risikolage des Unternehmens nicht im Sinne eines institutionalisierten Compliance Management Systems. Von einer Offenlegung der Grundzüge eines solchen Systems wird aus diesem Grund und von der Einrichtung eines Whistleblowing-Systems aufgrund der derzeit geringen Mitarbeiterzahl abgesehen.

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 2021, 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 seit Abgabe ihrer letzten Entsprechenserklärung mit folgenden Ausnahmen entsprochen und wird ihnen künftig mit folgenden Ausnahmen entsprechen:

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. 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 der Erklärung zur Unternehmensführung veröffentlicht 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 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, D.3 und D.5

Der Aufsichtsrat hat seit dem 20. Dezember 2021 einen Prüfungsausschuss eingerichtet, der sich mit den in Ziffer D.3 des Kodexes benannten Angelegenheiten befasst; seit diesem Zeitpunkt wird der Empfehlung in Ziffer D.3 daher entsprochen. Abweichend von Ziffer D.2 des Kodexes werden darüber hinaus keine Ausschüsse des Aufsichtsrates gebildet; dies betrifft auch die Bildung eines Nominierungsausschusses (Ziffer D.5 des Kodexes). 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.

München, 22. Dezember 2021

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 Risikomanagement und Risikocontrolling im Unternehmen sicher (siehe dazu auch die Ausführungen im Risiko- und Chancenbericht) und 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 ist 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. 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“). 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 im Geschäftsjahr 2021 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 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 2021 und per heute 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 verfügt über besondere Kenntnisse und Erfahrungen in der Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen und internen Kontrollverfahren und ist mit der Abschlussprüfung vertraut sowie unabhängig. Herr Kirchberger verfügt ebenfalls über Sachverstand auf dem Gebiet der Rechnungslegung und 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.

Die zuletzt durch den Aufsichtsrat für den Anteil von Frauen im Aufsichtsrat und im Vorstand beschlossenen Zielgrößen von jeweils 0 % wurden jeweils bis zum Ende der auf den 30. November 2020 festgelegten Zielerreichungsfrist erreicht.

Der Aufsichtsrat hat im Februar 2022 die Zielgröße für den Anteil von Frauen im Aufsichtsrat neu auf 1/5 (20 %) festgelegt. Zur Erreichung dieser Zielgröße wird 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 neue Zielgröße für den Anteil von Frauen im Vorstand hat der Aufsichtsrat weiterhin 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 2021 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 erst Ende 2021 gebildeten Prüfungsausschusses wird frühestens im nächsten Geschäftsjahr evaluiert.

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 sowie ein Archiv der früheren Entsprechenserklärungen.

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

Vergütungsbericht und Vergütungssystem

Der Vergütungsbericht nach § 162 AktG für das Geschäftsjahr 2021, 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 nach der Kapitalerhöhung im Oktober 2021 um 3.512.500 Stückaktien zum 31. Dezember 2021 aus 24.587.500 auf den Inhaber lautende nennbetragslose Stückaktien. Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, sind nicht vorhanden.

Genehmigtes Kapital

Auf der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft vom 10. Mai 2019 haben 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 ist 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 kann (Genehmigte Kapital 2019/I). Nach teilweiser Ausnutzung durch die Kapitalerhöhung im Oktober 2021 in Höhe von 3.512.500 Euro beträgt das Genehmigte Kapital 7.025.000 Euro.

Bedingtes Kapital

Der Vorstand ist 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).

Der Vorstand wurde 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.

Der Vorstand der Gesellschaft wurde 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 26. März 2021

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 26. März 2021 im Rahmen einer virtuellen Hauptversammlung in München statt. Es wurde beschlossen, den zum 31. Dezember 2020 ausgewiesenen Bilanzgewinn der TTL AG in Höhe von 8.354.106,01 Euro wie folgt zu verwenden:

- Ausschüttung einer Dividende von 0,20 Euro je dividendenberechtigter Stückaktie in Höhe von insgesamt 4.215.000,00 Euro
- Vortrag auf neue Rechnung in Höhe von 4.139.106,01 Euro.

Der Anspruch auf die Dividende war am 31. März 2021 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 15. Februar 2022



Theo Reichert
– CEO –



Thomas Grimm
– CFO –

The graphic features three concentric circles in shades of teal and dark blue. In the center of the innermost circle is a large, stylized number '2022' in a light teal color. The word 'JAHRESABSCHLUSS' is written in a white, sans-serif font across the middle of the circles, with the '2022' partially overlapping the text.

JAHRESABSCHLUSS

Bilanz
Gewinn- und Verlustrechnung
Anhang

28
30
31

BILANZ

ZUM 31.12.2021

AKTIVA

	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
A. Anlagevermögen		
I. Sachanlagen andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	7.114,00	4.942,00
II. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	46.134.351,08	46.124.351,08
2. Beteiligungen	43.143.048,37	43.143.048,37
	89.277.399,45	89.267.399,45
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	3.353.479,20	450.056,25
2. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	9.802.809,53	37.900.375,00
3. sonstige Vermögensgegenstände	20.183,91	55.247,08
	13.176.472,64	38.405.678,33
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	18.582.203,46	2.053.194,87
	31.758.676,10	40.458.873,20
C. Rechnungsabgrenzungsposten	98.746,46	52.134,48
	121.141.936,01	129.783.349,13

PASSIVA

	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	24.587.500,00	21.075.000,00
II. Kapitalrücklage	18.390.625,00	14.000.000,00
III. Gewinnrücklagen		
1. andere Gewinnrücklagen	300.000,00	300.000,00
IV. Bilanzgewinn	7.290.699,54	8.354.106,01
	50.568.824,54	43.729.106,01
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	559.417,54	344.504,57
2. Sonstige Rückstellungen	412.358,18	748.937,50
	971.775,72	1.093.442,07
C. Verbindlichkeiten		
1. Anleihen	10.501.582,19	0,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9.903,67	30.099,26
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.072.907,62	2.925.243,12
4. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	30.300.000,00
5. Sonstige Verbindlichkeiten	55.927.658,76	51.705.458,67
- davon aus Steuern EUR 16.456,91 (EUR 85.946,99)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 911,87 (EUR 860,16)		
	69.512.052,24	84.960.801,05
D. Rechnungsabgrenzungsposten	89.283,51	0,00
	121.141.936,01	129.783.349,13

GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG

VOM 1. JANUAR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2021

	2021 EUR	2020 EUR
1. Umsatzerlöse	1.558.272,05	3.192.999,95
2. Gesamtleistung	1.558.272,05	3.192.999,95
3. Sonstige betriebliche Erträge	272.491,69	267.160,22
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-897.278,48	-1.053.394,28
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-35.390,59	-29.962,34
	-932.669,07	-1.083.356,62
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-3.582,87	-4.653,00
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-937.871,51	-1.095.784,72
7. Erträge aus Beteiligungen davon aus verbundenen Unternehmen EUR 2.922.993,50 (EUR 0,00)	3.865.258,22	3.447.429,78
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen EUR 31.615,00 (EUR 29.357,79)	76.863,75	3.779.357,79
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen EUR 27.649,21 (EUR 16.345,62)	-532.039,76	-1.974.408,51
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-214.912,97	-344.504,57
11. Ergebnis nach Steuern	3.151.809,53	6.184.240,32
12. Sonstige Steuern	-216,00	-216,00
13. Jahresüberschuss	3.151.593,53	6.184.024,32
14. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	8.354.106,01	6.385.081,69
15. Ausschüttungen	-4.215.000,00	-4.215.000,00
16. Bilanzgewinn	7.290.699,54	8.354.106,01

ANHANG

ZUM 31. DEZEMBER 2021

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 Sachanlagevermögens erfolgten nach der linearen Methode. 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

Die Steuerrückstellungen beinhalten die das Geschäftsjahr betreffenden, noch nicht veranlagten Steuern.

Das Gezeichnete Kapital wird zum Nennwert angesetzt.

Die sonstigen Rückstellungen 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

Anlagenspiegel für die einzelnen Posten des Anlagevermögens

Die Finanzanlagen haben sich im Vergleich zum Vorjahr um EUR 10.000,00 erhöht.

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

Anschaffungskosten/Herstellungskosten

	Stand 01.01.2021 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Stand 31.12.2021 EUR
Anlagevermögen				
I. Sachanlagen				
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	16.841,50	5.754,87	0,00	22.596,37
Summe Sachanlagen	16.841,50	5.754,87	0,00	22.596,37
II. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	69.071.007,27	10.000,00	0,00	69.081.007,27
2. Beteiligungen	43.143.048,37	0,00	0,00	43.143.048,37
Summe Finanzanlagen	112.214.055,64	10.000,00	0,00	112.224.055,64
Summe Anlagevermögen	112.230.897,14	15.754,87	0,00	112.246.652,01

Abschreibungen			Buchwert		
Stand 01.01.2021 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Stand 31.12.2021 EUR	Stand 31.12.2021 EUR	Stand 31.12.2020 EUR
11.899,50	3.582,87	0,00	15.482,37	7.114,00	4.942,00
11.899,50	3.582,87	0,00	15.482,37	7.114,00	4.942,00
22.946.656,19	0,00	0,00	22.946.656,19	46.134.351,08	46.124.351,08
0,00	0,00	0,00	0,00	43.143.048,37	43.143.048,37
22.946.656,19	0,00	0,00	22.946.656,19	89.277.399,45	89.267.399,45
22.958.555,69	3.582,87	0,00	22.962.138,56	89.284.513,45	89.272.341,45

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 2021 auf EUR 446.748,00 (Vorjahr: EUR 491.872,85).

Die Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, resultieren im Wesentlichen aus der Einlage in die Typisch stille Beteiligung an der TTL Real Estate

GmbH in Höhe von EUR 3.750.000,00 (Vorjahr: EUR 33.851.500,00), Vergütungen aus Dienstleistungsverträgen gegenüber der TTL Real Estate GmbH in Höhe von EUR 104.125,00 (Vorjahr: EUR 0,00) und der DIC Capital Partners (Europe) GmbH in Höhe von EUR 476.000,00 (Vorjahr: EUR 4.048.875,00), Darlehensforderungen gegenüber der DIC Capital Partners (Europe) GmbH in Höhe von EUR 4.570.123,75 (Vorjahr: EUR 0,00) sowie Forderungen aus dem Gewinnanteil für 2020 an der TTL Real Estate GmbH in Höhe von EUR 827.280,00 (Vorjahr: EUR 0,00).

Art der Forderung zum	Gesamtbetrag	davon mit einer Restlaufzeit	
		kleiner 1 Jahr	größer 1 Jahr
31.12.2021			
	EUR	EUR	EUR
gegenüber verbundenen Unternehmen	3.353.479,20	3.353.479,20	0,00
Vorjahr	450.056,25	450.056,25	0,00
gegenüber beteiligten Unternehmen	9.802.809,53	9.802.809,53	0,00
Vorjahr	37.900.375,00	37.900.375,00	0,00
sonstige Vermögensgegenstände	20.183,71	20.183,71	0,00
Vorjahr	55.247,08	55.247,08	0,00
Summe	13.176.472,44	13.176.472,44	0,00
Vorjahr	38.405.678,33	38.405.678,33	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 2021 EUR 24.587.500,00 und ist eingeteilt in 24.587.500 nennwertlose Stückaktien mit einem rechnerischen Wert von je EUR 1,00. Mit Beschluss des Aufsichtsrates vom 4. Oktober 2021 wurde das Grundkapital aus genehmigten Kapital der

Gesellschaft durch Ausgabe von 3.512.500 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien von EUR 21.075.000,00 um EUR 3.512.500,00 auf EUR 24.587.500,00 erhöht.

Angaben über das genehmigte Kapital

Der Vorstand ist – nach teilweise Ausnutzung durch die Kapitalerhöhung im Oktober 2021 – ermächtigt, das Grundkapital bis zum 9. Mai 2024 mit Zustimmung des Aufsichtsrates durch Ausgabe neuer Aktien gegen Bar- oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmals bis zu insgesamt EUR 7.025.000,00 zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann (Genehmigtes Kapital 2019/I).

Angaben über das Bedingte Kapital

Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 10. Mai 2019 ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft bis zu insgesamt EUR 10.537.500,00 bedingt zu erhöhen (Bedingtes Kapital 2019/I).

Entwicklung der Kapitalrücklagen

In die Kapitalrücklagen wurde durch die Kapitalerhöhung im Oktober 2021 ein Betrag von EUR 4.390.625,00 eingestellt.

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		

Die Gesellschaft weist zum 31. Dezember 2021 ein Eigenkapital gem. § 266 Abs. 3, A. HGB von EUR 50.568.824,54 aus. Aufgrund der aktuellen Unternehmensplanung ist das Erreichen der am 2. Oktober 2019 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 7.708,00 (Vorjahr: EUR 78.400,00), eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Angabe zu Restlaufzeitvermerken

Art der Verbindlichkeit zum 31.12.2021	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	0,00	0,00	0,00
aus Lieferungen und Leistungen	9.903,67	9.903,67	0,00
Vorjahr	30.099,26	30.099,26	0,00
gegenüber verbundenen Unternehmen	3.072.907,62	3.072.907,62	0,00
Vorjahr	2.925.243,12	2.925.243,12	0,00
gegenüber beteiligten Unternehmen	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	30.300.000,00	30.300.000,00	0,00
sonstige Verbindlichkeiten	55.927.658,76	17.368,78	55.910.289,98
Vorjahr	51.705.458,67	86.807,15	51.618.651,52
Summe	69.512.052,24	3.100.180,07	66.411.872,17
Vorjahr	84.960.801,05	33.342.149,53	51.618.651,52

ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen Rechts- und Beratungskosten in Höhe von EUR 54.940,37 (Vorjahr: EUR 116.817,25), Dienstleistungen in Höhe von EUR 150.299,95 (Vorjahr: EUR 374.000,00) sowie die laufenden Verwaltungskosten von insgesamt EUR 525.606,54 (Vorjahr: EUR 400.650,76).

Die ausgewiesenen Beteiligungserträge resultieren in Höhe von EUR 942.264,72 (Vorjahr: EUR 3.447.429,78) aus den beschlossenen Gewinnausschüttungen der TTL Real Estate GmbH und der DIC Capital Partners (Europe) GmbH sowie dem Gewinnanteil für 2021 an der TTL RE Funding GmbH & Co. KG in Höhe von EUR 2.922.993,50 (Vorjahr: EUR 0,00).

Die Zinsaufwendungen resultieren im Wesentlichen aus Zinsaufwendungen für das Darlehen der TTL Real Estate Mezzanine Inv. GmbH & Co. KG in Höhe von EUR 478.423,18 (Vorjahr: EUR 1.654.294,17).

Aufgliederung der Umsatzerlöse

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

Tätigkeitsbereich	Umsatz in EUR
Beratungsleistungen (Deutschland)	1.558.272,05

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

Vergütungen der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats

Die Gesamtbezüge des Vorstands beliefen sich im Berichtsjahr auf EUR 761.747,16 (Vorjahr: EUR 920.323,80).

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

Dem Aufsichtsrat steht für seine Tätigkeit im Geschäftsjahr 2021 eine Vergütung in Höhe von insgesamt EUR 162.500,00 (Vorjahr: EUR 162.500,00) zu.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats waren im Geschäftsjahr 2021 in folgenden anderen Gesellschaften im Aufsichtsrat oder anderen Kontrollgremien tätig:

Dr. Daniel Schütze	- 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	- 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 *)
Michael Bock	- MEDICLIN AG, Offenburg, Mitglied des Aufsichtsrats und Vorsitzender des Prüfungsausschusses
Jan Benedikt Rombach	- 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 2021 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.

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

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

Firmenname / Sitz	Anteilshöhe	Jahresergebnis zum 31.12.2021	Eigenkapital zum 31.12.2021
		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 %	-2	0
TTL Consult IT GmbH, München	100,00 %	-3	0
TTL Beteiligungs GmbH, Glattbach	100,00 %	966	21.847
DIC Capital Partners (Europe) GmbH, München	15,06 %	-2.484 **)	33.442 **)
TTL Real Estate GmbH, Frankfurt am Main	50,00 %	306	191.236
	27,29 %*)		
TTL Investments in Germany GmbH, München	100,00 %	22	11.094
TTL Funding GmbH, München	100,00 %	-15	11
TTL RE Funding GmbH & Co. KG, München	100,00 %	2.923	2.933

*) davon mittelbare Beteiligung **) Werte zum 31.12.2020

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 2021 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.

Gewinnverwendungsvorschlag

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, den zum 31. Dezember 2021 ausgewiesenen Bilanzgewinn der TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG in Höhe von EUR 7.290.699,54 wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,20 je dividendenberechtigter Stückaktie	EUR 4.917.500,00
Vortrag auf neue Rechnung	EUR 2.373.199,54
Bilanzgewinn	EUR 7.290.699,54

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 15. Februar 2022



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 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 werden Finanzanlagen in Höhe von TEUR 89.277 ausgewiesen. Diese umfassen Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 46.134 und Beteiligungen in Höhe von TEUR 43.143. 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.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten zu dem Schluss gelangen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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-APr-VO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten 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 – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im zusammengefassten Lagebericht, 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 wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen 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 die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses 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 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 die hierzu getroffenen 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 (529900FKCD84R5KOC106-2021-12-31.xhtml, 7595c95df3de3ba13e143334007ab9cea61a1bfc41f60da193f8923fa59f1b0, SHA256) 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 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 (10.2021)) 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 26. März 2021 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 15. November 2021 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 im Bundesanzeiger 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 15. Februar 2022

Rödl & Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

gez. Hübschmann
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.

© Februar 2022

HERAUSGEBER: TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG

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

