



TTL

GESCHÄFTSBERICHT 2021
TTL BETEILIGUNGS- UND GRUNDBESITZ-AG

MEILENSTEINE 2021

2021

03

MÄRZ 2021

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

04

APRIL 2021

Die TTL Real Estate GmbH, an der die TTL AG einen Anteil von 50 % hält, baut ihren Anteil an der DIC Asset AG von 7,81 % auf 7,95 % des Grundkapitals aus.

05

MAI 2021

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

09

SEPTEMBER 2021

Montano vereinbart mit dem weltweit tätigen Investmentmanager Carlyle eine Partnerschaft, 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.

10

OKTOBER 2021

TTL platziert erfolgreich eine Barkapitalerhöhung aus Genehmigtem Kapital mit Bezugsrecht der Aktionäre. Das Grundkapital wird durch Ausgabe von 3.512.500 neuen Aktien auf 24.587.500 Euro erhöht. Der Nettomittelzufluss von 7,9 Mio. Euro wird zur weiteren Umsetzung der Investitionsstrategie eingesetzt werden.

12

DEZEMBER 2021

Ebenfalls zur Finanzierung der Investitions- und Wachstumsstrategie emittiert TTL eine Inhaberschuldverschreibung über 10,5 Mio. Euro mit einer Laufzeit bis 30. Dezember 2024 und einem Coupon von 2,75 %.

Die Montano Real Estate GmbH schließt das Geschäftsjahr mit einem Transaktionsvolumen von 1,1 Mrd. Euro ab.

2022

KENNZAHLEN

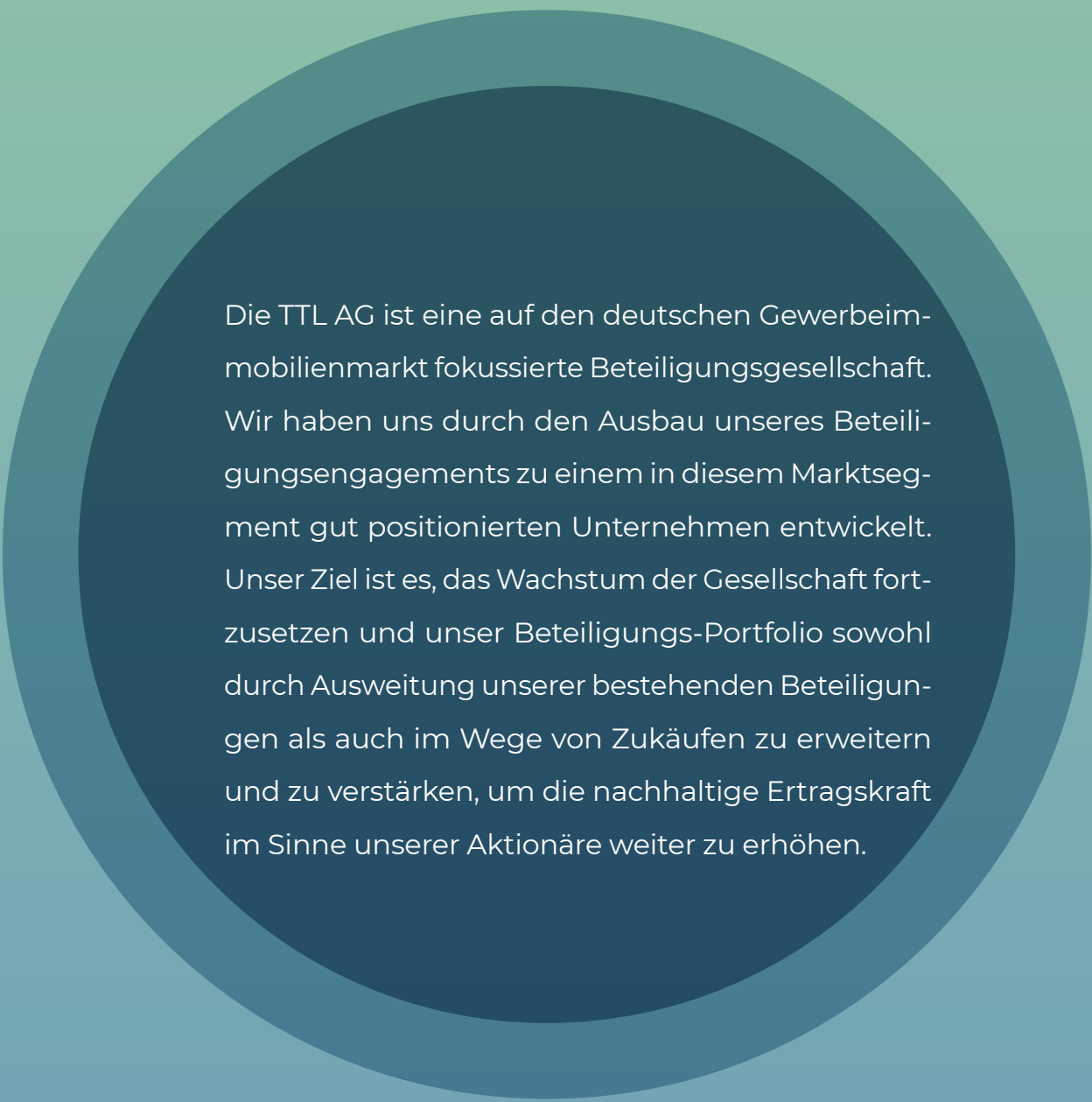
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR

VOM 1. JANUAR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2021

in TEUR	31.12.2021	31.12.2020	Δ
Wert der Finanzanlagen	127.495	117.749	(8,3 %)
Eigenkapital	51.431	46.092	11,5 %
Bilanzsumme	161.337	129.436	24,6 %

	GJ 2021	GJ 2020	Δ
Umsatzerlöse	1.644	3.193	(48,5 %)
Ergebnisanteil TTL RE an DIC Asset AG	4.428	5.511	(19,6 %)
Ergebnisanteil TTL AG an Montano	1.705	0	0,0 %
Beteiligungs- und Zinsergebnis	2.005	1.248	60,7 %
Ergebnis vor Steuern	2.057	2.416	(14,8 %)
Bereinigtes Ergebnis vor Steuern	2.774	2.416	14,8 %
Periodenergebnis	1.690	2.626	(35,6 %)
Ergebnis je Aktie	0,08 €	0,12 €	(33,3 %)

MISSION STATEMENT



Die TTL AG ist eine auf den deutschen Gewerbeimmobilienmarkt fokussierte Beteiligungsgesellschaft. Wir haben uns durch den Ausbau unseres Beteiligungsengagements zu einem in diesem Marktsegment gut positionierten Unternehmen entwickelt. Unser Ziel ist es, das Wachstum der Gesellschaft fortzusetzen und unser Beteiligungs-Portfolio sowohl durch Ausweitung unserer bestehenden Beteiligungen als auch im Wege von Zukäufen zu erweitern und zu verstärken, um die nachhaltige Ertragskraft im Sinne unserer Aktionäre weiter zu erhöhen.

INHALT

01	BRIEF AN DIE AKTIONÄRE	6
02	AKTUELLE STRUKTUR UND UNTERNEHMENSSTRATEGIE	9
03	DIE AKTIE	13
04	AUSRICHTUNG UND ZIELE 2022	15
05	ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	17
	1. Allgemeines	18
	2. Grundlagen des Konzerns	18
	3. Wirtschaftsbericht	19
	4. Prognosebericht sowie Chancen- und Risikobericht	27
	5. Erklärung zur Unternehmensführung	31
	6. Sonstige gesetzliche Pflichtangaben	38
06	KONZERNABSCHLUSS	41
	Konzernbilanz	42
	Konzern-Gesamtergebnisrechnung	44
	Konzernkapitalflussrechnung	45
	Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	46
	Konzernanhang	48
07	BERICHT DES AUFSICHTSRATS	77
08	VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER	81
09	BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS	83



Theo Reichert, CEO

Thomas Grimm, CFO

AKTIONÄRSBRIEF

LIEBE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE, SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,

hinter uns liegt ein ereignisreiches Geschäftsjahr, in dem wir viel erreicht haben..

Dazu gehört zunächst der erfolgreiche Ausbau unseres Beteiligungsportfolios. TTL hat die Grundlagen für das künftige Ertragswachstum mit starken Investments erweitert und damit deutlich an Wachstumsdynamik gewonnen:

- Unsere Beteiligungsgesellschaft, die TTL Real Estate GmbH, an der TTL einen Anteil von 50 Prozent hält, hat ihre Beteiligung an der im SDAX notierten DIC Asset AG im Zuge einer Aktiendividende im April von 7,81 Prozent auf 7,95 Prozent ausgebaut. Das Engagement an der DIC Asset AG ist unverändert ein wichtiger Pfeiler in der TTL-Beteiligungsstrategie. So hat die DIC das Jahr 2021 überaus erfolgreich abgeschlossen und ihren beeindruckenden Wachstumskurs mit einem Transaktionsvolumen von rund 1,9 Mrd. Euro erneut fortgesetzt. Mit einer Dividende für das abgelaufene Geschäftsjahr von 75 Cent je Aktie wurde diese um 7 Prozent erhöht; der TTL kommen dementsprechend höhere Dividendenerträge zugute.
- Außerdem hat TTL ihre bestehende Beteiligung an der Montano Real Estate GmbH im Mai von 30 Prozent auf 50 Prozent aufgestockt. Montano flossen dabei im Rahmen einer Kapitalerhöhung rund 12 Mio. Euro zur Stärkung der Finanzkraft für weitere Projekte und Vorfinanzierungen zu. Der führende deutsche Investmentspezialist im deutschen Gewerbeimmobilienmarkt hat sich 2021 stark entwickelt und seine für 2021 gesetzten Ergebnisziele deutlich übertroffen.

Gleichzeitig haben wir 2021 auch die Kapitalbasis der TTL AG verstärkt, um für weiteres Wachstum und attraktive Beteiligungsoptionen bestmöglich aufgestellt zu sein:

- Im September 2021 hat TTL im Rahmen einer Barkapitalerhöhung aus Genehmigtem Kapital mit Bezugsrecht einen Bruttoemissionserlös von 7,9 Mio. Euro generiert. Ausgegeben wurden 3.512.500 Aktien zu je 2,25 Euro je Aktie und das Grundkapital der TTL AG auf 24.587.500 Euro erhöht.
- Ende Dezember wurde von der TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG eine Inhaberschuldverschreibung in Höhe von 10,5 Mio. Euro mit einer Laufzeit von drei Jahren und einer Verzinsung von 2,75 Prozent begeben.

Wir sind mit dem Ergebnis des Geschäftsjahres 2021 zufrieden. Unsere Investmentstrategie zahlt sich aus. So spiegeln sich die Effekte aus der 50 Prozent Montano-Beteiligung erstmals im Ergebnis des zweiten Halbjahres 2021 der TTL voll wider. Die TTL AG hat im vergangenen Jahr ein bereinigtes Konzernergebnis vor Steuern von 2,8 Mio. Euro erzielt. Aufgrund einmaliger Sondereffekte auf Ebene der TTL Real Estate GmbH in Höhe von 0,7 Mio. Euro, im Wesentlichen durch die Vorfälligkeitsentschädigung im Zusammenhang mit der Konzernrefinanzierung auf Ebene der DIC Asset AG, ergibt sich ein Ergebnis vor Steuern von 2,1 Mio. Euro und nach Steuern in Höhe von 1,7 Mio. Euro.

TTL steht für Dividendenkontinuität. Wir haben das Jahr 2021 erfolgreich abgeschlossen und möchten Sie, sehr verehrte Aktionärinnen und Aktionäre am wirtschaftlichen Erfolg der TTL partizipieren lassen. Aufsichtsrat und Vorstand werden deshalb der Hauptversammlung eine Dividende in Höhe von 0,20 Euro pro Aktie vorschlagen. Die Dividendenrendite bezogen auf den Jahresschlusskurs der TTL-Aktie liegt damit bei rund 7,6 Prozent.

Wir sind auf einer sehr starken Basis ins neue Jahr gestartet. Für 2022 liegt unser Fokus klar auf weiterem Wachstum:

Unser Ziel ist es, die Montano-Erfolgsgeschichte mit dem Management der Gesellschaft partnerschaftlich fortzuschreiben und auf die nächste Stufe zu heben. Geplant sind insbesondere die Erschließung neuer Produkt- und Assetklassen. Durch die Zusammenarbeit mit Carlyle ist dies im Logistikimmobilienbereich bereits gelungen. Wesentlicher Treiber für unsere Entwicklung wird insbesondere die Teilhabe am ambitionierten Wachstumspfad der Montano Real Estate GmbH sowie an weiteren Ergebnissteigerungen aus der Beteiligung der DIC Asset AG sein.

Für das laufende Geschäftsjahr erwarten wir ein – ggf. um Einmaleffekte bereinigtes – Konzernergebnis von 3 Mio. Euro.

Wir bedanken uns an dieser Stelle bei allen Mitarbeitern des Unternehmens und in unseren Beteiligungen, die trotz der andauernden Herausforderungen durch die COVID-19-Pandemie eine großartige Arbeit geleistet haben. Unser Dank gilt auch dem Aufsichtsrat für die konstruktive Zusammenarbeit und unseren Geschäftspartnern sowie unseren Aktionärinnen und Aktionären für ihr Vertrauen. Wir freuen uns, wenn Sie uns auf unserem Weg weiter vertrauensvoll begleiten. Bleiben Sie gesund!

Mit freundlichen Grüßen

München, den 15. Februar 2022



Theo Reichert
– CEO –



Thomas Grimm
– CFO –



AKTUELLE STRUKTUR UND UNTERNEHMENS- STRATEGIE

AKTUELLE STRUKTUR UND UNTERNEHMENSSTRATEGIE

Unternehmensstrategie

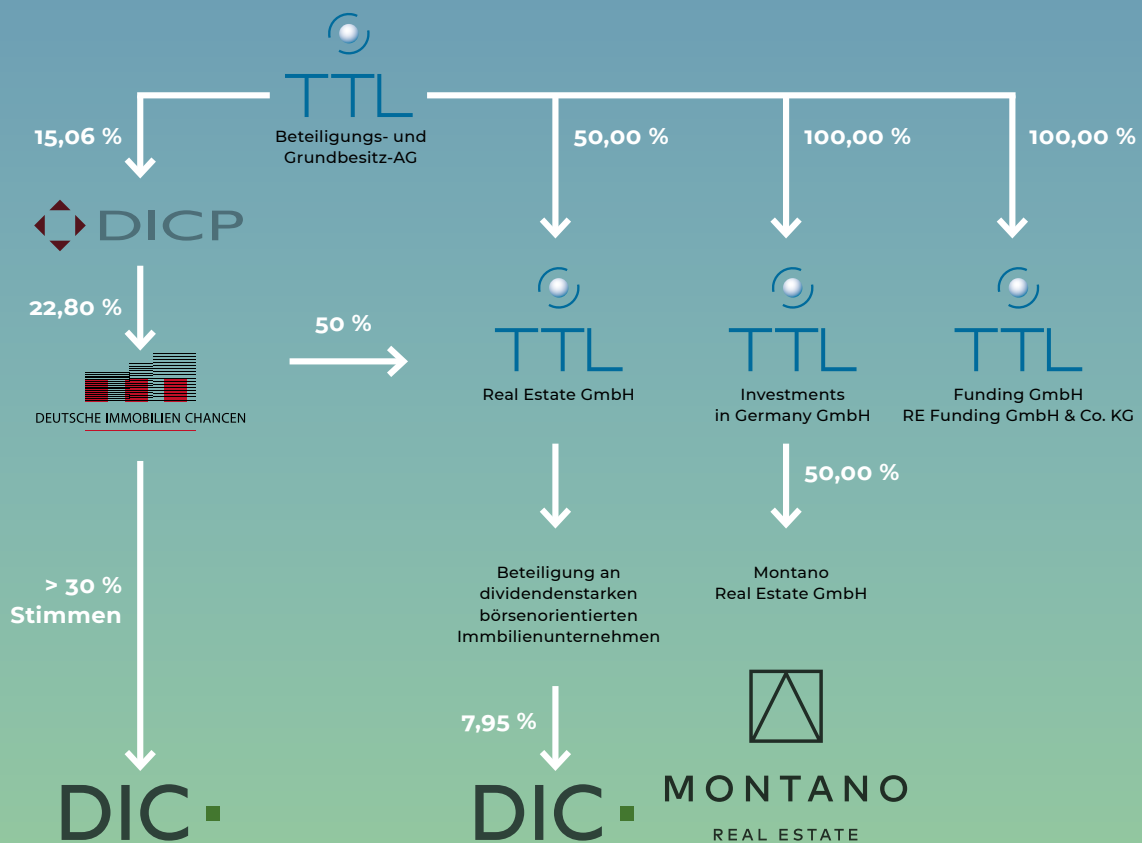
Ziel der TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG ist es, als Beteiligungsholding profitable Investments einzugehen, diese zu begleiten und weiterzuentwickeln, um an ihrer Wertsteigerung zu partizipieren und die Ertragskraft der TTL AG im Interesse der Aktionäre nachhaltig zu steigern.

TTL investiert sowohl in privat gehaltene als auch in börsennotierte dividendenstarke Immobilien-gesellschaften. Zudem beteiligt sich TTL auch

über Plattformen an Immobilienprojekten und Immobilien, wobei für diese Investments von der TTL-Gruppe neben Eigenkapital auch Mezzanine-Finanzierungen zur Verfügung gestellt werden.

Derzeitige Struktur - Beteiligungsübersicht

Die TTL AG ist die Konzernobergesellschaft der TTL-Gruppe, die als Immobilieninvestment- und Asset-Management-Gruppe seit ihrer Reorganisation im Jahr 2016 in ihre heutige Struktur gewachsen ist.





DIC Capital Partners (Europe) GmbH

Die TTL AG hält einen Anteil von 15,06 % an der DIC Capital Partners (Europe) GmbH als kontrollierende Aktionärin der Deutschen Immobilien Chancen-Gruppe, welche wiederum Ankeraktionärin der im SDAX gelisteten DIC Asset AG ist. Die DIC Asset AG ist auf Gewerbeimmobilien, insbesondere Büroimmobilien, in Deutschland spezialisiert und managed zum Jahresende 2021 ein Immobilienvermögen von rund 11,4Mrd. Euro (VJ 9,6 Mrd. Euro).

Aus der Beteiligung an der DIC Capital Partners (Europe) GmbH erhält die TTL AG regelmäßig Dividendenzahlungen und Managementgebühren.



TTL Real Estate GmbH

Die TTL AG hält 50 % der Stimmrechte an der TTL Real Estate GmbH.

Die TTL Real Estate GmbH investiert in renditestarke börsennotierte Unternehmen des Immobiliensektors und ist mit 7,95 % direkt an der im SDAX gelisteten DIC Asset AG beteiligt.



MONTANO

REAL ESTATE

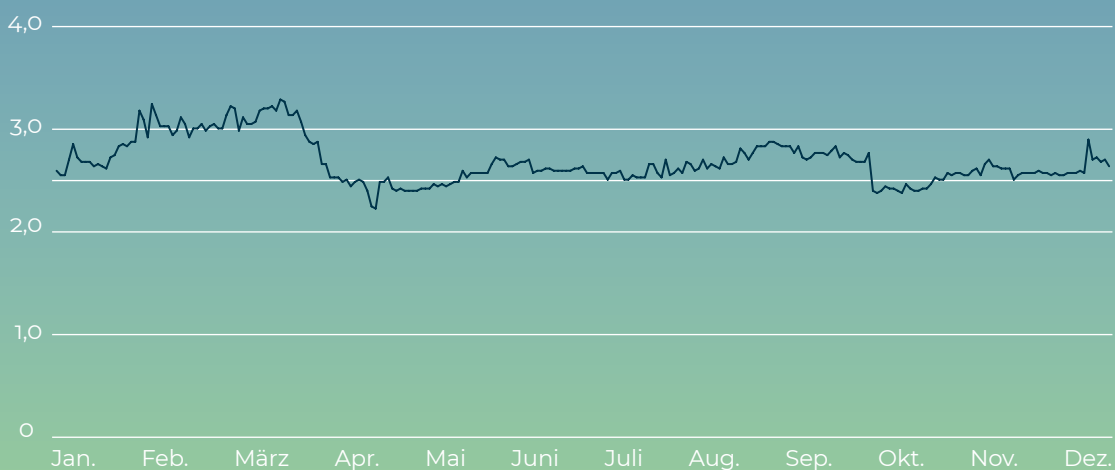
Montano Real Estate GmbH

Im Dezember 2020 hatte sich die TTL an der Montano Real Estate GmbH mit 30 % beteiligt und hat im ersten Halbjahr 2021 weitere rd. 12 Mio. Euro in die Beteiligung an der Montano Real Estate GmbH investiert und damit ihren Anteil im Zuge einer Kapitalerhöhung auf 50 % erhöht. 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. Die umfassende Erfahrung im Asset Management für institutionelle und internationale Investoren sicherte dem 2013 von Ramin Rabeian und Sebastian Schöberl gegründeten Unternehmen stetiges Wachstum und lukrative Wertsteigerungen deutlich oberhalb des Marktniveaus. Der Wert der Assets unter Management lag zum Geschäftsjahresende bei 1,55 Mrd. Euro.

03
DIE AKTIE

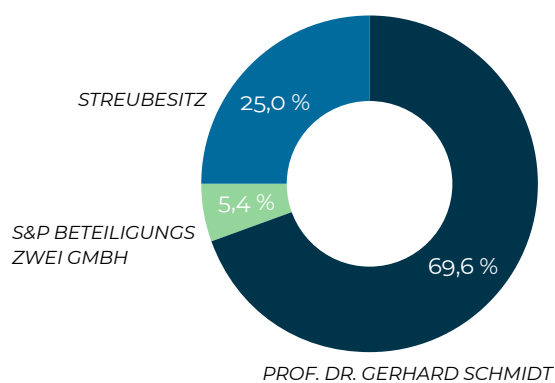
DIE AKTIE

KURSVERLAUF IM GESCHÄFTSJAHR 2021, IN EURO



Quelle: Börse Frankfurt

AKTIONÄRSSTRUKTUR



Grundkapital	24.587.500 Euro
Anzahl Aktien	24.587.500 Inhaber-Stückaktien
Handelsplätze	Xetra, alle Börsenplätze in Deutschland
Marktkapitalisierung Jahresende 2021	64,4 Mio. Euro
Segment Deutsche Börse	Geregelter Markt
WKN/ISIN	750100/DE0007501009



AUSRICHTUNG UND ZIELE 2022

2022

AUSRICHTUNG UND ZIELE 2022

Die Hauptstrategie der TTL, als eine auf den deutschen Gewerbeimmobilienmarkt spezialisierte börsennotierte Beteiligungsgesellschaft, besteht darin, die Geschäftstätigkeit sowohl durch organisches Wachstum als auch durch Akquisitionen, mit regionaler und strategischer Komplementarität zum bestehenden Beteiligungsportfolio auszubauen. Die Gesellschaft hat sich innerhalb kurzer Zeit durch den Aufbau und die Weiterentwicklung seines Beteiligungsportfolios bereits gut in diesem Marktsegment positioniert und ist an den interessantesten Immobilienstandorten in Deutschland investiert.

Die im Geschäftsjahr 2021 weiter etablierte Beteiligungsstrategie der TTL-Gruppe basiert auf vier Säulen:

1. Die TTL AG hält an ihrer seit 2017 bestehenden Beteiligung an der DIC Capital Partners (Europe) GmbH fest. Wir sind dadurch an der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe, Ankeraktionärin der DIC Asset AG, beteiligt.
2. Die TTL AG investiert seit Sommer 2019 über die TTL Real Estate GmbH, an der sie insgesamt mit 50 % beteiligt ist, direkt in dividendenstarke börsennotierte Immobiliengesellschaften, die aus unserer Sicht attraktiv bewertet sind.

3. Die TTL AG beteiligt sich an Immobilienplattformen, Immobilienprojektentwicklungen, Value-Add-Bestandimmobilien und -portfolios sowie weiteren Projekten, die eine nachhaltige Wertsteigerung versprechen.
4. Die TTL AG investiert perspektivisch in weitere Immobilienportfolios.

Die Strategie hat sich bereits im abgelaufenen Geschäftsjahr ausgezahlt. Die TTL AG konnte ihr Beteiligungsportfolio seit dem ersten Halbjahr 2021 signifikant erweitern und wichtige Erfolge verbuchen.

So hat die TTL 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. 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. Im Geschäftsjahr 2021 hat sich Montano auch als Anbieter offener Immobilien-Spezial-AIFs etabliert.

Den Ausbau unserer strategischen Säulen werden wir weiter vorantreiben. Für 2022 erwarten wir ein – ggf. um Einmaleffekte bereinigtes – Konzernergebnis von rd. 3 Mio. Euro deutlich über dem Niveau des abgelaufenen Geschäftsjahres 2021.

2022

2022

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT

1. Allgemeines	18
2. Grundlagen des Konzerns	18
3. Wirtschaftsbericht	19
4. Prognosebericht sowie Chancen- und Risikobericht	27
5. Erklärung zur Unternehmensführung	31
6. Sonstige gesetzliche Pflichtangaben	38

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 Bürovermietungsmarkt 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 Ausbaurkosten
- 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 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.

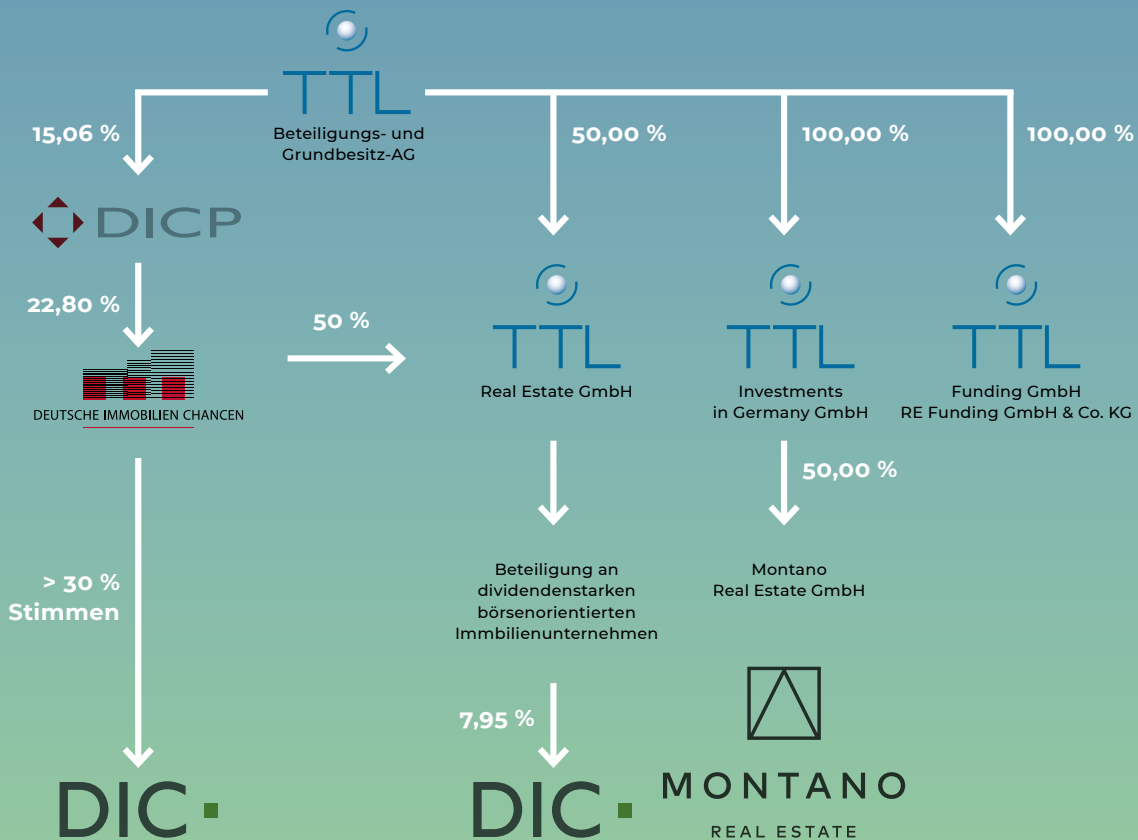
Zum Jahresende 2021 hielt die TTL damit:

- 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 Ergebniszuweisung 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 Vorstandsdiensvertrag 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

Angeichts 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 –

KONZERNABSCHLUSS

Konzernbilanz	42
Konzern-Gesamtergebnisrechnung	44
Konzernkapitalflussrechnung	45
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	46
Konzernanhang	48

KONZERNBILANZ ZUM 31.12.2021

AKTIVA

in TEUR	Anhang	31.12.2021	31.12.2020
Langfristige Vermögenswerte			
Sachanlagen	(3, 20)	7	5
Finanzielle Vermögenswerte			
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	(4, 21)	91.524	81.778
Sonstige Beteiligungen	(22)	5.971	5.971
Ausleihungen an nahestehende Unternehmen	(5, 23)	30.000	30.000
		127.495	117.749
Aktive latente Steuern	(10, 18)	1.000	1.100
		128.502	118.854
Kurzfristige Vermögenswerte			
Übrige finanzielle Vermögenswerte	(5, 24)	13.962	8.032
Ertragsteueransprüche	(5, 24)	10	0
Übrige Vermögenswerte	(5, 24)	99	52
Zahlungsmittel	(6, 24)	18.763	2.498
		32.835	10.582
SUMME DER AKTIVA		161.337	129.435

PASSIVA

in TEUR	Anhang	31.12.2021	31.12.2020
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	(26)	24.588	21.075
Kapitalrücklage	(26)	32.249	27.898
Rücklage für erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierte Finanzinstrumente	(26)	114	114
Erwirtschaftetes Eigenkapital	(26)	-5.520	-2.995
		51.431	46.092
Langfristige Schulden			
Inhaberschuldverschreibung	(27)	10.465	0
Langfristige Darlehensverbindlichkeiten	(27)	98.117	81.919
		108.583	81.919
Kurzfristige Schulden			
Steuerrückstellungen	(27)	584	390
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(27)	10	54
Übrige Verbindlichkeiten	(27)	729	981
		1.323	1.424
Summe Schulden		109.905	83.343
SUMME DER PASSIVA		161.337	129.435

KONZERN-GESAMT- ERGEBNISRECHNUNG

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR

VOM 1. JANUAR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2021

in TEUR	Anhang	2021	2020
Umsatzerlöse	(14)	1.644	3.193
Sonstige betriebliche Erträge	(15)	277	267
Personalaufwand	(16)	-961	-1.082
Abschreibungen		-4	-5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(15)	-904	-1.206
Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit		52	1.168
Gewinnanteile von Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden	(17)	-597	-489
Erträge aus Beteiligungen	(17)	115	0
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	(17)	3.200	3.777
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	(17)	-713	-2.040
Finanzergebnis		2.005	1.248
Ergebnis vor Ertragsteuern		2.057	2.416
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(18)	-267	-390
Latente Steuern	(18)	-100	600
JAHRESERGEBNIS		1.690	2.626
davon auf Aktionäre der TTL AG entfallend Unverwässertes / Verwässertes Ergebnis je Aktie (Euro)	(19)	1.690 0,08	2.626 0,12
KONZERNERGEBNIS		1.690	2.626
GESAMTERGEBNIS		1.690	2.626
davon auf Aktionäre der TTL AG entfallend		1.690	2.626

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

in TEUR	Anhang Kap. IX	2021	2020
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit			
Ergebnis vor Steuern		2.057	2.416
Ergebnisanteile von Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden		597	489
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge/Aufwendungen		-43	-42
Zinsertrag		-3.155	-3.750
Zinsaufwand		699	2.040
gezahlte Steuer		-73	-107
Veränderungen bei Aktiva und Passiva			
sonstige Forderungen und Vermögensgegenwerte		-986	-3.380
sonstige Verbindlichkeiten		-296	-229
CASHFLOW AUS BETRIEBLICHER TÄTIGKEIT		-1.200	-2.563
Cashflow aus Investitionstätigkeit			
Erwerb/Abgang von Sachanlagen		-6	0
Investitionen in nach Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen		-12.143	-8.780
Desinvestitionen in nach Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen		0	1.575
erhaltene Dividenden		0	7.500
CASHFLOW AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT		-12.149	295
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit			
Kapitalerhöhung		7.864	0
Einzahlungen aus Darlehensaufnahmen von nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen		15.500	0
Rückzahlungen von erhaltenen Darlehen von nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen		0	-4.928
Emission Inhaberschuldverschreibung		10.465	0
Dividende (Ausschüttung an Aktionäre)		-4.215	-4.215
CASHFLOW AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT		29.614	-9.143
Veränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		16.265	-11.410
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zu Beginn des Berichtszeitraums		2.498	13.908
ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE AM ENDE DES BERICHTSZEITRAUMS		18.763	2.498

KONZERN-EIGENKAPITAL- VERÄNDERUNGSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage
Stand am 1. Januar 2020	21.075	27.898
Konzernergebnis	0	0
Ausschüttung an die Aktionäre	0	0
Stand am 31. Dezember 2020	21.075	27.898
Kapitalerhöhung	3.513	4.351
Konzernergebnis	0	0
Ausschüttung an die Aktionäre	0	0
STAND AM 31. DEZEMBER 2021	24.588	32.249

Rücklage für erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierte Finanzinstrumente	Erwirtschaftetes Eigenkapital	Summe Eigenkapital
114	-1.406	47.681
0	2.626	2.626
0	-4.215	-4.215
114	-2.995	46.092
0	0	7.864
0	1.690	1.690
0	-4.215	-4.215
114	-5.520	51.431

KONZERNANHANG 2021

I. GRUNDLEGENDE INFORMATIONEN

Die TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG (im Folgenden „TTL AG“ oder „Gesellschaft“) ist als Beteiligungsholding in Deutschland tätig. Die operativ tätigen mittelbaren Beteiligungsgesellschaften der TTL AG sind überwiegend im Investment- und Asset Management tätig. Sitz der Gesellschaft ist Theresienhöhe 28/1 in 80339 München, sie ist unter HRB 125559 beim Amtsgericht in München eingetragen.

Die Aktien der Gesellschaft sind im XETRA-Handel und an allen deutschen Börsenplätzen notiert.

Der Konzernabschluss wurde in Euro aufgestellt. Alle in Euro dargestellten Finanzinformationen wurden, soweit nicht anders angegeben auf den nächsten Tausender gerundet. Aus rechnerischen Gründen können in Tabellen und bei Verweisen Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch exakt ergebenden Werten (TEuro; Prozentangaben (%) etc.) auftreten.

II. GRUNDLAGEN UND METHODEN

Der Konzernabschluss wurde unter Beachtung aller am Abschlussstichtag gültigen International Financial Reporting Standards (IFRS) des International Accounting Standards Board (IASB) sowie aller für das abgelaufene Geschäftsjahr verbindlichen Interpretationen des IFRS Interpretations Committee, wie sie in der Europäischen Union verpflichtend anzuwenden sind, aufgestellt. Zusätzlich wurden die handelsrechtlichen Vorschriften nach § 315e Abs. 1 und § 289a des HGB angewandt.

Den Jahresabschlüssen der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen liegen einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze zugrunde. Die Jahresabschlüsse der vollkonsolidierten Unternehmen sind auf den Stichtag des Konzernabschlusses aufgestellt.

Die Bilanzgliederung erfolgt nach der Fristigkeit der Vermögenswerte und Schulden. Als kurzfristig werden Vermögenswerte und Schulden angesehen, wenn sie innerhalb eines Jahres fällig sind oder veräußert werden sollen. Entsprechend werden Vermögenswerte und Schulden als langfristig klassifiziert, wenn sie länger als ein Jahr im Konzern verbleiben. Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Steuererstattungsansprüche sowie Steuerverbindlichkeiten werden grundsätzlich als kurzfristige Posten ausgewiesen. Latente Steueransprüche bzw. -verbindlichkeiten werden grundsätzlich als langfristig dargestellt.

Der Konzernabschluss wurde unter der Annahme der Unternehmensfortführung aufgestellt.

Im Konzernabschluss müssen in einem eng begrenzten Umfang Annahmen getroffen und Schätzungen vorgenommen werden, die Auswirkungen auf Höhe und Ausweis der bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, der Erträge und Aufwendungen sowie der Eventualverbindlichkeiten haben. Hauptanwendungsbereiche für Annahmen und Schätzungen liegen in der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts von Finanzanlagen, der Bewertung von Rückstellungen sowie in der Berechnung des Zeitwerts der Verbindlichkeit aus Besserungsabreden. Die tatsächlichen Werte können von den Schätzungen abweichen.

Alle Vermögenswerte und Schulden, für die der beizulegende Zeitwert bestimmt oder im Abschluss ausgewiesen wird, werden in die nachfolgend beschriebene Bemessungshierarchie eingeordnet, basierend auf dem Inputfaktor der

niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist:

- **Stufe 1** - In aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Schulden notierte (nicht berichtete) Preise.
- **Stufe 2** - Bewertungsverfahren, bei denen der Inputfaktor der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist, auf dem Markt direkt oder indirekt beobachtbar ist.
- **Stufe 3** - Bewertungsverfahren, bei denen der Inputfaktor der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist, auf dem Markt nicht beobachtbar ist.

Bei Vermögenswerten und Schulden, die im Abschluss auf wiederkehrender Basis zum beizulegenden Zeitwert erfasst werden, bestimmt der Konzern, ob Umgruppierungen zwischen den Stufen der Hierarchie stattgefunden haben, indem er am Ende jeder Berichtsperiode die Klassifizierung (basierend auf dem Inputfaktor der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist) überprüft.

III. AUSWIRKUNGEN VON NEUEN RECH- NUNGSLEGUNGSSTAN- DARDS

a) In der Berichtsperiode erstmals angewendete neue und überarbeitete Standards und Interpretationen

Folgende Standards, Änderungen zu Standards und Interpretationen wurden in der Berichtsperiode erstmalig angewandt.

Erstmalige Anwendung in der Berichtsperiode

Standard	Titel
Änderungen an IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 und IFRS 16	Interest Rate Benchmark Reform (Phase 2)
Änderungen an IFRS 4	Aufschub von IFRS 9
Änderungen an IFRS 16	Covid-19-bedingte Mietkonzessionen nach dem 30. Juni 2021

Diese Neuerungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den vorliegenden Konzernabschluss.

b) Veröffentlichte und noch nicht angewendete neue und überarbeitete Standards und Interpretationen

Bereits in EU-Recht übernommene neue und überarbeitete Standards und Interpretationen

Von der EU bereits übernommene neue und geänderte Standards und Interpretationen, die für Geschäftsjahre, die ab dem 01.01.2022 beginnen, gültig sind:

In EU-Recht übernommene neue und geänderte Standards und Interpretationen für Geschäftsjahre ab dem 01.01.2022

Standard	Titel	Verpflichtende Anwendung für Geschäftsjahre beginnend ab
Änderungen an IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 und IAS 41	Jährliche Verbesserungen der IFRS – Zyklus 2018-2020	01.01.2022
Änderungen an IFRS 3	Verweis auf Rahmenkonzept 2018	01.01.2022
Änderungen an IAS 16	Einnahmen vor der beabsichtigten Nutzung	01.01.2022
Änderungen an IAS 37	Belastende Verträge – Kosten der Vertragserfüllung	01.01.2022
IFRS 17	Versicherungsverträge	01.01.2023

Alle aufgeführten Standards werden erst ab dem Zeitpunkt der verpflichtenden Erstanwendung angewendet. Für künftige Geschäftsjahre werden sich gemäß den durchgeführten Analysen keine wesentlichen Auswirkungen auf Bilanzierung und Bewertung ergeben.

Noch nicht in EU-Recht übernommene neue und geänderte Standards und Interpretationen

Folgende in den kommenden Jahren in Kraft tretende Neuerungen wurden noch nicht in geltendes EU-Recht übernommen:

Noch nicht in EU-Recht übernommene neue und geänderte Standards und Interpretationen

Standard	Titel	Verpflichtende Anwendung für Geschäftsjahre beginnend ab
Änderungen an IAS 1	Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig	01.01.2023
Änderungen an IAS 1 und IFRS-Leitliniendokument 2	Angabe von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	01.01.2023
Änderungen an IAS 8	Definition von rechnungslegungsbezogenen Schätzungsänderungen	01.01.2023
Änderungen an IAS 12	Latente Steuern, die sich auf Vermögenswerte und Schulden beziehen, die aus einer einzigen Transaktion entstehen	01.01.2023
Änderungen an IFRS 17	Erstmalige Anwendung von IFRS 17 und IFRS 9 – Vergleichsinformationen	01.01.2023
Änderungen an IFRS 10 und IAS 28	Veräußerung oder Einbringung von Vermögenswerten zwischen einem Investor und einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture	Erstanwendungszeitpunkt auf unbestimmte Zeit verschoben

Alle aufgeführten Standards werden erst ab dem Zeitpunkt der verpflichtenden Erstanwendung angewendet. Die Auswirkungen der noch nicht in EU-Recht übernommenen Änderungen bzw. Neuerungen auf den Konzernabschluss werden derzeit noch geprüft. Für künftige Geschäftsjahre werden sich gemäß den bisher durchgeführten Analysen keine wesentlichen Auswirkungen auf Bilanzierung und Bewertung ergeben.

IV. GRUNDLAGEN DES KONZERNABSCHLUSSES

1. Konsolidierungsgrundsätze

Grundlage für den Konzernabschluss sind die nach den einheitlichen Regeln der in der EU anzuwendenden IFRS zum 31. Dezember 2021 aufgestellten Jahresabschlüsse der in den Konzern

einbezogenen Tochterunternehmen. Tochterunternehmen sind entsprechend der Definition des IFRS 10 alle Unternehmen, bei denen der Konzern die Entscheidungsmacht hinsichtlich der relevanten betrieblichen Prozesse auf vertraglicher oder faktischer Basis innehat und diese zur Erzielung von variablen Rückflüssen eingesetzt wird. Die Bilanzierung erworbener Tochterunternehmen erfolgt nach der Erwerbsmethode. Konzerninterne Umsätze, Aufwendungen und Erträge sowie alle Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen den konsolidierten Gesellschaften werden eliminiert.

2. Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss werden neben der TTL AG die folgenden inländischen Tochterunternehmen einbezogen, bei denen der TTL AG unmittelbar oder mittelbar die Mehrheit der Stimmrechte zusteht:

Firma und Sitz	Anteil der TTL AG	
	31.12.2021	31.12.2020
TTL International GmbH, München	100 %	100 %
Ist DATA Solution Vertriebs-GmbH, München	100 %	100 %
TTL Consult IT GmbH, München	100 %	100 %
C-Connection Computer & Network Solutions GmbH, München	100 %	100 %
TTL Beteiligungs GmbH, Glattbach	100 %	100 %
TTL Investments in Germany GmbH, München	100 %	100 %
TTL Funding GmbH, München	100 %	100 %
TTL RE Funding GmbH & Co. KG, München	100 %	-

Die Konzerngesellschaften erstellen ihre Abschlüsse zum Berichtsdatum des Konzernabschlusses. Die Auswirkungen auf den Konzernabschluss sind in Kapitel 26 bei den Erläuterungen zur Kapitalrücklage und nicht beherrschenden Anteilen beschrieben.

3. Sachanlagevermögen

Die Bilanzierung der Sachanlagen erfolgt zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen. Betriebs- und Geschäftsausstattungen werden hierbei über drei bis fünf Jahre abgeschrieben. Den

Wertminderungen, die über den nutzungsbedingten Werteverzehr hinausgehen, wird durch außerplanmäßige Abschreibungen Rechnung getragen.

4. Anteile an Finanzanlagen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden

Assoziierte Unternehmen sind Unternehmen, bei denen der Konzern einen maßgeblichen Einfluss, jedoch keine Beherrschung oder gemeinschaftliche Führung, in Bezug auf die Finanz- und Geschäftspolitik hat. Bei der Equity-Methode werden die Anteile am assoziierten Unternehmen

mit den Anschaffungskosten nebst den direkt zurechenbaren Anschaffungsnebenkosten angesetzt und um Veränderungen des Anteils des Konzerns am Gewinn oder Verlust und am sonstigen Ergebnis des assoziierten Unternehmens nach dem Erwerbszeitpunkt angepasst und im Folgenden nach den Regeln des IAS 28 fortgeschrieben sowie jährlich auf Wertminderungen geprüft.

Der Anteil des Konzerns an Gewinnen und Verlusten von assoziierten Unternehmen wird vom Zeitpunkt des Erwerbs an in der Gewinn- und Verlustrechnung gesondert als at equity Ergebnis erfasst. Veränderungen des sonstigen Ergebnisses werden anteilig im sonstigen Ergebnis der Gesellschaft erfasst. Die kumulierten Veränderungen nach Erwerb werden gegen den Beteiligungsbuchwert verrechnet. Der Konzern überprüft zu jedem Stichtag, ob Anhaltspunkte vorliegen, dass hinsichtlich der Beteiligungen an assoziierten Unternehmen Wertminderungsaufwand berücksichtigt werden muss. In diesem Fall wird der Unterschied zwischen dem Buchwert und dem erzielbaren Betrag als Wertminderung erfasst und als „Gewinn- und Verlustanteile an Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden“ in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.

Die Anteile des Konzerns an nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen betreffen die TTL Real Estate GmbH, Frankfurt am Main, und die Montano Real Estate GmbH (vormals Montano Asset Management GmbH), München, im Folgenden auch „Montano“, an der die TTL Investments in Germany GmbH nach der Kapitalerhöhung im ersten Halbjahr 2021 50% hält.

Die TTL Beteiligungs GmbH, an der die TTL AG einen Anteil von unverändert 100 % hält, hält Anteile an der TTL Real Estate GmbH von rd. 27 %. Die übrigen 23 % der Anteile an der TTL Real Estate GmbH werden von der TTL AG direkt gehalten.

Die TTL Real Estate GmbH ist selbst Mutterunternehmen, daher ist nach IAS 28.27 bei Anwendung der Equity-Methode der Gewinn oder Verlust, das sonstige Ergebnis und das Nettovermögen so zu berücksichtigen, wie sie im konsolidierten Abschluss des assoziierten Unternehmens nach Anpassungen zur Anwendung einheitlicher Rechnungslegungsmethoden ausgewiesen werden.

Die TTL Real Estate GmbH ist nicht zur Aufstellung eines konsolidierten Abschlusses verpflichtet und hat einen solchen auch nicht freiwillig

aufgestellt. Die TTL AG hat deshalb auf Basis der auf Ebene der TTL AG nicht vollumfänglich verfügbaren Informationen ein konsolidiertes Ergebnis zur Fortschreibung des Equity Wertansatzes ermittelt.

Hierzu hat die Gesellschaft auf Grundlage entsprechender Bilanzierungsanweisungen Konzernergebnisse für die TTL Real Estate GmbH durch die jeweiligen Gesellschaften ermitteln lassen und unter Fortschreibung erworbener stiller Reserven sowie unter Berücksichtigung konzerneinheitlicher Rechnungslegungsmethoden ein konsolidiertes Ergebnis ermittelt.

5. Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte

Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, wenn die folgenden beiden Kriterien erfüllt sind:

Das Geschäftsmodell zur Steuerung dieser Finanzinstrumente ist auf deren Halten ausgerichtet, um die zugrundeliegenden vertraglichen Zahlungsströme zu erzielen (Geschäftsmodellkriterium) und

Die hieraus erzielten vertraglichen Zahlungsströme bestehen ausschließlich aus Zins und Tilgung auf den ausstehenden Kapitalbetrag (Zahlungsstromkriterium).

Die Folgewertung dieser finanziellen Vermögenswerte erfolgt unter Anwendung der Effektivzinismethode und unterliegt den Vorschriften für Wertminderungen gem. IFRS 9.5.5ff. Sofern das Geschäftsmodellkriterium und/oder das Zahlungsstromkriterium nicht erfüllt sind, wird eine Bewertung zum beizulegenden Zeitwert vorgenommen. Diese erfolgt in Abhängigkeit der zugrundeliegenden Klassifizierungsregelungen des IFRS 9.4.1 entweder erfolgswirksam oder erfolgsneutral. Schuldinstrumente, die erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, unterliegen ebenfalls den Wertminderungsregelungen des IFRS 9.5.5ff.

Finanzielle Vermögenswerte, mit Ausnahme von zum beizulegenden Zeitwert erfolgswirksam bewerteten finanziellen Vermögenswerten, Vertragsvermögenswerte gem. IFRS 15, Leasingforderungen, Kreditzusagen sowie finanzielle Garantien unterliegen dem Wertminderungsmodell i.S.v. IFRS 9.5.5. Danach erfasst der Konzern für diese Vermögenswerte eine Wertminderung

auf Basis der erwarteten Kreditverluste. Erwartete Kreditverluste ergeben sich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen den vertraglich vereinbarten Zahlungsströmen und den erwarteten Zahlungsströmen, bewertet zum Barwert mit dem ursprünglichen Effektivzinssatz. Die erwarteten Zahlungsströme beinhalten auch Erlöse aus Sicherungsverkäufen und sonstiger Kreditversicherungen, die integraler Bestandteil des jeweiligen Vertrages sind.

Erwartete Kreditverluste werden grundsätzlich in drei Stufen erfasst. Für finanzielle Vermögenswerte, für die sich keine signifikante Erhöhung des Ausfallrisikos seit dem erstmaligen Ansatz ergeben hat, wird die Wertberichtigung in Höhe des erwarteten 12-Monats-Kreditverlusts bemessen (Stufe 1). Im Falle einer signifikanten Erhöhung des Ausfallrisikos wird der erwartete Kreditverlust für die verbleibende Laufzeit des Vermögenswerts ermittelt (Stufe 2). Der Konzern unterstellt grundsätzlich, dass eine signifikante Erhöhung des Kreditrisikos vorliegt, sofern eine Überfälligkeit von 30 Tagen vorliegt. Dieser Grundsatz kann widerlegt werden, wenn im jeweiligen Einzelfall belastbare und vertretbare Informationen darauf hinweisen, dass sich das Kreditrisiko nicht erhöht hat. Sofern objektive Hinweise auf eine Wertminderung vorliegen, sind die zugrundeliegenden Vermögenswerte der Stufe 3 zuzuordnen.

Für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wendet der Konzern den vereinfachten Ansatz gem. IFRS 9.5.15 an. Danach wird die Wertberichtigung stets in Höhe der über die Laufzeit erwartenden Kreditverluste bemessen. Für weitere Details zur Ermittlung der Wertminderungen siehe die Berichterstattung zum Risikomanagement.

Für die übrigen Vermögenswerte, die im Anwendungsbereich des geänderten Wertminderungsmodells von IFRS 9 sind und die dem allgemeinen Ansatz unterliegen, werden zur Bemessung der erwarteten Verluste finanzielle Vermögenswerte auf Basis gemeinsamer Kreditrisikomerkmale entsprechend zusammengefasst bzw. individuelle Ausfallinformationen sowie bestehende Sicherheiten herangezogen.

Der Konzern unterstellt grundsätzlich einen Ausfall, wenn die vertraglichen Zahlungen um mehr als 90 Tage überfällig sind. Zusätzlich werden in Einzelfällen auch interne oder externe Informationen herangezogen, die darauf hindeuten, dass die vertraglichen Zahlungen nicht vollständig geleistet werden können. Finanzielle

Vermögenswerte werden ausgebucht, wenn keine begründbare Erwartung über die zukünftige Zahlung besteht. Sonstige Vermögenswerte werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

6. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Der Bestand an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten umfasst Kassenbestände, Guthaben bei Kreditinstituten sowie kurzfristige Termingeldanlagen, soweit sie innerhalb von drei Monaten verfügbar sind.

7. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und diesen zugehörigen Schulden werden nach IFRS 5 bewertet und als kurzfristig ausgewiesen. Als „Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“ gelten Vermögenswerte, die in ihrem gegenwärtigen Zustand sofort veräußerbar sind und deren Veräußerung höchstwahrscheinlich innerhalb von zwölf Monaten nach dem Bilanzstichtag erfolgen wird und deren Veräußerung das Management zugestimmt hat. Dabei kann es sich um einzelne langfristige Vermögenswerte oder um zur Veräußerung stehende Gruppen von Vermögenswerten (Veräußerungsgruppen) handeln. Schulden, die zusammen mit Vermögenswerten in einer Transaktion abgegeben werden, werden gemäß IFRS 5.38 als „Mit den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten verbundene Schulden“ ebenfalls gesondert von den anderen Schulden in der Bilanz ausgewiesen.

Die Bewertung erfolgt zum niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten. Als zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte werden nach ihrer Einstufung in diese Gruppe nicht mehr planmäßig abgeschrieben. Die Zinsen und Aufwendungen, die den Schulden dieser Gruppe hinzugerechnet werden können, werden gemäß IFRS 5.25 weiterhin erfasst.

8. Anteilsbasierte Vergütungen

Die Bilanzierung der im Konzern ausgegebenen aktienkursorientierten Vergütungen erfolgt im Einklang mit IFRS 2 „Anteilsbasierte Vergütung“. Bei den „virtuellen Aktienoptionen“ handelt es sich um aktienbasierte Vergütungstransaktionen mit Barausgleich, die zu jedem Bilanzstichtag

mit dem Fair Value bewertet werden. Der Vergütungsaufwand wird unter Berücksichtigung der innerhalb der Wartezeit zeitanteilig erbrachten Arbeitsleistung ratierlich angesammelt und erfolgswirksam bis zur Unverfallbarkeit erfasst.

9. Verbindlichkeiten

Die finanziellen Verbindlichkeiten umfassen vor allem Darlehensverbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und übrige Verbindlichkeiten. Verbindlichkeiten werden mit Ausnahme derivativer Finanzinstrumente unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt. Die dem Erwerb oder der Emission von Finanzinstrumenten direkt zurechenbaren Transaktionskosten berücksichtigt der Konzern bei der Ermittlung des Buchwerts nur, soweit die Finanzinstrumente nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden. Verbindlichkeiten werden als kurzfristig klassifiziert, sofern die Fälligkeit innerhalb von zwölf Monaten nach dem Bilanzstichtag liegt.

Soweit Verbindlichkeiten aufgrund eines Forderungsverzichts eines Aktionärs, der in seiner Eigenschaft als Anteilseigner handelt, auszubuchen sind, erfolgt dies erfolgsneutral. Damit im Zusammenhang stehende Verpflichtungen aus Besserungsabreden werden als finanzielle Verbindlichkeiten im Zugangszeitpunkt erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert erfasst. Bei zukünftigen Änderungen der erwarteten Auszahlungen aus einer Besserungsabrede wird die finanzielle Verpflichtung erfolgswirksam angepasst.

10. Laufende und latente Steuern

Im Steueraufwand der Periode werden die laufenden und latenten Steuern erfasst. Steuern werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, es sein denn, sie beziehen sich auf Posten, die unmittelbar im Eigenkapital oder im sonstigen Ergebnis erfasst wurden. In diesem Fall werden die Steuern ebenfalls im Eigenkapital oder sonstigen Ergebnis erfasst.

Die Auswirkungen aus latenten Steuern, die aus temporären Differenzen der Aktiva und Passiva des IFRS-Abschlusses im Vergleich zu den steuerbilanziellen Wertansätzen resultieren, werden nach IAS 12 bilanziert. Latente Steueraktiv- und

-passivposten werden aufgrund der verabschiedeten Steuersätze und Steuergesetze zum Zeitpunkt der Umkehr der Differenzen bemessen. Dies beinhaltet auch latente Steuern auf steuerliche Verlustvorträge gemäß IAS 12.34.

Ausschlaggebend für die Beurteilung der Werthaltigkeit aktiver latenter Steuern ist die Einschätzung der Unternehmensleitung zur Realisierung der aktiven latenten Steuern. Dies ist abhängig von der Entstehung künftiger steuerpflichtiger Gewinne während der Perioden, in denen sich steuerliche Bewertungsunterschiede umkehren und steuerliche Verlustvorträge geltend gemacht werden können. Zum Bilanzstichtag waren keine abzugsfähigen temporären Differenzen vorhanden.

Die latenten Steuern werden grundsätzlich auf der Basis der Steuersätze bewertet, die zum Realisationszeitpunkt gelten bzw. voraussichtlich gelten werden.

11. Rückstellungen

Rückstellungen werden gemäß IAS 37 (Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets) gebildet, soweit rechtliche oder faktische Verpflichtungen gegenüber Dritten bestehen, die auf zurückliegenden Geschäftsvorfällen oder Ereignissen beruhen und wahrscheinlich zu Vermögensabflüssen führen, die zuverlässig ermittelbar sind. Die Rückstellungen werden unter Berücksichtigung aller daraus erkennbaren Risiken zum voraussichtlichen Erfüllungsbetrag (Barwert der erwarteten Ausgaben) angesetzt und nicht mit Rückgriffsansprüchen verrechnet. Dabei wird von dem Erfüllungsbetrag mit der höchsten Eintrittswahrscheinlichkeit ausgegangen.

12. Ertrags- und Aufwandsrealisierung

Die Erfassung von Umsatzerlösen und sonstigen betrieblichen Erträgen erfolgt grundsätzlich dann, wenn die Leistung erbracht ist, die Höhe der Erträge zuverlässig ermittelbar ist und der wirtschaftliche Nutzen dem Konzern hinreichend wahrscheinlich zufließen wird.

Betriebliche Aufwendungen werden mit Inanspruchnahme der Leistung beziehungsweise zum Zeitpunkt ihrer Verursachung ergebniswirksam. Zinsen werden als Aufwand der Periode gebucht.

13. Wertminderungen

Nach IAS 36 hat ein Unternehmen an jedem Bilanzstichtag einzuschätzen, ob irgendein Anhaltspunkt dafür vorliegt, dass ein Vermögenswert wertgemindert sein könnte. Liegt ein solcher Anhaltspunkt vor, wird der erzielbare Betrag des Vermögenswertes geschätzt. Unabhängig davon, ob irgendein Anhaltspunkt für eine Wertminderung vorliegt, muss ein Unternehmen immaterielle Vermögenswerte mit einer unbestimmten Nutzungsdauer oder noch nicht nutzungsbereite immaterielle Vermögenswerte sowie erworbene Geschäfts- oder Firmenwerte jährlich auf Wertminderung überprüfen. Ein Vermögenswert wird wertgemindert, wenn sein Buchwert seinen erzielbaren Betrag übersteigt. Dabei ist der erzielbare Betrag der höhere Wert aus dem beizulegenden Wert abzüglich Verkaufskosten und dem Barwert der künftigen Zahlungsströme, die durch die fortlaufende Nutzung des Vermögenswertes erwartet werden. Ist der erzielbare Betrag kleiner als der Buchwert, bildet die Differenz die Wertminderung, die grundsätzlich erfolgswirksam zu erfassen ist. Zu jedem Bilanzstichtag ist zu beurteilen, ob eine Wertminderung weiter existiert. Soweit die Gründe für eine außerplanmäßige Wertminderung nicht mehr bestehen, werden Zuschreibungen vorgenommen. Die Zuschreibung wird maximal bis zu dem Betrag vorgenommen, der sich ohne vorherige Wertminderung ergeben hätte. Wertminderungen von Geschäfts- oder Firmenwerten dürfen nicht rückgängig gemacht werden.

Im Geschäftsjahr 2021 wurden keine Wertminderungen nach IAS 36 erfasst.

V. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN- GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

14. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse in Höhe von 1.644 TEuro (VJ 3.193 TEuro) resultieren aus gegenüber der DIC Capital Partners (Europe) GmbH, der TTL Real Estate GmbH und der Montano Real Estate GmbH erbrachten Dienstleistungen. Im Vorjahr waren Sondervergütungen der DIC Capital Partners (Europe) GmbH i.H. v. 2.000 TEuro enthalten.

15. Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Erträge betrafen:

TEUR	2021	2020
Rückstellungsaufösungen	268	263
Übrige	9	4
Gesamt	277	267

Die Rückstellungsaufösungen betreffen im Wesentlichen Vorstandsvergütung aus dem Vorjahr für Tantieme und Aktienoptionen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

TEUR	2021	2020
Abschluss- und Prüfungskosten	110	129
Kosten der Öffentlichkeitsarbeit	49	67
Rechts- und Beratungskosten	65	122
Fremdarbeiten	0	374
Übrige Aufwendungen	680	514
Gesamt	904	1.206

Die übrigen Aufwendungen betreffen im Wesentlichen Aufsichtsratsvergütung, Anlegerbetreuung, Versicherungsleistungen und Personalbeschaffungskosten.

16. Personalaufwand

Der Personalaufwand ist mit 961 TEuro im Vergleich zum Vorjahr (1.082 TEuro) aufgrund von niedrigeren Tantiemen gesunken. Wie im Vorjahr waren ganzjährig vier Personen (inkl. Vorstand) für die Gesellschaft tätig. Im Dezember 2021 wurde das Investment-Team um einen Geschäftsführer auf Ebene der TTL Investments in Germany GmbH verstärkt.

Der Personalaufwand beinhaltet die Löhne und Gehälter der Beschäftigten der TTL AG und ihrer Töchter sowie die dazugehörigen Sozialabgaben in Höhe von insgesamt 35 TEuro (VJ 30 TEuro), davon Beiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung von 13 TEuro (VJ 12 TEuro).

17. Finanzergebnis

TEUR	2021	2020
Gewinnanteile an Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden (s. Abschnitt 21)	-597	-489
Erträge aus Beteiligungen (Ausschüttung der DIC Capital Partners (Europe) GmbH)	115	0
Zinserträge	3.200	3.777
Zinsaufwendungen	-713	-2.040
Gesamt	2.005	1.248

Aus der Beteiligung an der TTL Real Estate GmbH resultierten folgende Erträge:

TEUR	2021	2020
Gewinnanteil nach Equity-Methode	-2.302	-536
Stille Gesellschaft	3.200	3.777
Gesamt	898	3.241

18. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Konzerngesellschaften unterliegen wie im Vorjahr einer Körperschaftsteuer inkl. Solidaritätszuschlag von 15,825 %. Unter Einbeziehung der Gewerbesteuer mit einem gemischten Hebesatz von 490 % betrug der Gesamtsteuersatz im Jahr 2021 32,98 % (VJ 32,98 %). Als Ertragsteuern sind die in Deutschland gezahlten bzw. geschuldeten Steuern auf Einkommen und Ertrag sowie latente Steuerabgrenzungen ausgewiesen. Latente Steuern resultieren aus den unterschiedlichen Wertansätzen zwischen IFRS- und Steuerbilanzwerten sowie steuerlichen Verlustvorträgen. Der ausgewiesene Ertragsteueraufwand weicht von dem zu erwartenden Steueraufwand, der sich theoretisch bei Anwendung des inländischen Steuersatzes von 32,98 % (VJ 32,98 %) auf das Ergebnis vor Steuern des Konzerns ergeben würde, ab. Der Unterschied zwischen erwartetem und ausgewiesenem Ertragsteueraufwand ergibt sich wie folgt:

TEUR	2021	2020
Ergebnis vor Ertragsteuern	2.057	2.416
Anzuwendender Steuersatz	32,98 %	32,98 %
Erwarteter Steueraufwand(+)/-ertrag(-)	678	797
Effekte aus at Equity-Bewertung	197	349
Ansatz latenter Steuern auf steuerliche Verlustvorträge	-487	-600
Steuerfreie Erträge nach § 8b KStG	-36	0
Übrige steuerfreie Aufwendungen/Erträge	15	-756
Tatsächlicher Gesamtsteueraufwand(+)/-ertrag(-)	367	-210
Effektiver Steuersatz	-17,8 %	8,7 %

Aktive latente Steuern auf temporäre Differenzen und steuerliche Verlustvorträge werden nur insofern gebildet, als in Zukunft ausreichend zu versteuerndes Einkommen zur Nutzung der aktiven latenten Steuern zur Verfügung steht.

Ausschlaggebend für die Beurteilung der Werthaltigkeit aktiver latenter Steuern ist die Einschätzung der Unternehmensleitung zur Realisierung der aktiven latenten Steuern. Dies ist abhängig von der Entstehung künftiger steuerpflichtiger Gewinne während der Perioden, in denen sich steuerliche Bewertungsunterschiede umkehren und steuerliche Verlustvorträge geltend gemacht werden können. Die TTL AG geht davon aus, dass aufgrund der Planung das zukünftige steuerpflichtige Einkommen ausreichen wird, um die angesetzten aktiven latenten Steuern zu

realisieren. Im Geschäftsjahr 2021 waren aktive latente Steuern i.H.v. 0,1 Mio. Euro aufzulösen (VJ Aktivierung in Höhe von 600 TEuro). Insgesamt sind zum 31.12.2021 die potenziellen Vorteile aus der Nutzung steuerlicher Verlustvorträge mit 1.000 TEuro (VJ 1.100 TEuro) berücksichtigt.

Auf körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 0 TEuro (VJ 1.834 TEuro) sowie gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 0 TEuro (VJ 1.150 TEuro) wurden keine latenten Steuern gebildet, auf sämtliche nicht verbrauchte Verlustvorträge wurden latente Steuern aktiviert.

19. Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie (verwässert/unverwässert) nach IAS 33 bestimmt sich wie folgt:

EUR	2021	2020
Eigenkapitalgebern des Unternehmens zuzurechnendes Ergebnis	1.690.455	2.625.555
Durchschnitt der Anzahl der ausgegebenen Aktien *)	21.902.603	21.075.000
Unverwässertes Ergebnis je Aktien	0,08	0,12

*) unter zeitanteiliger Berücksichtigung der Kapitalerhöhung im Oktober 2021

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie wird berechnet, in dem der Quotient aus dem Gewinn, der den Aktionären der TTL AG zusteht, und der durchschnittlichen Anzahl von ausgegebenen Aktien während des Geschäftsjahres gebildet wird.

Das verwässerte Ergebnis je Aktie ergibt sich, indem die durchschnittliche Anzahl der im Umlauf befindlichen Aktien um sämtliche Wandlungs- und Optionsrechte erhöht wird. Derzeit hat die TTL AG keine Finanzinstrumente ausgegeben, die zu einer Verwässerung führen könnten. Aus dem bestehenden Genehmigten und Bedingten

Kapital (siehe Ausführungen zum Eigenkapital in Abschnitt 26) kann sich zukünftig ein Verwässerungseffekt ergeben.

Für 2021 wird der Vorstand vorschlagen, eine Dividende in Höhe von 4.918 TEuro (0,20 Euro pro Aktie bezogen auf 24.587.500 ausstehende Aktien) zu beschließen. Die Dividende wird in voller Höhe aus dem steuerlichen Einlagekonto erfolgen und unterliegt somit keinem Anzug von Kapitalertragsteuer. In diesem Konzernabschluss wird diese Dividende gemäß IAS 10 nicht als Verbindlichkeit bilanziert.

VI. Erläuterungen zur Bilanz

20. Sachanlagen

Als Sachanlagen sind Betriebs- und Geschäftsausstattungen in Höhe von 7 TEuro (VJ 5 TEuro) aktiviert. Die Abschreibung der Anlagegegenstände

erfolgt entsprechend dem Nutzungsverlauf linear pro rata temporis.

TEUR	2021	2020
ANSCHAFFUNGSKOSTEN		
Stand 01.01.	7	12
Zugänge	6	0
Abgänge	0	-5
Stand 31.12.	13	7
ABSCHREIBUNGEN		
Stand 01.01.	2	7
Zugänge	4	0
Abgänge	0	-5
Stand 31.12.	6	2
Buchwert 01.01.	5	5
Buchwert 31.12.	7	5

21. Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen

Die nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen betreffen den 50 % Anteil an der TTL Real Estate GmbH und den Anteil an der Ende 2020 erworbenen Montano Real Estate GmbH, der im ersten Halbjahr 2021 im Wege einer Kapitalerhöhung auf 50 % erhöht wurde.

Die TTL Real Estate GmbH ist in renditestarke börsennotierte Unternehmen investiert; wesentliches Engagement ist die strategische Beteiligung an der DIC Asset AG von 7,95 %.

Die Montano Real Estate GmbH ist der führende unabhängige Investment-Spezialist auf dem deutschen Gewerbeimmobilienmarkt mit Büros in München, Frankfurt und Berlin. Der Wert der Assets under Management lag zum Geschäftsjahresende bei 1,55 Mrd. Euro.

Die Anteile an der TTL Real Estate GmbH (TTL RE) und an der Montano entwickelten sich wie folgt:

TEUR	TTL RE	Montano	StoneCapp	Gesamt
Buchwert 1.1.2020	81.034	0	1.575	82.609
Zugänge	0	8.780	0	8.780
Nach der Equity-Methode erfasstes Ergebnis	-536	0	47	-489
Verkauf StoneCapp	0	0	-1.550	-1.550
Ausbuchung Anschaffungsnebenkosten und Ergebnisse 2019/2020	0	0	-72	-72
Ausschüttungen	-7.500	0	0	-7.500
Buchwert 31.12.2020/1.1.2021	72.998	8.780	0	81.778
Zugänge	0	150	0	150
Nach der Equity-Methode erfasstes Ergebnis	-2.302	1.705	0	-597
Erhöhung Anteile von 30 % auf 50 %	0	11.993	0	11.993
Ausschüttungen	-1.800	0	0	-1.800
Buchwert 31.12.2021	68.896	22.628	0	91.524

Die Zugänge des Jahres 2021 an der Montano in Höhe von 12,0 Mio. Euro waren zahlungswirksam.

Die aggregierten Abschlussdaten der TTL Real Estate GmbH ergeben sich wie folgt:

TEUR	2021	2020
Eigentumsanteil	50,00 %	50,00 %
Langfristige Vermögenswerte	103.022	100.023
Kurzfristige Vermögenswerte	211.673	194.463
davon Zahlungsmittelbestand	5.058	1.803
Kurzfristige Schulden	-117.976	-89.562
Langfristige Schulden (Vorzugsgeschäftsanteile)	-60.000	-60.000
Auf Stammgeschäftsanteile entfallendes Nettovermögen (100 %)	136.556	144.790
Anteil des Konzerns am Nettovermögen	68.278	72.395
Geschäfts- und Firmenwert	618	603
Buchwert des Anteils am assoziierten Unternehmen	68.896	72.998
Beteiligungserträge	4.258	5.511
Abschreibungen	0	-12
Zinsaufwendungen	-11.392	-11.424
Zinserträge	3.629	5.384
Ertragssteuer	-569	-73
Gewinn aus den fortzuführenden Geschäftsbereichen (100 %)	-4.604	-1.071
Anteil des Konzerns am Gesamtergebnis	-2.302	-536

Die aggregierten Abschlussdaten der Montano ergeben sich wie folgt:

TEUR	2021	2020
Eigentumsanteil	50,00 %	30,00 %
Langfristige Vermögenswerte	155	93
Kurzfristige Vermögenswerte	25.857	8.910
davon Zahlungsmittelbestand	23.435	8.108
Kurzfristige Schulden	-2.095	-415
Auf Stammgeschäftsanteile entfallendes Nettovermögen (100 %)	23.917	8.588
Anteil des Konzerns am Nettovermögen	11.959	2.577
Geschäfts- und Firmenwert	10.669	6.203
Buchwert des Anteils am assoziierten Unternehmen	22.628	8.780
Umsatzerlöse	6.360	4.030
Abschreibungen	-38	-38
Ertragssteuer	-989	-410
Gewinn aus den fortzuführenden Geschäftsbereichen (100 %)	3.149	848
Sonstiges Ergebnis (100 %)	0	0
Anteil des Konzerns am Gesamtergebnis	1.705	0

22. Sonstige Beteiligungen

Die TTL AG hält 15,06 % der Anteile an der nicht börsennotierten DIC Capital Partners (Europe) GmbH. Für diese Anteile an der DIC Capital Partners (Europe) GmbH liegen keine auf einem aktiven Markt notierten Preise vor (Stufe 3 nach IFRS 13). Der Zeitwert dieser Anteile wurde durch Diskontierung der aus der Beteiligung zu erwartenden Erträge ermittelt. Im Zuge der Erstanwendung des IFRS 9 ab dem 1. Januar 2018 wendet die TTL AG für ihre Beteiligung an der DICP (Europe) GmbH die Option FVtOCI (Fair Value through Other Comprehensive Income) an. Im Geschäftsjahr 2021 ergab sich wie im Vorjahr kein zu berücksichtigender wesentlicher Bewertungseffekt.

Wesentlicher Inputfaktor bei der Bewertung der Anteile an der DICP (Europe) GmbH ist der verwendete Diskontierungszins sowie die Annahme über die erwartete Ausschüttung an die TTL. Bei einer Veränderung der Ausschüttungshöhe um +/- 10 % ergibt sich eine um ca. +/- 0,6 Mio. Euro veränderte Bewertung.

Die Anteile an der DIC Capital Partners (Europe) GmbH entwickelten sich wie folgt:

TEUR	2021	2020
Stand 1.1.	5.971	5.971
Zugang/Abgang saldiert	o	o
Bewertungseffekt	o	o
Stand 31.12.	5.971	5.971

Zum 31. Dezember 2020 (letzte verfügbare Informationen) beträgt das Eigenkapital der DIC Capital Partners (Europe) GmbH 33.442 TEuro (31. Dezember 2019 35.926 TEuro) und das Jahresergebnis 2020 -2.484 TEuro (2019 264 TEuro).

23. Ausleihungen an nahestehende Unternehmen

Bei den Ausleihungen an nahestehende Unternehmen handelt es sich um eine typische stille Gesellschaft mit der TTL Real Estate GmbH, die zum 1. Juli 2020 gegründet wurde. Hinsichtlich der Beschreibung und der Konditionen verweisen wir auf die Ausführungen unter Kapitel X, BEZIEHUNGEN ZU NAHE STEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN'.

24. Kurzfristige finanzielle Vermögenswerte

Die kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte über insgesamt 13.962 TEuro beinhalten eine Forderungen aus den beiden Dienstleistungsverträgen mit der DIC Capital Partners (Europe) GmbH in Höhe von mit 5.121 TEuro und Forderungen aus der stillen Gesellschaft und aus Ausschüttung gegenüber der TTL Real Estate GmbH in Höhe von 8.809 TEUR. Hinsichtlich der Beschreibung und der Konditionen verweisen wir auf die Ausführungen unter Kapitel X, BEZIEHUNGEN ZU NAHE STEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN'.

Die kurzfristigen Vermögenswerte haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

Sofern Ausfall- oder andere Risiken bestehen, sind sie durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden wie im Vorjahr keine Wertminderungen aufwandswirksam erfasst. Zum Bilanzstichtag bestanden wie im Vorjahr keine Wertberichtigungen.

25. Zahlungsmittel

Bei den ausgewiesenen Zahlungsmitteln handelt es sich um Guthaben bei Kreditinstituten.

Die Zahlungsmittel sind zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. Die Entwicklung der Zahlungsmittel, die den Finanzmittelfonds gemäß IAS 7 bilden, ist in der Kapitalflussrechnung dargestellt.

26. Eigenkapital

Die einzelnen Bestandteile des Eigenkapitals sowie ihre Entwicklung im Berichtsjahr ergeben sich aus der Eigenkapitalveränderungsrechnung.

Grundkapital

Das Grundkapital der TTL Beteiligungs- und Grundbesitz- AG beträgt nach der Kapitalerhöhung im Oktober 2021 um 3.512.500 Euro zum 31. Dezember 2021 24.587.500,00 Euro und ist eingeteilt in 24.587.500 nennwertlose Stückaktien mit einem rechnerischen Wert von je 1,00 Euro.

Genehmigtes Kapital

Auf der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft vom 10. Mai 2019 haben die Aktionäre der Gesellschaft die Aufhebung des Genehmigten Kapitals 2018/II und 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 10.537.500,00 Euro zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann (Genehmigte Kapital 2019/I). Durch die im Oktober durchgeführte Kapitalerhöhung wurde das Genehmigte Kapital in Höhe von 3.512.500 Euro ausgenutzt und beträgt seitdem 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.

Kapitalrücklage

In den Geschäftsjahren 2012 bis 2016 erfolgten Zuführungen zur Kapitalrücklage in Höhe von 1.413.232 Euro 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.

verzichtender Aktionär	Datum Verzicht	verzichtete Forderungen EUR
GR Capital GmbH	31.12.2012	973.086
GR Capital GmbH	31.12.2013	130.000
GR Capital GmbH	31.12.2014	207.752
AR Holding GmbH	31.12.2014	51.870
AR Holding GmbH	22.01.2016	50.525
		1.413.233

Das relevante Eigenkapital gem. § 266 Abs. 3, A. HGB der Gesellschaft beträgt zum 31. Dezember 2021 50,6 Mio. Euro. Aufgrund der aktuellen Unternehmensplanung erachtet der Vorstand das Erreichen der Schwelle von 100,0 Mio. Euro derzeit als nicht wahrscheinlich. Aus diesem Grund wird die Verpflichtung mit einem Wert von 0 Euro bewertet.

Rücklage für erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte

Die Rücklage für erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte wurde im Geschäftsjahr 2018 erstmals mit 114 TEuro dotiert. Sie betrifft die Wertänderung nach Steuern der erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bilanzierten 15 %-Beteiligung an der DIC Capital Partners (Europe) GmbH. Im Geschäftsjahr ergaben sich keine wesentlichen Anpassungen.

27. Schulden

TEUR	2021			2020		
	Restlaufzeit bis	Restlaufzeit über	Gesamt 31.12.2021	Restlaufzeit bis	Restlaufzeit über	Gesamt 31.12.2020
	1 Jahr	1 Jahr		1 Jahr	1 Jahr	
Langfristige Schulden						
Inhaberschuld- verschreibung	0	10.465	10.465	0	0	0
Langfristige Übrige Verbindlichkeiten	0	0	0	0	0	0
Langfristige Darlehens- verbindlichkeiten	0	98.117	98.117	0	81.919	81.919
	0	108.583	108.583	0	81.919	81.919
Kurzfristige Schulden						
Steuerrückstellungen	584	0	584	390	0	390
Verbindlichkeiten aus Lie- ferungen und Leistungen	10	0	10	54	0	54
Übrige Verbindlichkeiten	728	0	728	981	0	981
	1.322	0	1.322	1.424	0	1.424
	1.322	108.583	109.905	1.424	81.919	83.343

Im Dezember 2021 emittierte die TTL AG ein Inhaberschuldverschreibung mit einem Nominalvolumen von 10,5 Mio. Euro. Zeichnerin ist ein von der Helaba Invest Kapitalanlagegesellschaft mbH verwaltetes Sondervermögen. Die Inhaberschuldverschreibung ist am 30. Dezember 2024 zurückzuzahlen und wird bis dahin mit 2,75 % p.a. verzinst. Die Besicherung erfolgt über ein Aktiendepot der TTL Real Estate GmbH mit einem Zeitwert am Geschäftsjahresende von rd. 19,2 Mio. Euro.

Die übrigen finanziellen Verbindlichkeiten sind unbesichert. Seit dem 17. Mai 2017 stellt die AR Holding der Gesellschaft ein Fazilitätendarlehen in Höhe von 1.000 TEuro zur Verfügung. Die Darlehensfazilität steht der TTL AG bis einschließlich 31. Dezember 2023 zur Verfügung. Im Geschäftsjahr 2021 wurde diese Linie nicht in Anspruch genommen und es fiel kein Entgelt hierfür an.

Die langfristigen Darlehensverbindlichkeiten betreffen Verbindlichkeiten gegenüber der TTL Real Estate Mezzanine Investments GmbH & Co. KG und gegenüber der TTL Real Estate GmbH

und beinhalten Verbindlichkeiten aus der stillen Gesellschaft von 30.225 TEuro, ein Darlehen zur Finanzierung der Montano Kapitalerhöhung in Höhe von 11.982 TEuro und sonstige langfristige Darlehen in Höhe von 55.910 TEuro, davon im Geschäftsjahr aufgenommen 3.815 TEuro.

Die Verpflichtung aus Besserungsabreden (siehe Erläuterungen zum Eigenkapital in Abschnitt 26) ist mit ihrem beizulegenden Zeitwert in Höhe von 0 Euro zum Bilanzstichtag bewertet. Die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert wurde, basierend auf den Inputfaktoren der verwendeten Bewertungstechnik, als beizulegender Zeitwert der Stufe 3 eingeordnet. Dabei wurde der Erwartungswert der zukünftigen Netto-Cashflows mit einem risikoangepassten Zinssatz (8,0 %, VJ 8,0 %) diskontiert. Wesentlicher, nicht beobachtbarer Inputfaktor ist neben dem Abzinsungssatz das zukünftig geschätzte Jahresergebnis des Mutterunternehmens zur Ermittlung der Entwicklung des Eigenkapitals. Die für das Aufleben der verzichteten Forderungen maßgebliche Schwelle des Eigenkapitals des Mutterunternehmens beträgt 100 Mio. Euro angehoben.

Die übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten beinhalten erfolgsabhängige Vergütungsvereinbarungen in Form eines aktienkursorientierten Vergütungsmodells mit den Vorstandsmitgliedern. Der Zeitwert aller gewährten Optionen betrug zum Stichtag 20 TEuro (VJ 79 TEuro).

Die Veränderung der Verschuldungspositionen insgesamt zum Vorjahr in Höhe von +26,6 Mio. Euro setzt sich i. W. zusammen aus Darlehensaufnahme von bei der TTL Gruppe in Höhe von

15,5 Mio. Euro und der Emission der Inhaberschuldverschreibung von 10,5 Mio. Euro sowie Zinsabgrenzungen.

28. Segmentinformationen

Unter Beachtung des Managementapproaches nutzt der Vorstand keine segmentierten Steuerungsinformationen. Daher wird auch keine Segmentberichterstattung dargestellt.

VII. ANGABEN ZUM FINANZRISIKOMANAGEMENT

Die nachfolgende Matrix gibt einen Überblick über die im Konzern vorhandenen Finanzrisiken und die jeweils betroffenen Bilanzpositionen:

	Marktrisiko	Kredit-/ Ausfallrisiko	Liquiditätsrisiko
Finanzanlagen	X	X	X
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	X	X	X
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			X
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten			X

Der Konzern steuert und überwacht diese Risiken vorrangig über seine Finanzierungsaktivitäten.

Auf Ebene der Beteiligungsgesellschaften wurden interne Richtlinien erlassen, welche Prozesse des Risikocontrollings zum Gegenstand haben sowie den Einsatz von Finanzinstrumenten regeln und dabei eine eindeutige Funktionstrennung hinsichtlich der operativen Finanzaktivitäten, deren Abwicklung, sowie das Controlling der Finanzinstrumente beinhalten. Die Leitlinien, die den Risikomanagementprozessen des Konzerns zugrunde liegen, sind darauf ausgerichtet, dass die Risiken konzernweit identifiziert

und analysiert werden. Ferner zielen sie auf die Kontrolle der Risiken ab sowie auf deren Überwachung. Die Leitlinien werden regelmäßig überprüft und an aktuelle Markt- und Produktentwicklungen angepasst.

Kreditrisiko/Ausfallrisiko

Das Kredit- oder Ausfallrisiko wird definiert als das Risiko eines finanziellen Verlustes, das dann entsteht, wenn eine Vertragspartei ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommt. Das maximale Ausfallrisiko ergibt sich aus den Buchwerten der bilanzierten Finanzinstrumente.

Das Management des Kredit- bzw. Ausfallrisikos im TTL-Konzern zielt maßgeblich darauf ab, Geschäfte ausschließlich mit kreditwürdigen Dritten abzuschließen.

Der TTL-Konzern unterliegt im Wesentlichen bei den finanziellen Vermögenswerten einem Ausfallrisiko. Zur Vermeidung von Zahlungsausfällen werden bei erkennbaren Risiken angemessene auf Erfahrungswerten und Altersstruktur basierende Wertberichtigungen auf Forderungen gebildet. Uneinbringliche Forderungen werden vollständig wertberichtigt.

Im Geschäftsjahr ergaben sich weder Wertminderungen noch Wertberichtigungen auf Forderungen und zum Stichtag liegen keine überfälligen Forderungen vor.

Liquiditätsrisiko

Das Liquiditätsrisiko besteht darin, dass ein Unternehmen nicht in der Lage ist, die finanziellen Mittel zu beschaffen, die es zur Begleichung von eingegangenen Verpflichtungen benötigt.

Den Liquiditätsrisiken begegnet der Konzern durch ein dem Umfang und der Komplexität der Geschäftstätigkeit angepasstes Liquiditätsmanagement, das die jederzeitige Verfügbarkeit ausreichender Liquidität sicherstellt.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Restlaufzeiten der undiskontierten finanziellen Verbindlichkeiten zum 31. Dezember 2021 und 2020. Die Auszahlungen sind einschließlich der geschätzten Zinszahlungen ausgewiesen.

TEUR	Innerhalb eines Jahres fällig	Zwischen einem und fünf Jahren fällig	In mehr als fünf Jahren fällig	Gesamt
2021				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10	0	0	10
Emission Inhaberschuldverschreibung	289	11.078	0	11.367
Darlehensverbindlichkeiten	0	98.608	0	98.608
Übrige Verbindlichkeiten	728	0	0	728
2020				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	54	0	0	54
Darlehensverbindlichkeiten	0	84.336	0	84.336
Übrige Verbindlichkeiten	981	0	0	981

Die AR Holding stellt der Gesellschaft befristet bis zum 31. Dezember 2023 ein Fazilitätendarlehen in Höhe von 1.000.000 Euro zur Verfügung. Als Zinsen sind 2,5 % p.a. nachschüssig vereinbart. Die Kreditlinie wurde bislang nicht in Anspruch genommen, es fielen wie im Vorjahr keine Zinsaufwendungen an. Somit stehen dem Konzern noch 1,0 Mio. Euro als Liquiditätsreserve zur Verfügung. Die Darlehensverbindlichkeiten haben

gemäß Vertrag eine feste Laufzeit bis zum 31. Dezember 2019. Danach verlängert sie sich jeweils um ein weiteres Jahr, falls der Vertrag nicht von einer der Parteien mit einer Frist von drei Monaten zum Jahresende gekündigt wird. Für die finanziellen Verbindlichkeiten bestehen zum 31. Dezember 2021 keine Wertminderungen, ebenso waren keine Verbindlichkeiten zum Abschlussstichtag überfällig.

Marktrisiko

Das Marktrisiko besteht darin, dass sich der Fair Value zukünftiger Cashflows aus einem Finanzinstrument aufgrund von Marktpreisschwankungen verändert. In den Marktrisiken sind Zinsrisiken und andere Preisrisiken enthalten. Das Zinsänderungsrisiko besteht darin, dass sich der Wert eines Finanzinstruments aufgrund von Schwankungen der Marktpreise verändern kann.

Zur Darstellung von Marktrisiken verlangt IFRS 7 Sensitivitätsanalysen, die Auswirkungen hypothetischer Änderungen von relevanten Risikvariablen auf Ergebnis und Eigenkapital zeigen. Da sich die TTL AG durch festverzinsliche Darlehen finanziert, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert sind, ergeben sich keine Auswirkungen von Marktzinsänderungen auf Ergebnis und Eigenkapital. Währungs- und Preisrisiken sind für den TTL-Konzern ebenso von untergeordneter Bedeutung und werden daher nicht weiter ausgeführt.

Kapitalmanagement

Das Ziel des Kapitalmanagements im TTL-Konzern besteht grundsätzlich darin, wirksam die Ziele und Strategien im Interesse aller Anteilseigner, Mitarbeiter und übrigen Stakeholder zu erreichen. Da die Gesellschaften derzeit nicht operativ tätig sind, besteht das Ziel im Wesentlichen in der Sicherung der Zahlungsfähigkeit bezüglich laufender Gesellschafts- und Finanzierungskosten sowie der Erzielung angemessener Rückflüsse aus den Beteiligungsgesellschaften. Das zu managende Kapital umfasst dabei alle Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Schulden.

Die folgende Übersicht zeigt das Eigenkapital, die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente sowie die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2021 sowie zum 31. Dezember 2020:

TEUR	31.12.2021	31.12.2020
Eigenkapital des TTL-Konzerns	51.432	46.092
als % vom Gesamtkapital	31,9%	35,6%
Langfristige Schulden	108.583	81.919
Kurzfristige Schulden	1.322	1.424
Fremdkapital des TTL-Konzerns	109.905	83.343
als % vom Gesamtkapital	68,1%	64,4%
Gesamtkapital der TTL AG	161.337	129.435
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	18.763	2.498

Die Kapitalstruktur des TTL-Konzerns hat sich im Geschäftsjahr 2021 neben den Erhöhungen im Eigenkapital in Höhe von 5,3 Mio. Euro i. W. durch Darlehensaufnahme in Höhe von 15,5 Mio. Euro und durch Platzierung einer Inhaberschuldverschreibung von 10,5 Mio. Euro verbunden mit einem deutlichen Aufbau des

Zahlungsmittelbestandes verändert. Das Gesamtkapital ist damit insgesamt um 31,9 Mio. Euro auf 161,3 Mio. Euro gestiegen. Insgesamt ist die Eigenkapitalquote des TTL-Konzerns gegenüber dem Vorjahr um 3,7 %-Punkte auf 31,9 % gesunken. Korrespondierend hat sich die Fremdkapitalquote auf 68,1 % erhöht.

VIII. ANGABEN ZU BUCH- UND MARKTWERTEN VON FINANZINSTRUMENTEN

Die nachfolgende Tabelle stellt die Buchwerte und die beizulegenden Zeitwerte der einzelnen finanziellen Vermögenswerte und Schulden für jede einzelne Kategorie von Finanzinstrumenten dar und leitet diese auf die entsprechenden Bilanzpositionen über. Die für den Konzern grundsätzlich maßgeblichen Bewertungskategorien nach IFRS 9 sind:

TEUR	Bewertungs- kategorie nach	Buchwert	Zeitwert	Buchwert	Zeitwert
Aktiva	IFRS 9	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2020
Beteiligungen	FVtOCI	5.971	5.971	5.971	5.971
Ausleihungen an nahestehende Unternehmen	FAAC	30.000	31.268	30.000	31.268
Übrige finanzielle Vermögenswerte	FAAC	13.930	13.930	7.900	7.900
Flüssige Mittel	FAAC	18.763	18.763	2.498	2.498
Summe	FVtOCI	5.971	5.971	5.971	5.971
Summe	FAAC	62.694	63.961	40.398	41.665
		68.665	69.932	46.369	47.636
Passiva					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	10	10	54	54
Inhaberschuldverschreibung	FLAC	10.465	10.465	0	0
Darlehensverbindlichkeiten	FLAC	98.117	98.117	81.919	81.919
Übrige finanzielle Verbindlichkeiten	FLAC	728	728	981	981
Summe		109.320	109.320	82.953	82.953

- FAAC - Financial Assets measured at amortised cost
- FVtOCI - Financial Assets at fair value through other comprehensive income
- FLAC - Financial liabilities measured at amortised cost
- FLFV - Financial Liabilities at fair value through profit & loss.

Für die vom Konzern gehaltenen nicht börsennotierten Anteile an der DIC Capital Partners (Europe) GmbH liegen keine auf einem aktiven Markt notierten Preise vor (Stufe 3 nach IFRS 13). Der Zeitwert dieser Anteile wurde durch Diskontierung der von dieser Gesellschaft erwarteten Ausschüttungen ermittelt.

Wesentlicher Inputfaktor bei der Bewertung der Anteile an der DICP (Europe) GmbH ist der verwendete Diskontierungszins sowie die Annahmen über die erwartete Ausschüttung an die TTL unter Berücksichtigung der relevanten Wirtschafts- und Branchenentwicklung. Bei einer Veränderung der Ausschüttungshöhe um +/- 10 % ergibt sich eine um ca. +/- 0,6 Mio. Euro veränderte Bewertung.

Die Entwicklung der zu Zeitwerten bilanzierten Finanzinstrumente der Stufe 3 stellt sich wie folgt dar:

TEUR	2021	2020
Stand 1.1.	5.971	5.971
Zugang / Abgang saldiert	0	0
Bewertungseffekt	0	0
Stand 31.12.	5.971	5.971

Der Bewertungseffekt wird aufgrund seiner Zuordnung zur Bewertungskategorie FVtOCI im sonstigen Ergebnis ausgewiesen. Unter den Darlehen ist eine stille Beteiligung an der TTL Real Estate GmbH in Höhe von 30.000 TEuro ausgewiesen. Die bis zum frühesten Laufzeitende anfallenden Zahlungsströme wurden mit einem Diskontierungssatz von 7 % auf den Bilanzstichtag abgezinst. Deren Zeitwert wurde somit mit 31.268 TEuro ermittelt.

Der Marktwert von Zahlungsmitteln, Finanzanlagen, Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie von kurzfristigen finanziellen Forderungen und Verbindlichkeiten entspricht in etwa dem Buchwert. Grund hierfür ist insbesondere die kurze Laufzeit solcher Instrumente oder ein kurz vor dem Bilanzstichtag liegender Anschaffungszeitpunkt.

Die Zahlungsmittel werden gemäß Stufe 1 der Bewertungshierarchie des IFRS 13 zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Hierbei werden auf einem aktiven Markt verwendete Marktpreise zugrunde gelegt.

Nettofinanzerfolge

TEUR	2021	2020
Aus zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte	3.200	3.777
Aus zum Fair Value bewerteten finanziellen Vermögenswerten	115	0
Aus finanziellen Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten	-713	-2.040
Gesamt	2.602	1.737

Nettogewinne und -verluste aus finanziellen Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden, und aus Krediten und Forderungen betreffen Zinserträge.

IX. ANGABEN ZUR KAPITALFLUSSRECHNUNG

Die Kapitalflussrechnung zeigt in den gegenübergestellten Geschäftsjahren Herkunft und Verwendung der Geldströme. Entsprechend IAS 7 »Kapitalflussrechnungen« werden Cashflows aus betrieblicher Tätigkeit sowie aus Investitions- und Finanzierungstätigkeit unterschieden. Die Zahlungsmittel der Kapitalflussrechnung umfassen alle in der Bilanz ausgewiesenen flüssigen Mittel, d.h. Kassenbestände, Schecks, Bundesbankguthaben und Guthaben bei Kreditinstituten, soweit sie innerhalb von drei Monaten verfügbar sind. Die Zahlungsmittel unterliegen keinen Verfügungsbeschränkungen. Die Cashflows aus der Investitions- und Finanzierungstätigkeit werden zahlungsbezogen ermittelt, der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit wird demgegenüber ausgehend von dem Jahresüberschuss vor Ertragsteuern indirekt abgeleitet.

Der in der Kapitalflussrechnung ausgewiesene Finanzmittelbestand umfasst Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten.

Für die Erläuterung der nichtzahlungswirksamen Veränderungen der Verbindlichkeiten verweisen wir auf den Abschnitt 27 Schulden.

X. BEZIEHUNGEN ZU NAHE STEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Als dem berichtenden Unternehmen nahestehende Unternehmen oder Personen im Sinne des IAS 24 gelten insbesondere Unternehmen, die derselben Unternehmensgruppe wie das berichtende Unternehmen angehören und Personen sowie deren nahe Angehörigen, die das berichtende Unternehmen beherrschen oder auf dieses maßgeblichen Einfluss haben, oder im Management des berichtenden Unternehmens eine Schlüsselposition bekleiden.

Danach stehen oder standen folgende Personen oder Unternehmen dem TTL-Konzern nahe:

- AR Holding GmbH, Frankfurt am Main
- GCS Verwaltungs GmbH, Glattbach
- GCS Beteiligungs GmbH, Glattbach
- GR Capital GmbH, Glattbach
- DICP Capital SE, München
- Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG, Frankfurt am Main
- Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA, Frankfurt am Main
- TTL Real Estate GmbH, Frankfurt am Main
- TTL Real Estate Mezzanine Investments GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main
- DIC Capital Partners (Europe) GmbH, München
- DIC Capital Partners GmbH, Erlangen
- DIC Grund- und Beteiligungs GmbH, Erlangen
- Herr Prof. Dr. Gerhard Schmidt (Vorsitzender des Aufsichtsrats),
- Herr Klaus Kirchberger (Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats),
- Herr Dr. Daniel Schütze (Mitglied des Aufsichtsrats),
- Herr Jan B. Rombach (Mitglied des Aufsichtsrats),
- Herr Michael Bock (Mitglied des Aufsichtsrats),
- Herr Theo Reichert (Vorsitzender des Vorstands),
- Herr Thomas Grimm (Vorstand).

Vergütung der Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen

EUR	2021	2020
Kurzfristig fällige Leistungen*	901.366	902.875
anteilsbasierte Vergütungen	10.111	-26.961
	911.477	875.914

* maximaler vertraglicher Anspruch

Die Mitglieder des Vorstands erhielten eine Barvergütung in Höhe von 780,1 (VJ 732,9) TEuro. Der beizulegende Zeitwert der aktienbasierten Vergütung betrug 10,1 (VJ 79,0) TEuro für 50.000 (im VJ 70.000) gewährte Aktienzusagen. Die den Mitgliedern des Vorstands maximal vertraglich zugesagte Vergütung beträgt insgesamt 911,5 (VJ 875,9) TEuro.

Die Aufwendungen in Zusammenhang mit aktienbasierter Vergütung betrugen 10,1 (VJ. -27,0) TEuro.

Die Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrats betrug insgesamt 162,5 (VJ 162,5) TEuro.

Wie im Vorjahr fanden keine weiteren bedeutenden Geschäftsvorfälle zwischen der Gesellschaft und Mitgliedern des Vorstands und Aufsichtsrats statt.

Salden und Geschäftsvorfälle zwischen dem TTL-Konzern und seinen Tochtergesellschaften, die nahestehende Unternehmen sind, wurden im Zuge der Konsolidierung eliminiert und werden in dieser Anhangsangabe nicht erläutert. Einzelheiten zu Geschäftsvorfällen zwischen dem TTL-Konzern und anderen nahestehenden Unternehmen und Personen sind nachfolgend angegeben:

EUR	2021	2020
Umsatzerlöse und sonstige Erträge		
DIC Capital Partners (Europe) GmbH (Umsatzerlöse)	800.000	2.800.000
TTL Real Estate GmbH (Umsatzerlöse zzgl. Kostenerstattung)	500.000	350.000
Montano Real Estate GmbH (Umsatzerlöse)	344.105	0
TTL Real Estate GmbH (Gewinnanteil)	-2.302.084	-535.629
Montano Real Estate GmbH (Gewinnanteil)	1.705.360	0
TTL Real Estate GmbH (Zinserträge aus Stiller Beteiligung.)	3.154.623	3.750.000
StoneCapp Gesellschaften (Verlustanteil)	0	46.527
DIC Capital Partners (Europe) GmbH (Zinserträge)	45.249	0
	4.247.254	6.410.898
Sonstige betriebliche Aufwendungen		
Stone Capital Partners GmbH	0	374.000
Zinsaufwendungen		
TTL Real Estate Gruppe *)	-699.747	2.035.043

*) TTL Real Estate GmbH und TTL Real Estate Mezzanine Investments GmbH & Co. KG einschließlich stiller Gesellschaft

EUR	31.12.2021	31.12.2020
Erhaltene Ausschüttung		
TTL Real Estate GmbH	1.800.000	7.500.000
DIC Capital Partners (Europe) GmbH	114.985	0
	1.914.985	7.500.000
Forderungen		
DIC Capital Partners (Europe) GmbH	5.121.405	4.048.875
TTL Real Estate GmbH (Sonstige)	8.808.748	3.851.500
TTL Real Estate GmbH (Stille Beteiligung)	30.000.000	30.000.000
	43.930.153	37.900.375
Verbindlichkeiten		
TTL Real Estate Gruppe *)	98.117.399	81.918.652
Aktivierete Anschaffungsnebenkosten		
Montano Real Estate GmbH	150.000	0
Stone Capital Partners GmbH	0	375.000

*) TTL Real Estate GmbH und TTL Real Estate Mezzanine Investments GmbH & Co. KG einschließlich stiller Gesellschaft

Die GR Capital GmbH als Rechtsnachfolgerin der TR Asset Management GmbH sowie die AR Holding GmbH haben in den Jahren 2012 bis 2016 Zahlungen in das Eigenkapital der TTL AG in Höhe von insgesamt 1.311 TEuro (GR Capital GmbH, VJ 1.311 TEuro) bzw. 102 TEuro (AR Holding GmbH, VJ 102 TEuro) geleistet (siehe Tz. 26). Die in diesem Zusammenhang vereinbarten Besserungsabreden für die einzelnen Forderungsverzichte führen zu Rückzahlungsansprüchen der GR Capital GmbH bzw. AR Holding GmbH, soweit das bilanzielle Eigenkapital der TTL AG in den Folgeperioden die unter Tz. 26 dargestellten jeweiligen Eigenkapitalschwellen überschreitet. Der Maximalwert der Rückzahlungsverpflichtung

entspricht der Summe der Forderungsverzichte und beläuft sich auf insgesamt 1.413 TEuro.

Des Weiteren hat die TTL AG mit der DIC Capital Partners (Europe) GmbH, München, sowie mit der TTL Real Estate GmbH, Frankfurt am Main, die über den mittelbaren Alleingesellschafter der AR Holding GmbH, Herrn Prof. Dr. Schmidt, mit der TTL AG verbunden sind, im Jahr 2018 und zwei Nachträgen im Jahr 2019 und im Jahr 2020 Dienstleistungsverträge abgeschlossen bzw. angepasst. Diese betreffen Analysen, Controlling und Beratung sowie den einhergehenden Einsatz seitens der TTL hinsichtlich des Aufbaus und der strategischen Positionierung der

Engagements der DIC Capital Partners (Europe) GmbH. Die TTL erhielt hierfür von der DIC Capital Partners (Europe) GmbH insgesamt eine Vergütung in Höhe von netto 800 TEuro (VJ 2.800 TEuro). Die Erträge aus der Vergütung der DIC Capital Partners (Europe) gehören zu den zahlungsunwirksamen Veränderungen der Aktiva innerhalb der Kapitalflussrechnung und sind dort in der Zeile ‚Sonstige zahlungsunwirksame Erträge/Aufwendungen sowie erfolgsneutrale Änderungen operativer Forderungen/Verbindlichkeiten‘ erfasst.

Mit der Montano Real Estate GmbH (vormals Montano Asset Management GmbH), an der die TTL Investments in Germany GmbH nach der Kapitalerhöhung im ersten Halbjahr 2021 einen Anteil von 50 % hält, hat die TTL Investments in Germany GmbH im Jahr 2020 einen Portfolio-Management-Vertrag abgeschlossen. Für Leistungen wie u.a. die Beratung hinsichtlich strategischer Unternehmensführung erhält die TTL Investments in Germany GmbH ab dem Jahr 2021 eine pauschale jährliche Vergütung von 100 TEuro. Die TTL Investments in Germany GmbH wird mit Nachtragsvertrag vom 15.11.2021 seine Beratungsleistungen künftig deutlich erweitern und hat sich zu diesem Zweck auch personell verstärkt. Unter anderem wurde dabei vereinbart, dass die TTL Investments in Germany GmbH seit dem 1. Dezember 2021 einen Geschäftsführer für Montano stellt, der insbesondere in den Bereichen Eigenkapitaleinwerbung (Fonds, Club Deals, Managed Accounts) der Montano vollumfänglich zur Verfügung zu steht und auf diese Weise die Wertschöpfung der Montano optimiert. Für Leistungen aufgrund dieses Nachtrages erhält die TTL Investments in Germany GmbH eine pauschale jährliche Vergütung von 500 TEuro p.a. Das Vertragsverhältnis endet automatisch, wenn der abgeschlossene Joint Venture-Vertrag beendet wird oder die TTL Investments in Germany GmbH weniger als 30 % der o.g. Geschäftsanteile hält.

Mit der TTL Real Estate GmbH, Frankfurt, an der die TTL AG mit 50 % direkt und indirekt beteiligt ist, hat die TTL AG im März 2018 einen Dienstleistungsvertrag betreffend Analysen, Controlling und Beratung abgeschlossen. Die TTL AG erhielt hierfür im Jahr 2021 eine Vergütung in Höhe von 350 TEuro (VJ 350 TEuro).

Mit Nachträgen vom 17. Februar 2021 wurden sämtliche Darlehensverträge der TTL AG mit der TTL Real Estate Gruppe auf eine Verzinsung von 0,5 % p.a. angepasst.

Mit Vertrag vom 1. Juli 2020 wurde zwischen der TTL Real Estate GmbH und der TTL AG ein Gesellschaftsvertrag zur Errichtung einer typischen stillen Gesellschaft geschlossen. Die TTL AG beteiligt sich dabei mit einer Einlage von 30.000 TEuro. Die Einlage wurde nicht zahlungswirksam geleistet. Die entsprechende Verbindlichkeit wird bis zu deren Ausgleich und Verrechnung mit Nachtragsvertrag vom 17. Februar 2021 seit dem 1. März 2021 mit 0,5 % p.a. (davor 2,0%) verzinst. Mit Übertragungs- und Abtretungsvertrag vom 1. Januar 2021 wurde die o.g. Einlage von insgesamt 30.000 TEuro einschließlich der Zinsansprüche aus 2021 von der TTL AG mit Wirkung zum 1. Januar 2021 auf die TTL Funding GbR übertragen. Diese übertrug mit Übertragungs- und Abtretungsvertrag vom 5. Oktober 2021 diese Einlage und die Zinsansprüche ab dem 01.01.2021 daraus mit Wirkung zum 5. Oktober auf die TTL RE Funding GmbH & Co. KG. Die TTL Gruppe erhielt auf diese Kapitaleinlage eine Vergütung in Höhe von 25 % p.a.. Es fielen im Geschäftsjahr 2021 bei der TTL Zinsaufwendungen von 225 TEuro (VJ 300 TEuro) und Zinserträge von 3.155 TEuro (VJ 3.750 TEuro) an.

Von der TTL Real Estate GmbH erhielt die TTL AG und die TTL Beteiligungs GmbH im Jahr 2021 eine zahlungswirksame Ausschüttung über insgesamt 1,8 Mio. Euro für das Geschäftsjahr 2020 (VJ 7,5 Mio. Euro).

Mit den Vertragsnachträgen vom 17. Dezember 2019 wurden sämtliche Darlehensverträge zwischen der TTL Real Estate Mezzanine Investments GmbH & Co. KG und der TTL AG bis zum 31. Januar 2021 verlängert. Danach verlängern sich die Verträge um ein weiteres Jahr, falls sie nicht mit einer Frist von zwölf Monaten zum Quartalsende gekündigt werden.

Nach § 15a WpHG und nach Abschnitt 6.6 des Deutschen Corporate Governance Kodex müssen Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der Gesellschaft Wertpapiergeschäfte mit Bezug auf die Aktien der Gesellschaft melden. Meldepflichtig sind ferner Wertpapiergeschäfte naher Angehöriger.

Direkte Mehrheitsgesellschafterin der TTL AG ist die AR Holding GmbH. Deren Gesamtstimmrechtsanteil wird der GR Capital GmbH, der GCS

Verwaltungs GmbH, der GCS Beteiligungs GmbH sowie dem Aufsichtsratsvorsitzenden, Herrn Prof. Dr. Gerhard Schmidt, zugerechnet. Herrn Prof. Dr. Gerhard Schmidt werden mittelbar über die GCS Beteiligungs GmbH, die GCS Verwaltungs GmbH, die GR Capital GmbH und die AR Holding GmbH 66,97 % (VJ 65,10 %) der Stimmen an der TTL AG zugerechnet.

Inklusive der indirekt über die Rhein-Main Finanz- und Beteiligungsgesellschaft bürgerlichen Rechts zugerechneten Stimmen betrug die Gesamtzahl der Herrn Prof. Dr. Gerhard Schmidt zugerechneten Stimmen 17.103.359 bzw. 69,56 % (VJ 67,57 %).

Im Berichtszeitraum wurden vom Aufsichtsratsmitglied Prof. Dr. Gerhard Schmidt bzw. von ihm zuzurechnenden Gesellschaften folgende Transaktionen getätigt:

Transaktion	Datum	Kurs (EUR/ Aktie)	Volumen (EUR)	Aktien (Stk)	Gesellschaft
Kapitalerhöhung	05.10.2021	2,25	6.181.252	2.747.223	AR Holding GmbH
Kauf über Börse	15.03.2021	2,41	68.022	28.225	SPG Verwaltungs GmbH

An der Rechtsanwaltssozietät, Weil, Gotshal & Manges LLP ist der Aufsichtsratsvorsitzende der Gesellschaft, Herr Prof. Dr. Gerhard Schmidt, als Partner beteiligt. Die Sozietät hat

für Rechtsberatungsleistungen sowie Verauslagung von Gebühren und Kosten 0 TEuro für das Geschäftsjahr 2021 (VJ 114 TEuro) erhalten.

XI. ORGANE DER GESELLSCHAFT

Aufsichtsrat der Aktiengesellschaft:

- Prof. Dr. Gerhard Schmidt, (Vorsitzender), Rechtsanwalt/Steuerberater und Partner der Rechtsanwaltssozietät, Weil, Gotshal & Manges LLP
- Klaus Kirchberger, (stellv. Vorsitzender), Vorsitzender der Geschäftsführung der OFB Projektentwicklung GmbH
- Dr. Daniel Schütze Rechtsanwalt, Partner der Sozietät Böttcher Bruch Schütze
- Dipl. Kfm. Michael Bock, Geschäftsführender Gesellschafter, REALKAPITAL Vermögensmanagement GmbH
- Jan Benedikt Rombach, BA (Hons), Inhaber und Geschäftsführer der Steripower GmbH & Co. KG

Der Aufsichtsrat hat im Oktober 2021 einen Prüfungsausschuss eingerichtet, der im Januar 2022 seine Tätigkeit aufgenommen hat. Herr Michael Bock ist dessen Vorsitzender, Herr Professor Gerhard Schmidt und Herr Klaus Kirchberger sind weitere Mitglieder.

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

Prof. Dr. Gerhard Schmidt:

- DIC Asset AG, Frankfurt am Main, Vorsitzender des Aufsichtsrats*
- DICP 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*
- DICP Erste Family Office Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KGaA, München, Vorsitzender des Aufsichtsrats*
- DICP Asset Management Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KGaA, München, Vorsitzender des Aufsichtsrats

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

** Aufsichtsrat ist nicht aufgrund gesetzlicher Vorschriften zu bilden

Dr. Daniel Schütze:

- Kraichgau-Klinik AG, Bad Rappenau, Vorsitzender des Aufsichtsrats
- Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG, Frankfurt am Main, Mitglied des Aufsichtsrats
- Dr. Hans Wuttke Stiftung, Zug, Schweiz, Vizepräsident des Stiftungsrats

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
- DICP Erste Family Office Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KGaA, München, Mitglied des Aufsichtsrats

Vorstand:

- Theo Reichert (Vorsitzender des Vorstands), Diplom-Kaufmann
- Thomas Grimm, Diplom-Kaufmann

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

Theo Reichert

- CGS AG Zürich, Schweiz: Mitglied des Verwaltungsrates

XII. ERGEBNISVERWENDUNGSVORSCHLAG

Für 2022 wird der Vorstand vorschlagen, eine Dividende in Höhe von 4.917,5 TEuro (0,2 Euro pro Aktie bezogen auf 24.587.500 ausstehende Aktien) zu beschließen. Die Dividende wird in voller Höhe aus dem steuerlichen Einlagekonto erfolgen und unterliegt somit keinem Abzug von Kapitalertragsteuer. In diesem Konzernabschluss wird diese Dividende gemäß IAS 10 nicht als Verbindlichkeit bilanziert.

XIII. KONZERNZUGEHÖRIGKEIT

Oberstes Mutterunternehmen des Konzerns ist die GCS Beteiligungs GmbH, Glattbach. Den Konzernabschluss für den kleinsten und größten Konzernkreis erstellt die TTL AG.

XIV. HONORAR DES KONZERNABSCHLUSSPRÜFERS

Das für das Geschäftsjahr 2021 berechnete Gesamthonorar des Konzernabschlussprüfers Rödl & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft für an die TTL AG und deren Tochterunternehmen erbrachte Leistungen betrug insgesamt 62 TEuro (VJ 57 TEuro) und betrifft Abschlussprüfungsleistungen in Höhe von 37 TEuro (VJ 37 TEuro), andere Bestätigungsleistungen 20 TEuro (VJ 20 TEuro) sowie sonstige Leistungen 5 TEuro (VJ 0 TEuro). Die Abschlussprüferleistungen beinhalten die gesetzliche Jahres- und Konzernabschlussprüfung der TTL AG. Die anderen Bestätigungsleistungen betreffen die prüferische Durchsicht des Halbjahresfinanzberichts der TTL AG. Die sonstigen Leistungen umfassen Beratungsleistungen zu Transaktionen.

XV. HAFTUNGSVERHÄLTNISSE UND SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Verbindlichkeiten gegenüber der GR Capital GmbH leben bis zu einem Betrag von 1.311 TEuro (VJ 1.311 TEuro) insoweit wieder auf, wie das Eigenkapital der TTL AG im Sinne von § 266 Abs. 3, A. HGB in zukünftigen Perioden einen Betrag von 100 Mio. Euro überschreitet (Besserungsabrede). Darüber hinaus leben Verbindlichkeiten gegenüber der AR Holding GmbH in Höhe von 102 TEuro (VJ 102 TEuro) insoweit wieder auf, wie das bilanzielle Eigenkapital der Gesellschaft im Sinne von § 266 Abs. 3, A. HGB in künftigen Perioden einen Betrag von 100 Mio. Euro überschreitet.

Die TTL AG weist zum 31. Dezember 2021 ein Eigenkapital im Jahresabschluss gem. § 266 Abs. 3, A. HGB von 50,6 Mio. Euro aus. Aufgrund der aktuellen Unternehmensplanung ist das Erreichen der Schwelle von 100,0 Mio. Euro derzeit nicht wahrscheinlich. Aus diesem Grund ist ein Wiederaufleben der Verbindlichkeiten nicht im Abschluss erfasst.

XVI. ANGABEN ZUM DEUTSCHEN 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 AG (<https://www.ttl-ag.de/de/investor-relations/corporate-governance/entsprechenserklaerung.html>) dauerhaft zugänglich gemacht.

XVII. MITARBEITERINNEN UND MITARBEITER

Per Dezember 2021 waren neben dem Vorstand zwei Mitarbeiter ganzjährig beschäftigt. Im Dezember 2021 wurde das Investment-Team um einen Geschäftsführer auf Ebene der TTL Investments in Germany GmbH verstärkt. Hieraus ergibt sich eine Anzahl der Arbeitnehmer im Sinne von § 285 Nr. 7 HGB von zwei (Vorjahr zwei).

XVIII. NACHTRAGSBERICHT

Im Zeitraum zwischen dem Bilanzstichtag und dem Tag der Freigabe dieses Konzernabschlusses ergaben sich keine zu berichtenden Ereignisse.

XIX. FREIGABE DES KONZERNABSCHLUSSES

Der vorliegende Konzernabschluss wurde am 15. Februar 2022 durch den Vorstand zur Veröffentlichung freigegeben.

München, den 15. Februar 2022

TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG,

München



Theo Reichert
– CEO –



Thomas Grimm
– CFO –



Prof. Dr. Gerhard Schmidt

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

Im Folgenden berichten wir über die Arbeit des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2021:

Beratung, Überwachung und Prüfung durch den Aufsichtsrat

Im Geschäftsjahr 2021 hat der Aufsichtsrat die Geschäftsführung des Vorstands der TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG laufend überwacht und den Vorstand regelmäßig und sorgfältig beraten. Der Aufsichtsrat wurde durch den Vorstand im Jahr 2021 über alle Vorgänge, die für die Gesellschaft wesentlich und von Bedeutung waren, zeitnah und regelmäßig unterrichtet. Insbesondere die Unternehmensplanung, die Lage und Entwicklung der Gesellschaft und des Konzerns sowie das Risikomanagement und das interne Kontrollsystem waren Gegenstand der mündlichen und schriftlichen Berichterstattung.

Der Vorstand unterrichtete den Aufsichtsrat umfassend über die Lage der TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG und ihrer verbundenen Unternehmen. Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung der Gesellschaft auf ihre Rechtmäßigkeit, Ordnungsmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit überwacht und die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Er ließ sich in regelmäßigen Abständen über die Unternehmensplanung, die Umsatz- und Ergebnisentwicklung sowie über die Finanz- und Liquiditätslage berichten und die Einzelheiten und Hintergründe zu den wesentlichen Einflüssen auf das Ergebnis und andere Finanzkennzahlen darlegen.

Die Berichte des Vorstands wurden hinsichtlich ihrer Gegenstände und Inhalte sowie auch hinsichtlich ihres Umfangs den vom Gesetz und durch den Aufsichtsrat gestellten Anforderungen gerecht. Der Aufsichtsrat hat die Berichte des Vorstands auf Plausibilität hin geprüft und

kritisch gewürdigt. Der Aufsichtsrat fasste seine Beschlüsse auf der Grundlage der ausführlichen Unterrichtung durch den Vorstand. Es liegen dem Aufsichtsrat keine Anhaltspunkte dafür vor, dass die Unternehmensführung im Jahr 2021 nicht rechtmäßig, nicht ordnungsgemäß, unzweckmäßig oder unwirtschaftlich war. Auch aus den Gesprächen mit den Abschlussprüfern in den Aufsichtsratssitzungen haben sich dafür keine Anhaltspunkte ergeben.

Im Geschäftsjahr 2021 fanden drei ordentliche und zwei außerordentliche Aufsichtsratssitzungen als Präsenzsitzungen und Telefon- bzw. Videokonferenzen statt. Kein Mitglied des Aufsichtsrats hat während seiner Amtszeit nur an der Hälfte der Sitzungen des Aufsichtsrats oder weniger teilgenommen. Der Aufsichtsratsvorsitzende wurde darüber hinaus durch den Vorstand auch zwischen den Sitzungen informiert. Der Vorstand hat, bis auf die Sitzung hinsichtlich der Entscheidung über die variable Vergütung des Vorstandes, an allen Sitzungen des Aufsichtsrats teilgenommen.

Der Vorstand erläuterte und diskutierte mit dem Aufsichtsrat in allen ordentlichen Sitzungen die Geschäftsentwicklung und die Finanzlage. Der Aufsichtsrat erhielt die Unterlagen jeweils rechtzeitig zur Vorbereitung der Sitzungen. Soweit erforderlich wurden Entscheidungen im Umlaufverfahren getroffen.

Schwerpunkte der Sitzungen

Schwerpunkt der ordentlichen Sitzung am 12. Februar 2021 war die Feststellung des Jahresabschlusses sowie die Billigung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr 2020. Der Aufsichtsrat stimmte dem Bericht des Vorstandes über die Beziehung zu verbundenen Unternehmen zu und trat dem Ergebnis des Abschlussprüfers zur Prüfung dieses Berichtes bei. Darüber hinaus wurde über die aktuelle

Geschäftsentwicklung einschließlich der Beteiligungsunternehmen und die Vorbereitung der kommenden Jahreshauptversammlung diskutiert.

In der Sitzung am 16. April befasste sich der Aufsichtsrat mit der aktuellen Entwicklung der TTL Real Estate GmbH und der Montano Real Estate GmbH. Insbesondere wurde die Aufstockung der Beteiligung an der Montano Real Estate GmbH von 30 % auf 50 % der Anteile besprochen.

In der telefonischen Sitzung am 15. September stimmte der Aufsichtsrat dem Beschluss des Vorstandes zu, das Grundkapital der Gesellschaft von 21.075.000,00 Euro auf bis zu 24.587.500,00 Euro durch Ausgabe von bis zu 3.512.500 Stückaktien zu einem Bezugspreis von 2,25 Euro je Aktie zu erhöhen.

In der Sitzung am 13. Oktober informierte sich der Aufsichtsrat über die Geschäftsentwicklung der Montano Real Estate GmbH und der TTL Real Estate GmbH. Ferner wurden die Auswirkungen des Finanzmarktintegritätsstärkungsgesetzes (FISG) auf die Gesellschaft diskutiert und die Einrichtung eines Prüfungsausschusses beschlossen.

Am 20. Dezember wurde eine Änderung der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat aufgrund der Etablierung des Prüfungsausschusses beschlossen. Ferner beriet der Aufsichtsrat über die Planung der Montano für das Jahr 2022. Weiterer Schwerpunkt waren die Zeitplanungen für die Veröffentlichung des Geschäftsberichtes 2021 und die Hauptversammlung im Jahr 2022.

Corporate Governance überprüft und Erklärung aktualisiert

Der Aufsichtsrat hat sich auch im Geschäftsjahr 2021 regelmäßig mit der Corporate Governance des Unternehmens beschäftigt. Zudem hat er im vierten Quartal des Jahres eine Effizienzprüfung seiner Tätigkeit durchgeführt. Die aktuelle Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex hat der Aufsichtsrat gemeinsam mit dem Vorstand am 22. Dezember 2021 abgegeben. Sie ist auf der Internetseite des Unternehmens zugänglich gemacht, auf der die Entsprechenserklärung vollständig wiedergegeben ist.

Interessenkonflikte sind im Berichtszeitraum nicht aufgetreten.

Jahres- und Konzernjahresabschluss 2021 geprüft und festgestellt

Bevor der Aufsichtsrat der Hauptversammlung vorschlug, die Rödl & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Nürnberg zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2021 zu wählen, hat sich der Aufsichtsrat von der Unabhängigkeit des Abschlussprüfers überzeugt.

Der Vorstand stellte den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021 nach den Vorschriften des HGB, den Konzernabschluss nach den Vorschriften der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den gemäß § 315e HGB ergänzend anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften sowie den mit dem Konzernlagebericht zusammengefassten Lagebericht auf. Diese wurden durch die von der Hauptversammlung am 26. März 2021 zum Abschlussprüfer gewählte Rödl & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Nürnberg, geprüft und jeweils mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Jahres- und Konzernjahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021, der mit dem Konzernlagebericht zusammengefasste Lagebericht und der Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands wurden vom Aufsichtsrat geprüft. Für diese Prüfung lagen dem Aufsichtsrat die Berichte des Abschlussprüfers vor. Der Abschlussprüfer berichtete dem Prüfungsausschuss und dem Aufsichtsrat am 15. Februar 2022 über die Schwerpunkte und die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung und ging dabei auf die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte (Key Audit Matters) und die vorgenommenen Prüfungshandlungen ein. Wesentliche Schwächen des auf den Rechnungslegungsprozess bezogenen internen Kontroll- und Risikomanagementsystems wurden nicht berichtet. Darüber hinaus stand der Abschlussprüfer den Aufsichtsratsmitgliedern zur Diskussion sowie für weitergehende Fragen zur Verfügung. Umstände, die auf eine Befangenheit des Abschlussprüfers schließen lassen könnten, lagen nicht vor. Die Vorlagen des Vorstands und die Berichte wurden in der Aufsichtsratssitzung am 15. Februar 2022 abschließend erörtert und geprüft. Die Mitglieder des Aufsichtsrats konnten sich in dieser Sitzung davon überzeugen, dass die Prüfung durch den Abschlussprüfer ordnungsgemäß durchgeführt und die Prüfungsberichte ordnungsgemäß erstellt worden sind.

Der Aufsichtsrat schloss sich dem Ergebnis der Prüfung des Abschlussprüfers an. Er kam aufgrund seiner eigenen Prüfungen zu dem Ergebnis, dass Einwendungen nicht zu erheben sind. Der Aufsichtsrat stimmte in seiner Einschätzung der Lage der TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG und der Lage des TTL-Konzerns mit der Einschätzung des Vorstands in dessen Lagebericht und Konzernlagebericht überein und billigte den vom Vorstand aufgestellten Jahres- und Konzernabschluss. Der Jahresabschluss der TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG ist damit festgestellt.

Prüfung der Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

Der Vorstand erstellte einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021. Der Abschlussprüfer hat diesen Bericht ebenfalls geprüft, über das Ergebnis schriftlich berichtet und folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

1. die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind,
2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war oder Nachteile ausgeglichen worden sind.“

Die jeweiligen Berichte von Vorstand und Abschlussprüfer lagen den einzelnen Aufsichtsratsmitgliedern rechtzeitig zur Prüfung vor. In der Sitzung des Aufsichtsrats am 15. Februar 2022 wurden auch diese Berichte eingehend erörtert. Der an der Sitzung teilnehmende Abschlussprüfer berichtete über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung. Der Aufsichtsrat stimmte dem Bericht des Vorstands über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen nach eigener Prüfung zu und trat ferner dem Ergebnis der Prüfung des Berichts durch den Abschlussprüfer bei. Der Aufsichtsrat kam aufgrund seiner eigenen Prüfung zu dem Ergebnis, dass keine Einwendungen gegen die Erklärung des Vorstands am Schluss des Berichts über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen zu erheben sind.

Personelle Veränderungen

Es gibt keine Veränderung zu berichten.

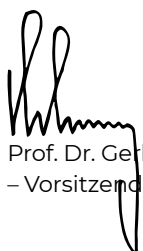
Ausschüsse

Der Aufsichtsrat der TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG hat Ende des Jahres 2021 die Bildung eines Prüfungsausschusses beschlossen. Am 10. Januar 2022 nahm der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates seine Tätigkeit auf. Gemeinsam mit dem Abschlussprüfer wurden Umfang und Schwerpunkte der Abschlussprüfung für das Geschäftsjahr 2021 festgelegt.

Wenngleich unser gesellschaftliches und wirtschaftliches Leben erneut von der COVID-19-Pandemie geprägt war, blickt die TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG auf ein erfolgreiches Jahr 2021 zurück. Durch die Aufstockung unserer Beteiligung an der Montano Real Estate GmbH und die durchgeführten Kapitalmaßnahmen haben wir die Basis für die weitere aussichtsreiche Entwicklung der Gesellschaft gelegt. Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Mitarbeitern für ihre hervorragende Arbeit im Geschäftsjahr 2021.

München, am 15. Februar 2022

Der Aufsichtsrat


Prof. Dr. Gerhard Schmidt
– Vorsitzender –

VERSICHERUNG
DER GESETZLICHEN
VERTRETER

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernlagebericht, der mit dem Lagebericht der TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG zusammengefasst ist, der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.

München, den 15. Februar 2022



Theo Reichert
– CEO –



Thomas Grimm
– CFO –



BESTÄTIGUNGSVERMERK

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG, München

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES KONZERN-ABSCHLUSSES UND DES ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG, München, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2021, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den zusammengefassten Lagebericht der TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG, München, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 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 Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2021 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 und

- vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, 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 Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses 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 Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen 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 Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Konzernabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Aus unserer Sicht war der im Folgenden dargestellte Sachverhalt im Rahmen unserer Prüfung am bedeutsamsten:

Folgebewertung der nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen:

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

Im Konzernabschluss der TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG zum 31. Dezember 2021 sind nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen in Höhe von TEUR 91.524 ausgewiesen. Die Ergebnisanteile von Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden, betragen TEUR 597. Für die Ermittlung dieser Ergebnisanteile wurden durch den Vorstand der TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG auf Basis der vorliegenden Abschlüsse sowie weiterer verfügbarer Informationen eigene Schätzungen und Annahmen vorgenommen. Aufgrund der bestehenden Schätzunsicherheiten und der Höhe der Gewinnanteile von Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden, ist dieser Sachverhalt aus unserer Sicht von besonderer Bedeutung.

- **Unsere Vorgehensweise in der Prüfung**

Unsere Prüfungshandlungen umfassten die Überprüfung der Angemessenheit und der Stetigkeit der Überleitung der handelsrechtlichen Jahresergebnisse auf die zuzurechnenden At-Equity-Ergebnisse. Weiterhin haben wir die für die im Rahmen der Ermittlung des zuzurechnenden anteiligen Ergebnisses vollzogenen Anpassungen an die konzerneinheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften und die Fortschreibung der stillen Reserven innerhalb der Überleitung der handelsrechtlichen Jahresergebnisse auf die zuzurechnenden At-Equity-Ergebnisse nachvollzogen. Dabei haben wir unsere Erkenntnisse aus von uns durchgeführten Abschlussprüfungen der nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen verwertet.

- **Verweis auf zugehörige Angaben**

Zu den angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden für die Folgebewertung der nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen und den damit im Zusammenhang stehenden Angaben zu Ermessensausübungen verweisen wir auf die Angaben im Konzernanhang im Abschnitt „4. Anteile an Finanzanlagen, die nach der Equity-Methode beurteilt werden“ unter „IV. Grundlagen des Konzernabschlusses“ sowie „21. Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen“ unter „VI. Erläuterungen zur Bilanz“.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter bzw. der Aufsichtsrat sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen:

- die im Abschnitt „Prüfungsurteile“ genannten, nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts,
- die übrigen Teile des Geschäftsberichts, mit Ausnahme des geprüften Konzernabschlusses und zusammengefassten Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks,
- der Vergütungsbericht nach § 162 AktG,
- die Versicherung nach § 297 Abs. 2 Satz 4 HGB zum Konzernabschluss und die Versicherung nach § 315 Abs. 1 Satz 5 HGB zum zusammengefassten Lagebericht.

Der Aufsichtsrat ist für den Bericht des Aufsichtsrats verantwortlich. Für die Erklärung zur Unternehmensführung nach dem Deutschen Corporate Governance Kodex und den Vergütungsbericht sind der Vorstand und der Aufsichtsrat verantwortlich. Im Übrigen ist der Vorstand für die sonstigen Informationen verantwortlich.

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss 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 Konzernabschlussprüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, 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 den Schluss ziehen, 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 Konzernabschluss und den zusammengefassten Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns 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, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des zusammengefassten Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss 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 des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts.

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

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss 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 Konzernabschluss 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 Konzernabschlusses 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 Konzernabschluss 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 Konzernabschlusses 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 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 des Konzerns 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 Konzernabschluss 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 der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.

- 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 Konzernabschlusses 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 Konzernabschlusses 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-de.zip, c8f4fc5443beddc76914e78b00ed71ebca7322fda4033b061376002c6fb7e90c, SHA256) enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses 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 Konzernabschlusses 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 Konzernabschlusses 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 Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Konzernabschluss und zum beigefügten zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 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 Konzernabschlusses 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 Ab-schlüssen 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 sind verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB und für die Auszeichnung des Konzernabschlusses nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 2 HGB. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter 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 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 Konzernabschlusses und des geprüften zusammengefassten Lageberichts ermöglichen.
- beurteilen wir, ob die Auszeichnung der ESEF-Unterlagen mit Inline XBRL-Technologie (iXBRL) eine angemessene und vollständige maschinenlesbare XBRL-Kopie der XHTML-Wiedergabe ermöglicht.

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 26. März 2021 als Konzernabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 15. November 2021 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2018 als Konzernabschlussprüfer 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 Konzernabschluss und dem geprüften zusammengefassten Lagebericht sowie den geprüften ESEF-Unterlagen zu lesen. Der in das ESEF-Format überführte Konzernabschluss und zusammengefasste Lagebericht – auch die im Bundesanzeiger bekanntzumachenden Fassungen – sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Konzernabschlusses 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

