



TTL



HALBJAHRESBERICHT 2022
TTL BETEILIGUNGS- UND
GRUNDBESITZ-AG

KENNZAHLEN

FÜR DAS 1. HALBJAHR

VOM 1. JANUAR BIS ZUM 30. JUNI 2022

in TEUR	30.06.2022	31.12.2021
Finanzanlagen	127.260	127.495
Eigenkapital	46.691	51.431
Bilanzsumme	157.600	161.337
	H1 2022	H1 2021
Umsatzerlöse	914	775
Beteiligungs- und Zinserträge	1.015	1.506
Konzernergebnis	298	836
Ergebnis je Aktie	0,01 EUR	0,04 EUR

INHALT

01	BRIEF AN DIE AKTIONÄRE	4
02	KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT	7
03	KONZERNABSCHLUSS ZUM 30. JUNI 2022	16
04	VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER	29
05	BESCHEINIGUNG NACH PRÜFERISCHER DURCHSICHT	31



Theo Reichert, CEO

Thomas Grimm, CFO

AKTIONÄRSBRIEF

SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN, SEHR GEEHRTE AKTIONÄRE,

die TTL ist auf einer guten Basis in das erste Halbjahr 2022 gestartet. Der Büro-Vermietungsmarkt sowie der Gewerbeinvestmentmarkt haben sich in Deutschland aufgrund eines starken ersten Quartals in den ersten sechs Monaten gut entwickelt. Ab dem zweiten Quartal zeigte sich jedoch vor dem Hintergrund steigender Inflationsraten, Zinserhöhungen der Notenbanken und einer zunehmenden Unsicherheit bezüglich des weiteren Konjunkturausblicks eine höhere Zurückhaltung der Marktteilnehmer. Dazu beigetragen haben insbesondere globale Lieferkettenengpässe durch COVID-19 Beschränkungen sowie geopolitische Spannungen durch den Einmarsch russischer Truppen in die Ukraine.

In diesem zunehmend herausfordernden Marktumfeld haben sich die Beteiligungen der TTL AG operativ gut behauptet:

1. Die DIC Asset AG, an der unsere 50 Prozent-Beteiligung TTL Real Estate GmbH mit 8,22 Prozent beteiligt ist, hat das erste Halbjahr 2022 erfolgreich abgeschlossen und ihre ambitionierte Prognose für das Gesamtjahr 2022 bestätigt. Die Position als führender Büro- und Logistikspezialist auf dem deutschen Gewerbeimmobilienmarkt konnte sie insbesondere durch die seit zu Beginn des zweiten Quartals bestehende Mehrheitsbeteiligung an der VIB Vermögen AG („VIB“) festigen und damit die Basis für ihr weiteres Wachstum deutlich verbreitern. Dabei verzeichneten die Assets under Management einen Anstieg um 26 Prozent auf 14,2 Mrd. Euro und die Vermietungsleistung legte um 72 Prozent auf 172.400 qm stark zu. Insgesamt erzielte die DIC in dem zunehmend schwierigeren Marktumfeld einen um Einmalaufwendungen im Zuge der VIB-Transaktion bereinigten Konzernüberschuss von 38,9 Mio. Euro (Vorjahr 37,7 Mio. Euro). Der unbereinigte Ergebnisanteil der Konzernaktionäre für das erste Halbjahr 2022 liegt bei 23,8 Mio. Euro (Vorjahr: 37,4 Mio. Euro).
2. Die Montano Real Estate GmbH („Montano“), an der TTL eine Beteiligung von 50 Prozent hält, hat im ersten Halbjahr 2022 mehrere Leuchtturmprojekte erfolgreich umgesetzt und damit ihr Geschäftsmodell weiter ausgebaut: So wurde die Logistikpartnerschaft mit Carlyle im Zuge einer Erhöhung des gemeinsamen Portfolios auf 300 Mio. Euro deutlich erweitert, gleichzeitig startete Montano mit dem Vertrieb eigener Investmentprodukte. Dazu gehört insbesondere die Auflage des Montano Public Sector Funds I, der ausschließlich in Core-Objekte im Bereich Büroimmobilien mit staatlichen oder staatsnahen Nutzern investiert. Die Montano schüttete für das Geschäftsjahr 2021 eine Dividende in Höhe von 1,6 Mio. Euro aus, wovon 0,8 Mio. Euro auf TTL entfallen.

Die erfolgreiche strategische Entwicklung der Beteiligungen spiegelt sich allerdings noch nicht in den Halbjahreszahlen der TTL wider. Insbesondere die Unsicherheit und Zurückhaltung der Teilnehmer am Investmentmarkt haben auf Ebene unserer Beteiligungsgesellschaften zu einem gegenüber dem Vorjahr geringeren Transaktions- und Ertragsvolumen geführt. Dementsprechend liegt das Konzernergebnis der TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG im ersten Halbjahr bei 0,3 Mio. Euro nach 0,8 Mio. Euro im Vorjahreszeitraum.

Die Beteiligungen der TTL verfügen über innovative Geschäftsmodelle und bilden eine sehr gute Basis für künftige Wertsteigerungen. Aus diesem Grund hat die TTL Real Estate GmbH ihren Anteil an der DIC Asset im ersten Halbjahr durch die DIC Asset-Aktiendividende sowie durch weitere Zukäufe von 7,95 Prozent auf 8,22 Prozent erhöht. Darüber hinaus prüfen wir unverändert Beteiligungsmöglichkeiten, um die TTL durch zusätzliche Investments in privat gehaltene und dividendenstarke börsennotierte Unternehmen breiter aufzustellen.

Wir sind für die Zukunft unverändert sehr gut positioniert und präzisieren unsere für das Gesamtjahr 2022 im Frühjahr abgegebene Prognose eines Konzernergebnisses in Höhe von rd. 3,0 Mio. EUR dahingehend, dass wir in Abhängigkeit des Transaktionsvolumens im zweiten Halbjahr ein Ergebnis vor Steuern von 2,5 bis 3,0 Mio. EUR erwarten.

Wir danken Ihnen, verehrte Aktionäre und Aktionärinnen, für Ihr Vertrauen. Bleiben Sie gesund.

Mit freundlichen Grüßen

München, im August 2022



Theo Reichert, CEO



Thomas Grimm, CFO

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT

1. Grundlagen des Konzerns	8
2. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	9
3. Geschäftsentwicklung und Lage des Konzerns	12
4. Prognosebericht sowie Chancen- und Risikobericht	15

KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT

GRUNDLAGEN DES KONZERNS

Die TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG (nachfolgend „TTL AG“) ist eine auf den deutschen Gewerbeimmobilienmarkt spezialisierte börsennotierte Beteiligungsgesellschaft.

Die TTL AG hat in den vergangenen Jahren ein rentierliches Beteiligungsportfolio aufgebaut und optimiert. Wir sind mittelbar an der Deutschen Immobilien Chancen Gruppe beteiligt und haben auf der Ebene der TTL Real Estate GmbH, an der wir einen Anteil von 50 % halten, eine Beteiligung an der im SDAX notierten DIC Asset AG von mittlerweile 8,22 % aufgebaut.

Des Weiteren hält TTL seit Dezember 2020 eine Beteiligung an der Montano Real Estate GmbH (kurz „Montano“) und hat diese im Mai 2021 von 30 Prozent auf 50 Prozent aufgestockt. Montano investiert in gewerbliche Immobilien in Deutschland vor allem für institutionelle Investoren aus dem In- und Ausland. Aus den Synergien der Geschäftsmodelle von TTL und Montano wird ein erhebliches Wachstum beider Unternehmen erwartet.

Die TTL AG wird sich weiter über privat gehaltene Gesellschaften an opportunistischen Immobilien-Investments, lokalen Development-Projekten

sowie an einzelnen Sonderprojekten beteiligen. Ziel ist ferner die Generierung von Mezzanine-Finanzierungen für opportunistische Investments und Projektentwicklungen. Daneben liegt ein Fokus auch auf der Beteiligung an börsennotierten dividendenstarken Unternehmen der Immobilienbranche.

Zu den Beteiligungsgesellschaften der TTL AG zählt außerdem ein Anteil von rd. 17,5 % am ausgegebenen Grundkapital der DIC Capital Partners (Europe) GmbH, wodurch die TTL AG eine indirekte Beteiligung an der Deutschen 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 Gewerbeimmobilien-

markt. Dabei investiert sie in Immobilienportfolios, Einzelobjekte und Projektentwicklungen sowie in Investment- und Asset Management-Plattformen im gewerblichen Immobilienbereich. Der Fokus ihres Geschäftsmodells 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. 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.

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung mit hoher Unsicherheit

Das globale ökonomische Umfeld hat sich für die deutsche Wirtschaft im Verlauf des ersten Halbjahrs 2022 verkompliziert. Schon vor dem Ukrainekrieg kam es unter anderem durch die nach dem Lockdown aufgestaute Nachfrage und durch gestörte Lieferketten – neben der expansiven Geldpolitik – zu einem deutlichen weltweiten Anstieg der Inflation. Der Einmarsch Russlands in die Ukraine hat die Lage weiter verschärft, die Inflation kletterte im Juni 2022 in Deutschland auf 7,6 %, insbesondere durch Kostensteigerungen bei Energie und Nahrungsmitteln. Das verringert die Kaufkraft der verfügbaren Einkommen und schwächt den privaten Konsum. Die ebenfalls weiter verschärfte Lieferkettenproblematik und schwindende Absatzmärkte infolge harter Sanktionen gegen Russland beeinträchtigen die industrielle Produktion. Zudem kann das Schreckensszenario einer durch einen Lieferstopp für Erdgas verursachten Energie- und Wirtschaftskrise nicht mehr ausgeschlossen werden.

Die Einschätzung der wirtschaftlichen Entwicklung ist aktuell von hoher Unsicherheit geprägt. Die führenden Wirtschaftsinstitute haben ihre Konjunkturprognosen für das Jahr 2022 angesichts der äußerst schwierigen und instabilen Rahmenbedingungen inzwischen deutlich gesenkt und gehen von einer weiteren Verzögerung der wirtschaftlichen Erholung aus. Gingen die Wirtschaftsforscher in der Gemeinschaftsdiagnose Herbst 2021 noch von einem BIP-Wachstum von 4,8 % aus, so sank der Wert in der Gemeinschaftsdiagnose Frühjahr 2022 auf 2,7 % – vorausgesetzt, es kommt nicht zu einem Gaslieferstopp, der die Wirtschaft in eine Rezession stürzen dürfte.

Hohe Nachfrage bei Büro- und Logistikimmobilien

Ungeachtet der geopolitischen Spannungen und der Verunsicherung über die weitere konjunkturelle Entwicklung hat sich der Büro-Vermietungsmarkt in Deutschland im ersten Halbjahr 2022 äußerst stark präsentiert. Für den Flächenumsatz an den Top-7-Bürostandorten konstatierten die Maklerhäuser im Jahresvergleich deutlich gestiegene Werte (JLL 1,93 Mio. qm, +45 %; Colliers: 1,8 Mio. qm, +55 %; GPP: 1,82 Mio. qm, +49 %). Damit bewegten sich die Märkte laut Colliers um 20 % über dem zehnjährigen Durchschnitt. Und auch beim Blick auf die einzelnen A-Standorte konnte in allen Fällen im ersten Halbjahr 2022 ein Umsatzanstieg gegenüber dem Vorjahr registriert werden. Die Dynamik stieg im zweiten Quartal überwiegend sogar noch an – laut JLL wurden in den Monaten April bis Juni 55 % des Halbjahresvolumens umgesetzt. Die Maklerhäuser führen den starken Vermietungsmarkt unter anderem auf die vermehrte Umsetzung von „New Work“-Konzepten und die Bedeutung einer attraktiven Arbeitsumgebung bei der Mitarbeitergewinnung zurück und sehen insbesondere die Öffentliche Hand, IT-Unternehmen und Finanzdienstleister als aktive Player am Markt. Auch coronabedingte Nachholeffekte tragen zur hohen Nachfrage insbesondere nach modernen Büroflächen in Top-Lagen bei. Die Zunahme der Leerstände sei laut Colliers vor allem auf „Büroflächen in peripheren Lagen und Objekte einfacherer Qualität“ zurückzuführen. Da auf der anderen Seite die Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Flächen trotz der makroökonomischen und geopolitischen Verwerfungen ungebrochen hoch ist, werden die Spitzenmietpreise weiter nach oben getrieben. Verglichen mit dem zweiten Quartal 2021 stiegen die Spitzenmieten in allen Top-7-Städten dieses Jahr deutlich an, im Schnitt um rund 6,9 %.

Der Flächenumsatz in den Top-8-Industrie- und Logistikmärkten erreichte mit rund 2,0 Mio. qm ein neues Rekordergebnis und übertraf das Vorjahresergebnis (1,7 Mio. qm) um 18 %, mit starken regionalen Unterschieden. Dabei sorgen insbesondere Handelsunternehmen mit ihrem E-Commerce-getriebenen Flächenbedarf für hohe Umsätze. Der deutschlandweite Flächenumsatz im ersten Halbjahr 2022 lag gemäß CBRE bei 4,6 Mio. qm. und damit 13 % über dem Vorjahreszeitraum. In allen Top-8-Märkten wurde ein überdurchschnittliches Wachstum sowohl der Durchschnitts- als auch der Spitzenmieten registriert, so dass fünf der acht Top-Logistikregionen inzwischen bei einer Spitzenmiete über 7 Euro liegen. Das stärkste Mietpreiswachstum wurde in den Regionen Düsseldorf (+16 %) und Köln (+15 %) verzeichnet. Aufgrund der rückläufigen Neubauproduktion und der anhaltend hohen Nachfrage bei geringer Flächenverfügbarkeit – insbesondere von Handelsunternehmen nach modernen Logistikflächen – rechnen die Makler auch im Logistikbereich mit einem weiteren Anstieg der Spitzenmieten.

Marktteilnehmer der Investmentmärkte in Wartestellung

Nach einem extrem starken ersten Quartal haben wirtschaftliche und geopolitische Unsicherheit und Veränderungen an den Kapitalmärkten die Dynamik am Investmentmarkt ausgebremst und zu wachsender Zurückhaltung geführt – die Marktteilnehmer sind mehrheitlich in einen „wait and see“-Modus übergegangen.

Im ersten Halbjahr 2022 wurden am deutschen Gewerbeimmobilien-Investmentmarkt laut Colliers 28,4 Mrd. Euro umgesetzt (CBRE: 27,9 Mrd. Euro, Savills 28,3 Mrd. Euro). Das bedeutet zwar gegenüber dem Vorjahreszeitraum nominell eine Steigerung von rund 23 % und das zweitbeste Halbjahresergebnis der letzten zehn Jahre, wurde aber maßgeblich von dem Rekordwert aus

dem ersten Quartal 2022 getrieben. Gegenüber dem ersten Quartal (18,3 Mrd. Euro) fiel das Transaktionsvolumen im zweiten Quartal um 43 % auf 10,2 Mrd. Euro (Savills 11,1 Mrd. Euro), die Zahl der Transaktionen ging dabei um rund 25 % zurück.

Büros bleiben mit einem Investitionsvolumen von rund 13,5 Mrd. Euro (48 %) unangefochten die gefragteste Asset-Klasse vor Industrie- und Logistikimmobilien, die mit rund 22 % den zweiten Platz der Gewerbeimmobilieninvestments festigten und den Abstand zu den Handelsimmobilien noch weiter vergrößerten.

Das Investmentvolumen im Industrie- und Logistiksegment summierte sich laut Colliers auf einen Rekordwert von 6,2 Mrd. Euro und übertraf das Vorjahresvolumen um 41 %. Aber auch hier ist das Plus vor allem auf das sehr starke erste Quartal zurückzuführen. Das Investmentvolumen ging im zweiten Quartal um über 30 % auf 2,5 Mrd. Euro zurück und bewegte sich damit in etwa auf Vorjahresniveau.

Die im zweiten Quartal im Gewerbeimmobilien-Investmentmarkt noch getätigten Transaktionen wurden in der Mehrzahl vor der Zinswende und in Erwartung einer anziehenden Wirtschaft ausverhandelt. Hohe Inflationsraten haben zu einer schneller als erwarteten Zinswende geführt, wodurch sich die Finanzierungsbedingungen im Jahresverlauf schlagartig verändert haben. Die Unsicherheit bezüglich des Fortgangs des Ukrainekriegs, weiterhin gestörte Lieferketten und die noch nicht ausgestandene Corona-Situation belasten ebenfalls. Damit ist der Markt in eine Rekalibrierungsphase getreten, in der die Preisniveaus neu ausverhandelt und austariert werden – aktuell vollzieht sich diese Angleichung aber nur sehr langsam. Die Investoren agieren vorsichtig bis abwartend, insbesondere im Core-Segment. Durch die gesunkene Transaktionstätigkeit fehlt zudem die datenbasierte Grundlage für einen Konsens über angemessene Preise.

Spitzenrenditen steigen auf breiter Front

Aufgrund der unterschiedlichen Preisvorstellungen von Käufern und Verkäufern mit hohen Spreads und stark nachlassenden Transaktionsvolumina fällt es den Maklerhäusern schwer, das aktuelle Preisniveau an den Märkten abzubilden. Übereinstimmend berichten die Researcher, dass standortübergreifend und in fast allen Asset-Klassen das historisch niedrige Renditeniveau überwunden scheint und Preiskorrekturen auf breiter Ebene erfolgen. JLL erhöht die Spitzenrenditen für Büro in den Top-7-Standorten um 10 Basispunkte auf 2,72 %, CBRE um 15 Basispunkte auf 2,8 % und Savills gibt für die Top-Standorte eine Renditespanne von 2,7 - 3,1 % an (nach 2,6 % in Q1).

Auch für Logistik-Immobilien erhöht JLL die Spitzenrendite um 15 Basispunkte auf 3,11 %, CBRE erhöht die Spitzenrendite für Lager- und Logistikimmobilien ebenfalls um 15 Basispunkte auf 3,15 %, Savills sieht die Spanne für Spitzenlogistikobjekte bei 3,0 - 3,2 % (nach 3,0 % in Q1 2022).

Der Preis-Anpassungsprozess im Gewerbeimmobilienmarkt wird sich voraussichtlich noch bis in den Herbst ziehen, somit postulieren die Researcher für das Gesamtjahr ein gegenüber dem Vorjahr voraussichtlich spürbar verringertes Transaktionsvolumen (CBRE/Savills: rund 50 Mrd. Euro). Da Kapital reichlich vorhanden ist und die fundamentalen Treiber des deutschen Gewerbeimmobilienmarktes weiterhin intakt sind, rechnen die Maklerhäuser nicht mit einem dauerhaften Einbruch am Gewerbeimmobilien-Investmentmarkt.

GESCHÄFTSENTWICKLUNG UND LAGE DES KONZERNS

HIGHLIGHTS

- Die TTL AG erhielt aus ihrer 50 %-Beteiligung an der Montano Real Estate GmbH eine Dividende in Höhe von 0,8 Mio. EUR. Montano lieferte einen Beitrag zum Konzernergebnis von 0,5 Mio. EUR (VJ: 0,4 Mio. EUR).
- Die TTL Real Estate GmbH, an der die TTL AG einen Anteil von 50 % hält, erhielt von der DIC Asset AG eine Ausschüttung im Wert von 5,0 Mio. EUR (VJ. 4,4 Mio. EUR), davon 2,0 Mio. EUR (VJ. 1,3 Mio. EUR) in bar sowie 3,0 Mio. EUR (VJ. 3,1 Mio. EUR) durch Ausgabe von 215 Tsd. (VJ 210 Tsd.) neuen Aktien an der DIC Asset AG. Hierdurch und durch weiteren Aktienkauf hat die TTL Real Estate GmbH im ersten Halbjahr 2022 ihren Anteil an der DIC Asset AG von 7,95 % auf 8,22 % des Grundkapitals weiter erhöht. Die TTL Real Estate lieferte einen Beitrag zum Konzernergebnis von 0,4 Mio. EUR (VJ: 1,2 Mio. EUR inkl. stiller Gesellschaft). Ursächlich für den Rückgang ist ein niedrigeres Ergebnis der DIC Asset AG.
- Auch sind wir weiterhin auf der Suche nach geeigneten Akquisitionsobjekten entsprechend unserer Beteiligungsstrategie. Hierzu haben wir mit potenziellen Partnern sowohl von börsennotierten als auch privat gehaltenen Unternehmen Beteiligungsmöglichkeiten an Immobilien-Projekten, Portfolien sowie Management-Plattformen eruiert. Die daraus für die TTL AG generierten Vergütungen betragen rd. 0,9 Mio. EUR (H1 2021: 0,8 Mio. EUR).
- Aus unseren Beteiligungsengagements erwirtschafteten wir im ersten Halbjahr 2022 Zins- und Beteiligungserträge in Höhe von per Saldo 1,0 Mio. EUR nach 1,5 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum. Gleichzeitig sanken die Zinsaufwendungen weiter auf rund 0,4 Mio. EUR (H1 2021: 0,5 Mio. EUR). Das Beteiligungs- und Zinsergebnis inklusive der Zinsaufwendungen betrug damit insgesamt 0,6 Mio. EUR nach 1,0 Mio. EUR in H1 2021.
- Die Hauptversammlung der TTL AG hat am 30. März 2022 die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 0,20 EUR je Aktie für das Geschäftsjahr 2021 beschlossen. Dies entspricht einer Dividendenrendite von rund 7,6 % bezogen auf den Jahreschlusskurs 2021 der TTL-Aktie.
- Das Konzernergebnis lag im ersten Halbjahr 2022 bei 0,3 Mio. EUR nach 0,8 Mio. EUR im Vergleichszeitraum 2021. Ursächlich für den Rückgang ist im Wesentlichen ein geringeres Ergebnis der TTL Real Estate GmbH aufgrund eines um 0,9 Mio. EUR niedrigeren anteiligen Ergebnisses der DIC Asset AG.

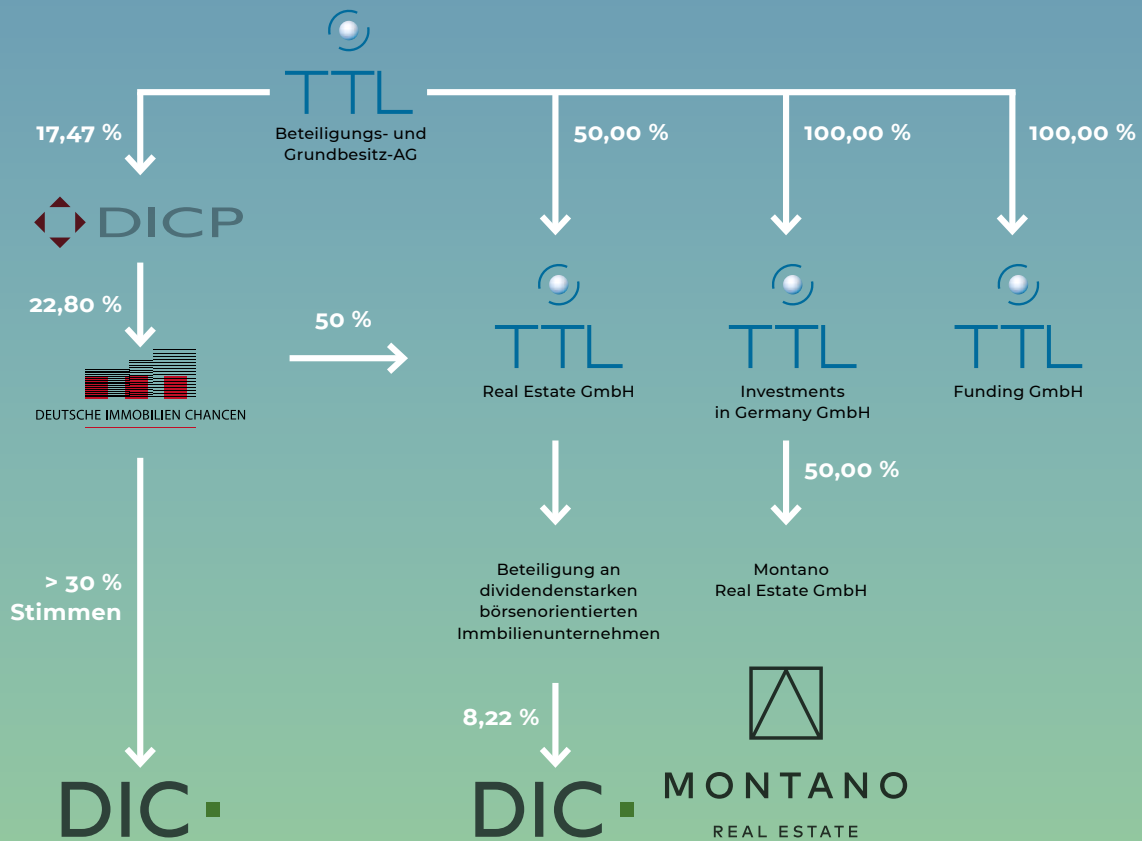
Wesentliche Aussagen zum Geschäftsverlauf

Die TTL AG ist mit 50 % an der Montano Real Estate GmbH beteiligt. Eine wesentliche Transaktion im ersten Halbjahr 2022 war die Ausschüttung einer Dividende für das Geschäftsjahr 2021 in Höhe von 1,6 Mio. EUR, wovon 0,8 Mio. EUR auf die TTL AG entfallen. Die Anteile an der Montano werden auf Ebene der TTL AG für Zwecke der IFRS-Konzernrechnungslegung „at equity“, also unter Fortschreibung des Ergebnisses der Montano, bewertet. Hieraus resultierte im ersten Halbjahr 2022 ein Ertrag von 0,5 Mio. EUR nach 0,4 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum. Die Montano ist einer der führenden unabhängigen Core-Plus und Value-Add-Immobilien Manager im deutschen Gewerbeimmobilienmarkt. Mit drei Standorten in Deutschland managet die Gesellschaft Gewerbeimmobilien für in- und ausländische Investoren in den Segmenten Büro, Einzelhandel, Light Industrial, Logistik und Public Infrastructure im

Wert von über einer Milliarde EUR. Die Synergien der Geschäftsmodelle von TTL AG und Montano bilden die Basis für ein erhebliches Wachstum beider Unternehmen.

Daneben partizipierte die TTL Real Estate GmbH („TTL RE“), an der die TTL AG einen Anteil von 50 % hält, an der Dividendenausschüttung der DIC Asset AG für das Jahr 2021 im Wert von 5,0 Mio. EUR. TTL RE erhielt 2,0 Mio. EUR als Bardividende sowie Anteile im Wert von 3,0 Mio. EUR im Rahmen der Aktiendividende. Die TTL RE ist damit aktuell mit einem Anteil von 8,22 % an der im SDAX notierten DIC Asset AG beteiligt. Auf Ebene der TTL RE wurde ein at equity-Ertrag für das anteilige Ergebnis der DIC Asset AG des ersten Halbjahres in Höhe von rd. 2,0 Mio. EUR (VJ 2,9 Mio. EUR) erfasst.

Die Beteiligungsstruktur zum 30. Juni 2022 ergibt sich wie folgt:



Aus unseren Beteiligungsengagements erwirtschafteten wir im ersten Halbjahr 2022 Zins- und Beteiligungserträge in Höhe von per Saldo 1,0 Mio. EUR nach 1,5 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum. Gleichzeitig sanken die Zinsaufwendungen weiter auf rund 0,4 Mio. EUR (H1 2021: 0,5 Mio. EUR). Das Beteiligungs- und Zinsergebnis inklusive der Zinsaufwendungen betrug damit insgesamt 0,6 Mio. EUR (H1 2021: 1,0 Mio. EUR).

Gestiegen sind die Erlöse aus Managementleistungen für Beteiligungsunternehmen von 0,8 Mio. EUR auf 0,9 Mio. EUR. Die Personal- und sonstigen Betriebsaufwendungen und -erträge betragen per Saldo rd. -1,2 Mio. EUR (Vorjahr -0,7 Mio. EUR). Hintergrund sind vor allem Rückstellungsaufhebungen im Vorjahr und gestiegene Rechts- und Beratungskosten. Insgesamt ergab sich ein Konzernergebnis im ersten Halbjahr 2022 von 0,3 Mio. EUR nach rund 0,8 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum.

Vermögens- und Finanzlage

Die Vermögenslage der TTL AG ist weiterhin wesentlich durch ihre 50 %-Beteiligung an der TTL Real Estate GmbH geprägt, die mit 69,3 Mio. EUR (31.12.2021: 68,9 Mio. EUR) rund 44,0 % (31.12.2021: rund 42,7 %) der Bilanzsumme ausmacht. Die TTL Real Estate GmbH wiederum hält zum Stichtag ein Aktienpaket an der börsennotierten DIC Asset AG von 8,22 %.

Die Beteiligung an der Montano Real Estate GmbH ist zum 30. Juni 2022 mit 21,6 Mio. EUR bilanziert, nach 22,6 Mio. EUR zum 31.12.2021. Die Reduzierung ist im Wesentlichen auf die Ausschüttung des im Geschäftsjahr 2021 erwirtschafteten Bilanzgewinns zurückzuführen.

Das kurzfristige Vermögen ist im Bereich der übrigen finanziellen Vermögenswerte aufgrund von Leistungs-, Zins- und Gewinnausschüttungsforderungen um rd. 3,5 Mio. EUR auf 29,3 Mio. EUR gestiegen. Die Abnahme der flüssigen Mittel auf 13,1 Mio. EUR (31.12.2021: 18,8 Mio. EUR) resultiert vor allem aus der Ausschüttung von 4,9 Mio. EUR an die Aktionäre der TTL AG und aus der Tilgung von Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von 2,0 Mio. EUR.

Das Eigenkapital ist im Vergleich zum Jahresende 2021 (51,4 Mio. EUR) um 9,1 % auf 46,7 Mio. EUR gesunken. Die Eigenkapitalquote liegt mit 29,6 % unter dem Vorjahr (31.12.2021: 31,9 %). Grund hierfür ist im Wesentlichen die erfolgte Ausschüttung

von 4,9 Mio. EUR, die über dem Halbjahresgesamtergebnis von 0,3 Mio. EUR lag. Die TTL ist in Höhe von 156,6 Mio. EUR (31.12.2021: 160,0 Mio. EUR) durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel finanziert. Dies entspricht rd. 99,4 % der Bilanzsumme (31.12.2021: 99,2 %).

Ertragslage

Die Umsatzerlöse aus Managementleistungen für Beteiligungsunternehmen betragen im ersten Halbjahr 2021 0,9 Mio. EUR nach 0,8 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum. Unter Berücksichtigung der Personalaufwendungen in Höhe von 0,5 Mio. EUR (H1 2021: 0,6 Mio. EUR) und der übrigen betrieblichen Aufwendungen und Erträge von per Saldo -0,7 Mio. EUR (H1 2020: -0,1 Mio. EUR) ergab sich ein Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit in Höhe von -0,3 Mio. EUR (H1 2021: 0,0 Mio. EUR). Dies ist i. W. zurückzuführen auf gestiegene Rechts- und Beratungskosten und Auflösung von Rückstellungen im Vorjahr von 0,3 Mio. EUR.

Das Beteiligungsergebnis der TTL AG resultiert aus dem Ergebnisanteil an der TTL Real Estate GmbH von 0,4 Mio. EUR (H1 2021: -1,2 Mio. EUR). Im Vorjahr wurden darüber hinaus Zinserträge aus der stillen Beteiligung mit der TTL Real Estate GmbH H1 2021: 2,3 Mio. EUR) generiert, sodass sich ein Gesamtertrag aus dem Engagement mit der TTL Real Estate GmbH in Höhe von 1,1 Mio. EUR ergab. Der Rückgang des Ergebnisses aus dieser Beteiligung resultiert aus einem niedrigeren anteiligen Ergebnis aus der Beteiligung der TTL Real Estate GmbH an der DIC Asset AG in Höhe von rd. 2,0 Mio. EUR (VJ 2,9 Mio. EUR).

Das anteilige Ergebnis von der Montano Real Estate betrug 0,5 Mio. EUR nach 0,4 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum.

Die Zinsaufwendungen von rund 0,4 Mio. EUR konnten gegenüber dem Vorjahr (H1 2021: 0,5 Mio. EUR) weiter gesenkt werden.

Insgesamt ergab sich ein niedrigeres Finanzergebnis (Zins- und Beteiligungsergebnis) von 0,6 Mio. EUR nach 1,0 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum.

Insgesamt erzielte die TTL AG für das erste Halbjahr 2022 ein Konzernergebnis von 0,3 Mio. EUR nach 0,8 Mio. EUR im Vorjahr. Das Periodenergebnis der TTL AG entfällt in voller Höhe auf die Aktionäre der TTL AG. Das Ergebnis je Aktie betrug 1 Cent (H1 2021: 4 Cent).

Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Die Geschäftstätigkeit der TTL AG liegt schwerpunktmäßig in der direkten oder indirekten Beteiligung an Immobilienportfolios und Einzelobjekten sowie in Investment- und Asset Management-Plattformen im gewerblichen Immobilienbereich. Die Immobilienbranche ist generell zyklisch und unterliegt zudem starken und teilweise abrupten Nachfrageschwankungen. So haben wirtschaftliche Krisen in der Vergangenheit zu einer deutlichen Steigerung der Nachfrage in der Immobilienbranche geführt, da Anleger Immobilien in solchen Situationen als sichere Anlageform betrachten. Andererseits haben konjunkturelle Aufschwünge in der Vergangenheit mit sich gebracht, dass das Interesse von Anlegern in Immobilien zurückgeht, da Anleger dann andere Investitionsformen bevorzugen. Aber auch andere Faktoren können die Nachfrage nach Immobilien beeinflussen.

Im Konzernabschluss sowie im Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2021, der im Februar 2022 veröffentlicht wurde, gehen wir ausführlich auf die Chancen und Risiken der Geschäftstätigkeit ein und informieren über das Risikomanagementsystem und das interne Kontrollsystem. Die Herausforderungen für unsere Gesellschaft bestehen in der rentierlichen Investition unseres Kapitals und dem künftigen Management der Chancen und Risiken der Beteiligungen.

„Wir ermöglichen unseren Aktionären, an der Umsetzung unserer strategischen Ausrichtung, der Beteiligung an Managementplattformen und selektiven Investments im gewerblichen Immobilienbereich zu partizipieren.“

Im ersten Halbjahr haben wir ein Konzernergebnis von rd. 0,3 Mio. EUR (H1 2021: 0,8 Mio. EUR) erzielt. Unser Ziel für das zweite Halbjahr ist unverändert die Fortsetzung des im Geschäftsjahr 2021 begonnenen Aufbaus eines breit gestreuten Beteiligungsportfolios an privat gehaltenen sowie börsennotierten Gesellschaften. Die TTL Gruppe wird sich über private Gesellschaften an opportunistischen Immobilieninvestments, lokalen Development-Projekten sowie einzelnen Sonderprojekten beteiligen. Ziel ist ferner auch die Generierung von Mezzanine-Finanzierungen von opportunistischen Investments und Projektentwicklungen. Daneben liegt auch ein Fokus auf der Beteiligung an börsennotierten dividendenstarken Unternehmen der Immobilienbranche.

Durch die Erhöhung unserer Beteiligung an der Immobilieninvestmentgesellschaft Montano Real Estate auf 50 % im Mai 2021 partizipieren wir seitdem in entsprechend höherem Maße am Ertrag und Wachstum dieser Gesellschaft.

Die am 15. Februar 2022 mit dem Erscheinen des Geschäftsberichtes 2021 veröffentlichte Prognose für das Geschäftsjahr 2022 eines Konzernergebnisses in Höhe von rd. 3,0 Mio. EUR präzisieren wir dahingehend, dass wir in Abhängigkeit des Transaktionsvolumens im zweiten Halbjahr ein Ergebnis vor Steuern von 2,5 bis 3,0 Mio. EUR erwarten.

KONZERNABSCHLUSS

Konzernbilanz	17
Verkürzte Konzern-Gesamtergebnisrechnung	19
Verkürzte Konzernkapitalflussrechnung	20
Verkürzte Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	21
Konzernanhang	22

KONZERNBILANZ ZUM 30.06.2022

AKTIVA

in TEUR	30.06.2022	31.12.2021
Langfristige Vermögenswerte		
Sachanlagen	6	7
Finanzielle Vermögenswerte		
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	90.951	91.524
Sonstige Beteiligungen und Wertpapiere	6.309	5.971
Ausleihungen an nahestehende Unternehmen	30.000	30.000
	127.260	127.495
Aktive latente Steuern	1.000	1.000
	128.265	128.502
Kurzfristige Vermögenswerte		
Übrige finanzielle Vermögenswerte	16.152	13.962
Ertragssteueransprüche	10	10
Übrige Vermögenswerte	91	99
Zahlungsmittel	13.081	18.763
	29.334	32.835
SUMME DER AKTIVA	157.600	161.337

PASSIVA

in TEUR	30.06.2022	31.12.2021
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	24.588	24.588
Kapitalrücklage	32.188	32.249
Rücklage für erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierte Finanzinstrumente	55	114
Erwirtschaftetes Eigenkapital	-10.139	-5.520
Eigenkapital	46.691	51.431
Langfristige Schulden		
Inhaberschuldverschreibung	10.610	10.465
Langfristige Darlehensverbindlichkeiten	99.306	98.117
	109.916	108.583
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Steuerrückstellungen	543	584
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	52	10
Übrige Verbindlichkeiten	397	729
	992	1.323
SUMME SCHULDEN	110.908	109.905
SUMME DER PASSIVA	157.600	161.337

VERKÜRZTE KONZERNGESAMT- ERGEBNISRECHNUNG

FÜR DAS 1. HALBJAHR 2022

in TEUR	H1 2022	H1 2021
Umsatzerlöse	914	775
Sonstige betriebliche Erträge	19	274
Personalaufwand	-507	-619
Abschreibungen	-2	-2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-710	-399
Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit	-286	30
Gewinnanteile von Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden	962	-759
Erträge aus Beteiligungen und Aktien	7	0
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	46	2.265
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-447	-521
Finanzergebnis	567	985
Ergebnis vor Ertragsteuern	281	1.015
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	17	-179
KONZERNERGEBNIS	298	836
davon auf Aktionäre der TTL AG entfallend	298	836
Unverwässertes/ Verwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,01	0,04
KONZERNERGEBNIS	298	836
SONSTIGES ERGEBNIS Gewinn/Verlust aus der Bewertung von zu erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierten Finanzinstrumenten (Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden können)	-59	0
GESAMTERGEBNIS	282	836
davon auf Aktionäre der TTL AG entfallend	239	836

VERKÜRZTE KONZERNKAPITAL- FLUSSRECHNUNG

FÜR DAS 1. HALBJAHR 2021

in TEUR	H1 2022	H1 2021
Ergebnis vor Ertragsteuern	281	1.015
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	-962	799
Beteiligungserträge	-7	-40
Zinsergebnis	401	-1.743
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge/Aufwendungen sowie erfolgsneutrale Änderungen operativer Forderungen/Verbindlichkeiten	1.094	-997
CASHFLOW AUS BETRIEBLICHER TÄTIGKEIT	807	-966
Erwerb Wertpapiere	-397	0
Investitionen in Beteiligungen (VJ: Zeichnung Kapitalerhöhung, Montano)	-40	-11.992
Erhaltene Dividenden	865	0
CASHFLOW AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT	428	-11.992
Einzahlungen aus Darlehen	0	15.500
Ausschüttung an Aktionäre	-4.918	-4.215
Tilgung von Verbindlichkeiten	-2.000	0
CASHFLOW AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	-6.918	11.285
ZAHLUNGSWIRKSAME VERÄNDERUNG DES FINANZMITTELFONDS	-5.682	-1.673
Zahlungsmittel am 1. Januar	18.763	2.498
Zahlungsmittel am 30. Juni	13.081	825

VERKÜRZTE KONZERN- EIGENKAPITAL- VERÄNDERUNGSRECHNUNG FÜR DAS 1. HALBJAHR 2021

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Rücklage für erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierte Finanzinstrumente	Erwirtschaftetes Eigenkapital	Summe Eigenkapital
Stand am 31. Dezember 2020	21.075	27.898	114	-2.995	46.092
Konzernergebnis	0		0	836	836
Ausschüttung an die Aktionäre	0		0	-4.215	-4.215
STAND AM 30. JUNI 2021	21.075	27.898	114	-6.374	42.713
Kapitalerhöhung	3.513	4.352	0	0	7.864
Konzernergebnis	0	0	0	854	854
Stand am 31. Dezember 2021	24.588	32.249	114	-5.520	51.431
Kosten der Kapitalerhöhung	0	-61	0	0	-61
Konzernergebnis	0	0	0	298	298
Ausschüttung an die Aktionäre	0	0	0	-4.918	-4.918
Sonstiges Ergebnis	0	0	-59		-59
STAND AM 30. JUNI 2022	24.588	32.188	55	-10.139	46.691

KONZERNANHANG

ZUM ZWISCHENABSCHLUSS FÜR

DAS 1. HALBJAHR 2022

ALLGEMEINE ANGABEN ZUR BERICHTERSTATTUNG UND ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Der Zwischenbericht umfasst einen verkürzten Konzernzwischenabschluss und einen Konzernzwischenlagebericht. Der verkürzte Konzernzwischenabschluss wurde nach den Vorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, für die Zwischenberichterstattung aufgestellt (IAS 34). Den Abschlüssen der einbezogenen Unternehmen liegen einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze zu Grunde. Der Konzernzwischenlagebericht wurde unter Beachtung der anwendbaren Vorschriften des WpHG erstellt.

Im Konzernzwischenabschluss werden die gleichen Methoden zur Konsolidierung, Währungsumrechnung, Bilanzierung und Bewertung wie im Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2021 angewendet, mit Ausnahme der unter dem Abschnitt Neue Standards und Interpretationen.

Bei den Umsatzerlösen handelt es sich um Erlöse aus Verträgen mit Kunden i. S. v. IFRS 15. Sämtliche Umsatzerlöse werden zeitraumbezogen realisiert.

Die Ertragsteuern wurden auf Basis des für das Gesamtjahr erwarteten Steuersatzes abgegrenzt. Aufgrund unserer Steuerplanungen gehen wir davon aus, die Verlustvorträge der TTL AG künftig

steuermindernd zu nutzen. Dieser Steuervorteil wird bilanziell unverändert zum Vorjahr mit 1.000 TEUR berücksichtigt.

Dieser verkürzte Konzernzwischenabschluss enthält nicht alle gem. IFRS geforderten Angaben für Konzernabschlüsse und sollte daher in Verbindung mit dem Konzernabschluss zum

31. Dezember 2021, der die Basis für den vorliegenden Zwischenabschluss darstellt, gelesen werden. Darüber hinaus verweisen wir hinsichtlich wesentlicher Veränderungen und Geschäftsvorfälle bis zum 30. Juni 2022 auf den Zwischenlagebericht in diesem Dokument.

Im Rahmen der Erstellung des Abschlusses müssen von der Unternehmensleitung Schätzungen durchgeführt und Annahmen getätigt werden. Diese beeinflussen sowohl die Höhe der für Vermögenswerte, Schulden und Eventualverbindlichkeiten angegebenen Beträge zum Bilanzstichtag als auch die Höhe des Ausweises von Erträgen und Aufwendungen im Berichtszeitraum. Tatsächlich anfallende Beträge können von diesen Schätzungen abweichen. Für die Berichtsperiode ergaben sich keine Anpassungen aufgrund veränderter Schätzungen oder Annahmen.

NEUE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

Die Gesellschaft hat alle von der EU übernommenen und überarbeiteten und ab dem 1. Januar 2022 verpflichtend anzuwendenden Rechnungslegungsnormen umgesetzt.

Hinsichtlich der ausführlichen Darstellung der neuen Normen verweisen wir auf den Geschäftsbericht 2021 und folgende Ausführungen:

a) **Erstmalig im Geschäftsjahr anzuwendende Standards, Interpretationen und Änderungen von Standards**

Folgende Standards, Änderungen zu Standards und Interpretationen wurden im aktuellen Geschäftsjahr erstmalig angewandt:

Standard	Titel
Änderungen an IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 und IAS 41	Jährliche Verbesserungen der IFRS – Zyklus 2018-2020
Änderungen an IFRS 3	Verweis auf Rahmenkonzept 2018
Änderungen an IAS 16	Einnahmen vor der beabsichtigten Nutzung
Änderungen an IAS 37	Belastende Verträge – Kosten der Vertragserfüllung
Änderungen an IFRS 16	Covid-19-bedingte Mietkonzessionen nach dem 30. Juni 2021

Diese vorstehenden Standards, Änderungen zu Standards und Interpretationen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der TTL AG.

b) Veröffentlichte, noch nicht angewendete Standards und Änderungen an Standards Folgende in den kommenden Jahren in Kraft tretende Standards wurden in geltendes EU-Recht übernommen:

Standard	Titel	Verpflichtende Anwendung für Geschäftsjahre beginnend ab
IFRS 17	Versicherungsverträge	01.01.2023
Änderungen an IAS 1 und IFRS-Leitlinien-dokument 2	Angabe von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	01.01.2023
Änderungen an IAS 8	Definition von rechnungslegungsbezogenen Schätzungsänderungen	01.01.2023

Standards, die noch nicht in geltendes EU-Recht übernommen wurden:

Standard	Titel	Verpflichtende Anwendung für Geschäftsjahre beginnend ab
Änderungen an IFRS 17	Erstmalige Anwendung von IFRS 17 und IFRS 9 – Vergleichsinformationen	01.01.2023
Änderungen an IAS 1	Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig	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

Alle aufgeführten Standards werden von der TTL erst ab dem Zeitpunkt der verpflichtenden Erstanwendung angewendet. Die Auswirkungen der noch nicht in EU-Recht übernommenen Änderungen bzw. Neuerungen auf den Konzernabschluss der TTL AG werden derzeit noch geprüft.

WESENTLICHE GESCHÄFTSVORFÄLLE

Ordentliche Hauptversammlung am 30. März 2022

Die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft fand am 30. März 2022 – aufgrund der andauernden Einschränkungen durch die COVID-19-Pandemie wie im Vorjahr in Form einer virtuellen Hauptversammlung – in München statt. Es wurde v. a. beschlossen, den zum 31. Dezember 2021 ausgewiesenen Bilanzgewinn der TTL AG in Höhe von EUR 7.290.699,54 wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,20 je dividendenberechtigter Stückaktie in Höhe von insgesamt EUR 4.917.500,00.

Vortrag auf neue Rechnung in Höhe von EUR 2.373.199,54. Der Anspruch auf die Dividende war am 4. April 2022 fällig.

Dividendenzahlung und anteiliges Ergebnis der Montano Real Estate GmbH

Die TTL AG ist über ihre 100 %-Beteiligung TTL Investments in Germany GmbH mit 50 % an der Montano Real Estate GmbH beteiligt. Auf Ebene der Montano Real Estate GmbH wurde im ersten Halbjahr ein at equity-Ertrag von 0,5 Mio. EUR (Vorjahr 0,4 Mio. EUR) ausgewiesen. Eine wesentliche Transaktion im ersten Halbjahr 2022 war die

Ausschüttung einer Bardividende bzw. des Bilanzgewinns des Geschäftsjahres 2021 in Höhe von 0,8 Mio. EUR für die TTL AG.

Die Dividendenzahlung wird in der IFRS-Bilanzierung erfolgsneutral erfasst.

Dividendenzahlung und anteiliges Ergebnis der DIC Asset AG auf Ebene der TTL Real Estate GmbH

Die TTL AG ist über ihre 50 %-Beteiligung an der TTL Real Estate GmbH („TTL RE“) indirekt an der DIC Asset AG beteiligt. Eine wesentliche Transaktion im ersten Halbjahr 2022 war die erhaltene Dividende in Höhe von 5,0 Mio. EUR (VJ. 4,4 Mio. EUR). Die Dividende wurde in Höhe von rd. 2,0 Mio. EUR als Bardividende gezahlt, daneben zeichnete die TTL RE 215 Tsd. neue Aktien im Rahmen der Aktiendividende im Wert von insgesamt rd. 3,0 Mio. EUR. Zum Stichtag betrug der Bestand an DIC-Aktien der TTL RE damit rd. 6,9 Mio. Stück, entsprechend 8,22 % des Grundkapitals der DIC Asset AG.

Die Dividendenzahlung wird in der IFRS-Bilanzierung erfolgsneutral erfasst. Auf Ebene der TTL Real Estate GmbH wurde ein at equity-Ertrag für das anteilige Ergebnis der DIC Asset AG des ersten Halbjahres 2022 in Höhe von rd. 2,0 Mio. EUR erfasst (Vorjahr 2,9 Mio. EUR).

ANGABEN ÜBER BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Die Gesellschaft ist aufgrund des direkten mehrheitlichen Anteilsbesitzes der AR Holding GmbH als von der AR Holding GmbH und deren (unmittelbaren und mittelbaren) Gesellschaftern, GR Capital GmbH, GCS Verwaltungs GmbH, GCS Beteiligungs GmbH und Herrn Prof. Dr. Gerhard Schmidt abhängiges Unternehmen im Sinne von § 17 AktG anzusehen, vgl. auch letzter Konzernabschluss.

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 Alleingeschafter der AR Holding GmbH, Herrn Prof. Dr. Schmidt, mit der TTL AG verbunden sind, im Jahr 2018 und drei Nachträgen in 2019, 2020 und im ersten Halbjahr

2021 Dienstleistungsverträge abgeschlossen bzw. angepasst. Diese betreffen Leistungen für 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. Mit Aufhebungsvertrag vom 18. Februar 2022 wurde mit Wirkung zum 28. Februar 2022 der Dienstleistungsvertrag und die auf ihn bezogenen Nachträge zwischen der TTL AG und der DIC Capital Partners (Europe) GmbH beendet. Die TTL AG erhielt hierfür im ersten Halbjahr 2022 von der DIC Capital Partners (Europe) GmbH noch eine Vergütung in Höhe von 133 TEUR (H1 2021: 400 TEUR). Von der TTL Real Estate GmbH erhielt die TTL AG im ersten Halbjahr eine Vergütung von 175 TEUR (H1 2021: 325 TEUR).

Die TTL Funding GmbH hat mit der DIC Capital Partners (Europe) GmbH mit Vertrag vom 18. Februar 2022 und mit Wirkung zum 1. März 2022 einen Dienstleistungsvertrag abgeschlossen. Der Vertrag wurde auf unbestimmte Zeit abgeschlossen und betrifft die zur Verfügungstellung sonstiger Leistungen zur Optimierung des Zahlungs- und Liquiditätsmanagement wie u.a. die Gewährung und Vermittlung von Krediten und von Umsätzen gesetzlicher Zahlungsmittel. Die TTL Funding erhielt hierfür im ersten Halbjahr von der DIC Capital Partners (Europe) GmbH eine Vergütung in Höhe von rd. 267 TEUR.

Die Erträge aus der Vergütung der DIC Capital Partners (Europe) gehören zu den zahlungsunwirksamen Veränderungen des Finanzmittelfonds der Kapitalflussrechnung und sind in Zeile „Sonstige zahlungsunwirksame Erträge/Aufwendungen sowie erfolgsneutrale Änderungen operativer Forderungen/Verbindlichkeiten“ erfasst.

Mit der Montano 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 TEUR. Die TTL Investments in Germany GmbH hat mit Nachtragsvertrag vom 15.11.2021 seine Beratungsleistungen deutlich erweitert 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. Die TTL erhielt hierfür im ersten Halbjahr 2022 eine Vergütung in Höhe von 250 TEUR (H1 2021: 50 TEUR).

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 beteiligte sich dabei mit einer Einlage von insgesamt 30 Mio. EUR. Die Einlage erfolgte am 1. Juli 2020 durch Einlage einer entsprechenden Forderung der TTL Real Estate GmbH gegenüber der TTL AG. Die Forderung wurde bis zu deren Ausgleich und Verrechnung mit einem Zinssatz von 2,0 % p.a. verzinst. Dieser Zinssatz wurde ab

dem 1. März 2021 auf 0,5 % angepasst. Mit Übertragungs- und Abtretungsvertrag vom 1. Januar 2021 wurde die o.g. Einlage von insgesamt 30 Mio. Euro einschließlich der Zinsansprüche aus 2021 von der TTL AG mit Wirkung zum 1. Januar 2021 auf die TTL Funding GbR übertragen, an der die TTL AG 100 % der Anteile hält. Diese übertrug mit Übertragungs- und Abtretungsvertrag vom 5. Oktober 2021 diese Einlage und die Zinsansprüche daraus mit Wirkung zum 5. Oktober auf die TTL RE Funding GmbH & Co. KG.

Die TTL RE Funding GmbH & Co. KG erhielt auf die Kapitaleinlage eine Vergütung in Höhe von bis zu 25 % p.a., abhängig vom Ergebnis der TTL Real Estate GmbH. Im ersten Halbjahr 2022 fielen hierfür bei der TTL RE Funding GmbH & Co. KG noch keine Zinserträge und Zinsaufwendungen von 75 TEUR an.

Die Forderungen der TTL AG gegenüber der TTL Real Estate GmbH belaufen sich auf 5,5 Mio. EUR und beinhalten im Wesentlichen Forderungen aus der übertragenen stillen Gesellschaft.

Die Darlehensverträge der TTL AG mit der TTL Real Estate Mezzanine Investments GmbH & Co. KG, die in der Vergangenheit noch mit einem Zinssatz von 3,5 % verzinst wurden, wurden mit Wirkung zum 1. März 2021 auf einen Zinssatz von 0,5 % angepasst. Hierfür fielen im ersten Halbjahr 2022 Zinsaufwendungen von insgesamt 142 TEUR (H1 2021: 342 TEUR) an. Die Verbindlichkeiten gegenüber der TTL Real Estate Gruppe belaufen sich zum Stichtag auf 56,1 Mio. EUR (31.12.2021: 55,9 Mio. EUR).

Die Verbindlichkeiten der TTL RE Funding GmbH & Co. KG gegenüber der TTL Real Estate GmbH belaufen sich auf 30,3 Mio. EUR (31.12.2021 30,2 Mio. EUR) und beinhalten die Verbindlichkeiten aus der stillen Gesellschaft.

Die Verbindlichkeiten gegenüber der TTL Real Estate Gruppe zur Finanzierung der Anteilserhöhung an der Montano belaufen sich Ende Juni 2022 auf 12,1 Mio. EUR (31.12.2021 12,0 Mio. EUR). Bei einer Verzinsung von 0,5 % p.a. fielen Zinsaufwendungen von insgesamt 30 TEUR (H1 2021: 8 TEUR) an. Die Verbindlichkeiten der TTL Beteiligungs GmbH gegenüber der TTL Real Estate Gruppe belaufen sich auf 0,9 Mio. EUR (31.12.2021 0 Mio. EUR) und beinhalten Kapitalertragssteuerverbindlichkeiten.

ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN

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. Bei einer Veränderung der Ausschüttungshöhe um +/- 10 % ergibt sich eine um ca. +/- 0,6 Mio. EUR veränderte Bewertung. Im aktuellen Berichtsjahr ergab sich nach Anpassung von Parametern kein wesentlicher Bewertungseffekt.

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:

- 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.

in TEUR	Bewertungskategorie nach IFRS 9	Buchwert 30.06.2022	Zeitwert 30.06.2022	Buchwert 31.12.2021	Zeitwert 31.12.2021
AKTIVA					
Wertpapiere	FVtOCI	338	338	0	0
Beteiligungen	FVtOCI	5.971	5.971	5.971	5.971
Ausleihungen an nahestehende Unternehmen	FAAC	30.000	31.196	30.000	31.268
Übrige finanzielle Vermögenswerte	FAAC	16.053	16.053	13.930	13.930
Flüssige Mittel	FAAC	13.081	13.081	18.763	18.763
Summe	FVtOCI	6.309	6.309	5.971	5.971
Summe	FAAC	59.134	60.401	62.694	63.961
		65.443	66.710	68.665	69.932
PASSIVA					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	52	52	10	10
Inhaberschuldverschreibung	FLAC	10.610	10.610	10.465	10.465
Darlehensverbindlichkeiten	FLAC	99.306	99.306	98.117	98.117
Übrige finanzielle Verbindlichkeiten	FLAC	397	397	728	728
Summe		110.365	110.365	109.320	109.320

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

in TEUR	2022	2021
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. Der Buchwert der Wertpapiere mit Investition in börsennotierte Aktien beträgt nach einem Bewertungseffekt

von -59 TEUR 338 TEUR und ist in der Kategorie der Finanzierungsinstrumente der Stufe 1 bzw. der Bewertungskategorie nach IFRS 9 ‚FVtOCI‘ zuzuordnen.

ERGEBNIS JE AKTIE

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

Derzeit existieren keine Finanzinstrumente, die zu einer Verwässerung führen könnten. Aus dem bestehenden Genehmigten und Bedingten Kapital kann sich zukünftig ein Verwässerungseffekt ergeben.

Generell ergibt sich das verwässerte Ergebnis je Aktie, indem die durchschnittliche Anzahl der im Umlauf befindlichen Aktien um Wandlungs- und Optionsrechte erhöht wird.

	H1 2022	H1 2021
Ergebnisanteil der Aktionäre der TTL AG in TEUR	298	836
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien (unverwässert entspricht verwässert)	24.587.500	21.075.000
Ergebnis je Aktie in € (verwässert entspricht unverwässert)	0,01	0,04

NACHTRAGSBERICHT

Bis zur Aufstellung dieses Zwischenberichtes ergaben sich keine wesentlichen zu berichtenden Ereignisse nach dem Bilanzstichtag.

BERICHT ZUR ÜBERNAHMESITUATION UND DIRECTORS' DEALINGS

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 Aufsichtsratsmitglied 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, die SPG Verwaltungs GmbH und die AR Holding GmbH 66,97 % (31.12.2021: 66,97 %) der Stimmen an der

TTL AG zugerechnet. Inclusive 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 % (31.12.2021: 69,56 %).

Im Berichtszeitraum wurden vom Aufsichtsratsmitglied Prof. Dr. Gerhard Schmidt bzw. von ihm zuzurechnenden Gesellschaften keine Transaktionen (Käufe) getätigt.



VERSICHERUNG
DER GESETZLICHEN
VERTRETER

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

Nach bestem Wissen versichern wir, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der verkürzte Konzernzwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernzwischenlagebericht 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 im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.

München, den 12. August 2022

TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG



Theo Reichert
– CEO –



Thomas Grimm
– CFO –



BESCHEINIGUNG
NACH PRÜFERISCHER
DURCHSICHT

BESCHEINIGUNG NACH PRÜFERISCHER DURCHSICHT

An die TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG,
München

Wir haben den verkürzten Konzernzwischenabschluss – bestehend aus Gewinn- und Verlustrechnung, Gesamtergebnisrechnung, Bilanz, Kapitalflussrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung sowie ausgewählten erläuternden Anhangsangaben – und den Konzernzwischenlagebericht der TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG, München, für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2022, die Bestandteile des Halbjahresfinanzberichts nach § 115 WpHG sind, einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Die Aufstellung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, und des Konzernzwischenlageberichts nach den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG liegt in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, eine Bescheinigung zu dem verkürzten Konzernzwischenabschluss und dem Konzernzwischenlagebericht auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht abzugeben.

Wir haben die prüferische Durchsicht des verkürzten Konzernzwischenabschlusses und des Konzernzwischenlageberichtes unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze für die prüferische Durchsicht von Abschlüssen vorgenommen. Danach ist die prüferische Durchsicht so zu planen und durchzuführen, dass wir bei kritischer Würdigung mit einer gewissen Sicherheit ausschließen können, dass der verkürzte Konzernzwischenabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der Konzernzwischenlagebericht

in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden sind. Eine prüferische Durchsicht beschränkt sich in erster Linie auf Befragungen von Mitarbeitern der Gesellschaft und auf analytische Beurteilungen und bietet deshalb nicht die durch eine Abschlussprüfung erreichbare Sicherheit. Da wir auftragsgemäß keine Abschlussprüfung vorgenommen haben, können wir einen Bestätigungsvermerk nicht erteilen.

Auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Annahme veranlassen, dass der verkürzte Konzernzwischenabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, oder dass der Konzernzwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden ist.

Nürnberg, den 12. August 2022

Rödl & Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Hübschmann
Wirtschaftsprüfer

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.

© August 2022

HERAUSGEBER: TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG

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

