



TTL

GESCHÄFTSBERICHT 2024

TTL BETEILIGUNGS- UND GRUNDBESITZ-AG

Untestiert

KENNZAHLEN

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR

VOM 1. JANUAR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2024

in TEUR	31.12.2024	31.12.2023	Δ
Wert der Beteiligungen	43.849	78.836	-44.4 %
Eigenkapital	-4.177	19.489	-121.4 %
Bilanzsumme	60.285	93.839	-35.8 %

	GJ 2024	GJ 2023	Δ
Umsatzerlöse	1.206	1.289	-6,4 %
Ergebnisanteil TTL RE an der Branicks	-22.978	-5.403	-325.3 %
Ergebnisanteil TTL AG an der Montano	0	541	-100.0 %
Beteiligungs- und Zinsergebnis	-22.583	-8.676	
Ergebnis vor Steuern	-22.918	-14.042	
Bereinigtes Ergebnis vor Steuern	-13.755	-8.936	
Periodenergebnis	-23.666	-15.052	
Ergebnis je Aktie	-0,96 €	-0,61 €	

INHALT

01	BRIEF AN DIE AKTIONÄRE	4
02	AKTUELLE UNTERNEHMENS-STRUKTUR	8
03	DIE AKTIE	10
04	ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	12
	1. Allgemeines	13
	2. Grundlagen des Konzerns	13
	3. Wirtschaftsbericht	14
	4. Prognosebericht sowie Chancen- und Risikobericht	23
	5. Erklärung zur Unternehmensführung	31
	6. Sonstige gesetzliche Pflichtangaben	39
05	KONZERNABSCHLUSS	41
	Konzernbilanz	42
	Konzern-Gesamtergebnisrechnung	44
	Konzernkapitalflussrechnung	45
	Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	46
	Konzernanhang	48
06	BERICHT DES AUFSICHTSRATS	76
07	VERSICHERUNG GESETZLICHE VERTRETER	81
08	BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS	82



Theo Reichert, CEO

01

AKTIONÄRSBRIEF

LIEBE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE, SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,

nach den herausfordernden Börsenjahren 2022 und 2023 war auch das Geschäftsjahr 2024 durch erhebliche Volatilität an den Aktien- und Anleihemärkten gekennzeichnet. Entscheidende Einflussfaktoren waren die Geldpolitik der Zentralbanken, die Inflationsentwicklung sowie wechselnde Markterwartungen, insbesondere im Hinblick auf die Zinsentwicklung.

Das weltweite Bruttoinlandsprodukt dürfte 2024 laut Internationalem Währungsfonds (IWF) um 3,1 % gewachsen sein – 0,2 Prozentpunkte mehr als im Oktober prognostiziert. Für 2025 rechnet der IWF mit einem Wachstum von 3,2 %. Die Konjunkturaussichten für Deutschland bleiben hingegen eingetrübt: Der IWF hat seine Wachstumsprognose auf 0,3 % gesenkt, ein Rückgang um 0,5 Prozentpunkte gegenüber dem Herbst. Als Gründe nennt der IWF unter anderem die anhaltende Schwäche des Welthandels, hohe Energiepreise und die politische Unsicherheit im Vorfeld der Bundestagswahl.

Auch das Baugewerbe war von rückläufiger Bruttowertschöpfung betroffen. Ursache waren insbesondere hohe Zinsen und Baupreise, die vor allem den Wohnungsbau belasteten. Der private Konsum blieb aufgrund wirtschaftlicher Unsicherheiten trotz steigender Einkommen und nachlassender Inflation schwach.

Der ifo-Geschäftsklimaindex sank zum Jahresende 2024 auf 84,7 Punkte (Vorjahr: 86,7) und erreichte damit den niedrigsten Wert seit Mai 2020. Ursache war insbesondere eine deutlich pessimistischere Beurteilung der aktuellen Lage.

Die Inflationsrate fiel von 3,7 % Ende 2023 auf 1,6 % im September 2024. Hauptgrund waren sinkende Energiepreise. Die Kerninflationsrate (ohne Energie und Lebensmittel) lag im September bei 2,7 %. Zum Jahresende stieg die Gesamtteuerung auf 2,6 %, die Kerninflation auf 3,3 %. Im Jahresschnitt ergibt sich ein Rückgang auf 2,2 % (Vorjahr: 5,9 %). Besonders Dienstleistungen verteuerten sich deutlich (+ 3,8 %), darunter Versicherungen mit + 13 %. Waren verteuerten sich moderat um 1,0 %.

Die Europäische Zentralbank (EZB) reagierte auf die Entspannung der Teuerung mit vier Zinssenkungen. Der Einlagensatz wurde von 4,00 % auf 3,00 %, der Hauptrefinanzierungssatz von 4,50 % auf 3,15 % gesenkt.

Laut Jones Lang LaSalle (JLL) stieg der Flächenumsatz an den Top-7-Bürostandorten in Deutschland 2024 auf 2,7 Mio. qm (+6 % ggü. Vorjahr). Angesichts des schwachen Vorjahreswerts bewertet JLL das Ergebnis jedoch als verhalten positiv. Die Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie politische Unsicherheit, regulatorische Unklarheiten und steigende Lohnkosten wirkten belastend. Es mangelt zudem an modernen, nachhaltigen Büroflächen. Während München, Stuttgart und Köln Zuwächse verzeichneten, gingen die Umsätze in Hamburg, Frankfurt und Düsseldorf zurück. Der Leerstand stieg auf 6,7 Mio. qm (+ 20 %) bzw. 6,8 % (Vorjahr: 5,8 %).

Im Segment Industrie & Logistik stabilisierten sich die Top-8-Märkte mit einem Flächenumsatz von 2,1 Mio. qm (nahe Vorjahresniveau). Die Spitzenmieten stiegen im Schnitt um 3 %, getragen v. a. durch Neubauangebote.

Der Investitionsmarkt für Gewerbeimmobilien erholte sich leicht. Das Transaktionsvolumen stieg 2024 auf 25,9 Mrd. Euro (+ 15 % ggü. Vorjahr), blieb aber deutlich unter dem 10-Jahres-Durchschnitt von über 50 Mrd. Euro. Die Zahl der Transaktionen nahm zu, der Anteil ausländischer Investoren stieg auf 42,5 %. Berlin, München und Hamburg verzeichneten starke Zuwächse.

Demgegenüber sank das Volumen großvolumiger Büroimmobilien-Transaktionen deutlich. Die Preisfindungsprozesse lagen 2024 erheblich über dem üblichen durchschnittlichen Zeitrahmen. Das Transaktionsvolumen in den Top-7-Bürostandorten sank laut JLL im Vorjahr (2023) um ein Drittel.

Vor diesem Hintergrund war 2024 auch für die TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG ein herausforderndes Geschäftsjahr.

Montano Real Estate GmbH

Die Montano Real Estate GmbH, an der TTL bis zum 10.09.2024 mit 50 % beteiligt war, konnte im ersten Halbjahr nur geringe Transaktionsvolumina verzeichnen. Zwar wurden einzelne Ankäufe realisiert (u. a. in Hamburg und Mönchengladbach), die Erlöse und das operative Ergebnis blieben jedoch deutlich

unter dem Vorjahr. Das operative Halbjahresergebnis belief sich auf – 0,35 Mio. Euro (Vorjahr: + 0,32 Mio. Euro). Im September 2024 veräußerte TTL ihre Anteile an die Altgesellschafter Ramin Rabeian und Sebastian Schöberl, um den Fokus der TTL auf Branicks zu stärken.

Branicks Group AG

Die Branicks Group AG, an der TTL über ihre Beteiligungsgesellschaft TTL Real Estate GmbH beteiligt ist, hat das Geschäftsjahr 2024 in einem herausfordernden Umfeld operativ und strukturell erfolgreich abgeschlossen. Die avisierten Ziele für das Geschäftsjahr 2024 wurden erreicht. Im Geschäftsjahr 2025 wird Branicks seinen Konsolidierungskurs konsequent fortsetzen und hat die für 2026 angestrebte Rückkehr zu einem positiven Nettoergebnis fest im Blick. In beiden großen Asset-Klassen hat sich das operative Vermietungsgeschäft erneut sehr positiv entwickelt. Zudem war Branicks auf dem in 2024 immer noch eher gedämpften Transaktionsmarkt mit einem Verkaufsvolumen von 702 Mio. Euro einer der aktivsten Verkäufer in Deutschland.

Branicks hat seine finanzielle Konsolidierung in 2024 mit großen Fortschritten vorangetrieben und liegt mit der Reduzierung seiner Verbindlichkeiten im Plan. Wesentliche Schritte dafür waren zum einen das im März präventiv eingeleitete Restrukturierungsvorhaben für die in 2024 fälligen Schulscheindarlehen gemäß des Gesetzes über den Stabilisierungs- und Restrukturierungsrahmen für Unternehmen („StaRUG“) und die auf dieser Basis erreichte Verständigung mit den Gläubigern, die Fälligkeit einheitlich auf den 30. Juni 2025 zu verlängern; zum anderen die in mehreren Schritten erfolgte und im Oktober 2024 vorzeitig abgeschlossene Rückzahlung der Brückenfinanzierung für den Erwerb der Mehrheitsbeteiligung an der VIB Vermögen AG. Branicks ist im Fortgang des im Frühjahr 2024 entwickelten und von unabhängigen Experten geprüften Restrukturierungsplans voll auf Kurs und beabsichtigt, allen in 2025 und darüber hinaus anstehenden Verpflichtungen plangemäß nachzukommen. Mit der Rückzahlung der in 2025 fälligen Schulscheindarlehen hat Branicks bereits im ersten Quartal begonnen und beabsichtigt, sie im Sommer 2025 vollständig abzuschließen.

Branicks erwartet für 2025 Bruttomieteinnahmen von 125 bis 135 Mio. Euro und Managementerträge von 50 bis 60 Mio. Euro. Der Plan zur Reduzierung der Verbindlichkeiten wurde konsequent fortgeführt. Mit einem Transaktionsvolumen von 702 Mio. Euro (Commercial + Institutional Business) zählte Branicks zu den aktivsten Marktteilnehmern im Gewerbeimmobilienmarkt. Die Green-Building-Quote stieg auf 52,9 %.

Zum 31.12.2024 beliefen sich die Assets under Management auf 11,6 Mrd. Euro (Vorjahr: 13,2 Mrd. Euro). Die Bruttomieteinnahmen beliefen sich auf 168,9 Mio. Euro (Vorjahr: 188,3 Mio. Euro). Die FFO I lagen bei 52,2 Mio. Euro, die operativen Kosten wurden auf 61,5 Mio. Euro gesenkt. Zudem erfolgte die Verschmelzung der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG mit der VIB.

Finanzierungsstruktur der TTL AG

Das Schulscheindarlehen über 10,5 Mio. Euro wurde bis zum 31.12.2027 verlängert. Die neuen Anleihebedingungen sehen eine ratierliche Tilgung vor, der Zinssatz bleibt bei 2,75 % p.a. Die Sicherheiten wurden erweitert: Zusätzlich zu 1,25 Mio. zuvor verpfändeten Branicks-Aktien wurden am 07.03.2025 weitere 1,25 Mio. Aktien verpfändet. Eine Verwertung der Anteile kann ab einem definierten Mindestkurs zu den Jahresenden 2026 und 2027 von beiden Parteien verlangt werden.

Durch Änderungsvereinbarung vom 27. Juni 2025 zwischen der TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG als Darlehensnehmerin und der TTL Real Estate Mezzanine Investments GmbH & Co. KG als Darlehensgeberin wurden die zwischen den beiden Gesellschaften bestehenden Darlehensverträge in der Weise geändert, dass sie den Kriterien (Nachrangigkeit, Erfolgsabhängigkeit der Vergütung sowie Teilnahme am Verlust bis zur vollen Höhe, und Längerfristigkeit der Kapitalüberlassung) für die Qualifizierung von (Gesellschafter-)Darlehen als handelsrechtliches Eigenkapital nach der Stellungnahme HFA 1/1994 des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. (IDW) entsprechen. Der auf diese Weise ermöglichte Ausweis im handelsrechtlichen Eigenkapital der Gesellschaft in Höhe von 51,2 Mio. Euro dient der Stärkung des Eigenkapitals und der Beseitigung des nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrages.

Ausblick 2025

Angesichts der anhaltend schwierigen konjunkturellen Lage, hoher Inflation und unsicherer Zinsperspektiven erwarten wir für 2025 lediglich eine geringe Erholung des

Gewerbeimmobilienmarktes vor Jahresende. Für das laufende Geschäftsjahr rechnen wir mit einem negativen Konzernergebnis vor Steuern und Einmaleffekten in Höhe von – 7,4 bis – 7,9 Mio. Euro.

Wir danken unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren großen Einsatz in einem schwierigen Marktumfeld. Unser Dank gilt ebenso dem Aufsichtsrat für die konstruktive Zusammenarbeit sowie unseren Geschäftspartnern und Aktionären für ihr Vertrauen. Wir freuen uns, wenn Sie unseren Weg weiterhin begleiten

Mit freundlichen Grüßen

München, am 29. Oktober 2025

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'T' and 'R' followed by a flourish.

Theo Reichert

– CEO –



02

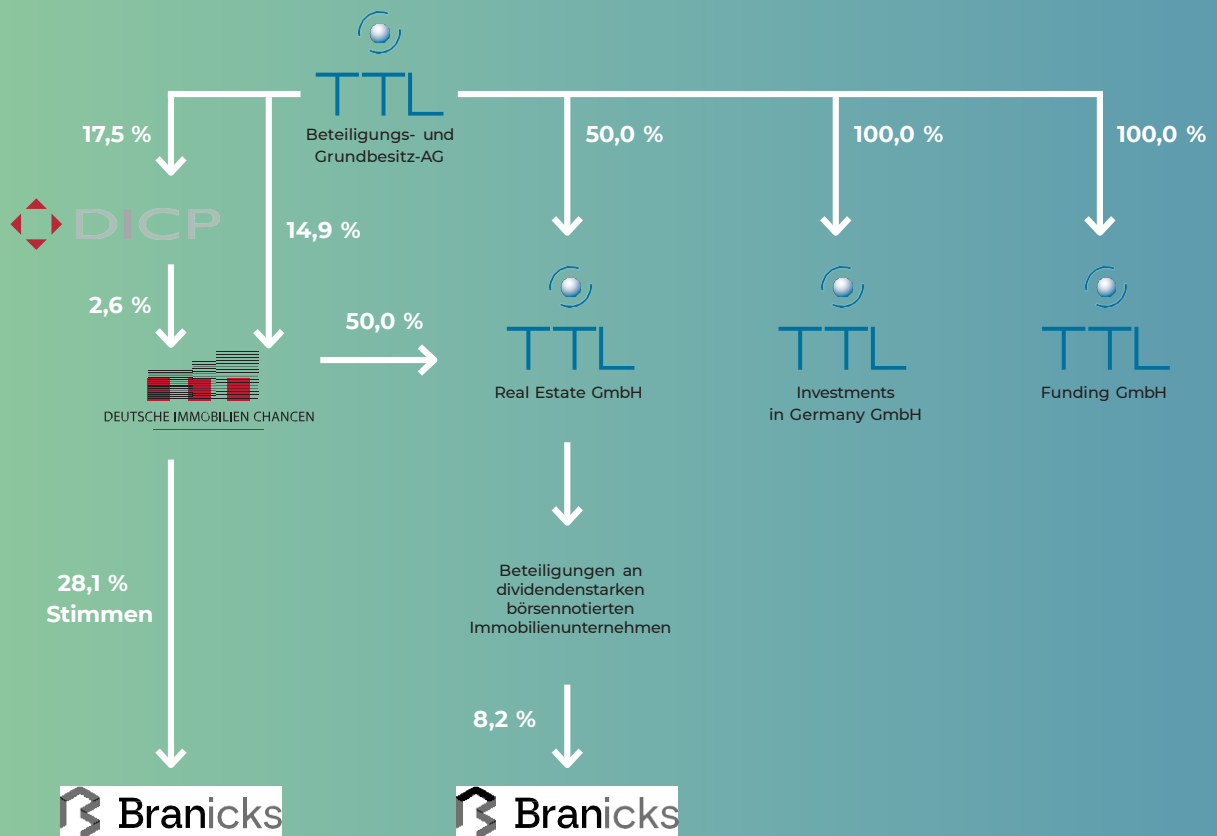
AKTUELLE STRUKTUR
DES UNTERNEHMENS

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.

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 17,47 % an der DIC Capital Partners (Europe) GmbH als kontrollierende Aktionärin der Deutschen Immobilien Chancen Gruppe, welche wiederum Ankeraktionärin der börsennotierten Branicks Group AG (vormals DIC Asset AG) ist. Die Branicks Group AG ist auf Gewerbeimmobilien, insbesondere Büro- und Logistikimmobilien, in Deutschland spezialisiert und verwaltet zum Jahresende 2024 ein Immobilienvermögen von rund 11,6 Mrd. Euro (VJ 13,2 Mrd. Euro).



TTL Real Estate GmbH

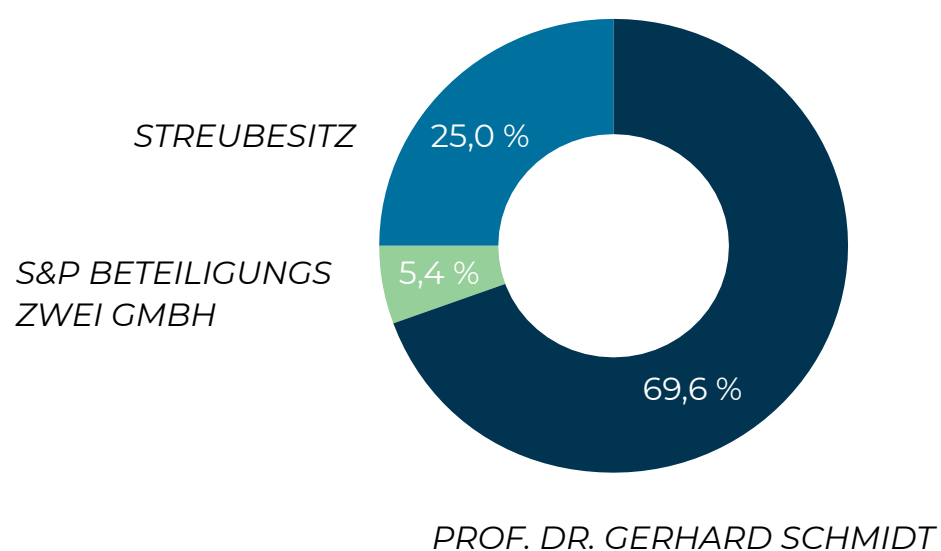
Die TTL AG hält 50 % der stimmberechtigten Stammgeschäftsanteile an der TTL Real Estate GmbH. Die TTL Real Estate GmbH investiert prinzipiell in renditestarke börsennotierte Unternehmen des Immobiliensektors und ist mit rd. 8,2 % direkt an der Branicks Group AG (vormals DIC Asset AG) beteiligt.



03

DIE AKTIE

DIE AKTIE



Anzahl Aktien	24.587.500 Inhaber-Stückaktien
Handelsplätze	Xetra, alle Börsenplätze in Deutschland
Marktkapitalisierung Jahresende 2024	9,5 Mio. Euro
Segment Deutsche Börse	Geregelter Markt
WKN/ISIN	750100/DE0007501009



04

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT

§ 267 Abs. 3 Satz 2 HGB ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT

1. ALLGEMEINES

Der Konzernlagebericht und der Lagebericht der TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG, München, (nachfolgend „TTL AG“ oder „TTL“) für das Geschäftsjahr 2024 werden gemäß § 315 Abs. 5 HGB in Verbindung mit § 298 Abs. 2 HGB zusammengefasst. Aus diesem Grund wird in den einzelnen Abschnitten eine differenzierte Darstellung nach einzelnen Konzernunternehmen vorgenommen, sofern es dem besseren Verständnis dient. Im Folgenden wird der TTL-Konzern auch als TTL bezeichnet. Die Ausführungen zur TTL AG und ihren Tochterunternehmen sind jeweils als solche benannt.

Die Montano Real Estate GmbH wird auch als „Montano“ bezeichnet. Die DIC Asset AG wurde im vorherigen Geschäftsjahr umbenannt in Branicks Group AG und wird auch als „Branicks“ oder „Branicks AG“ bezeichnet. Die Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. Kommanditgesellschaft auf Aktien wird im Folgenden auch als „Deutsche Immobilien Chancen Gruppe“ bezeichnet.

2. GRUNDLAGEN DES KONZERNS

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

Die TTL hält seit 2018 50 % der stimmberechtigten Stammgeschäftsanteile an der TTL Real Estate GmbH. Nach dem Verkauf der GEG German Estate Group im Jahr 2019 baute die TTL Real Estate GmbH eine Beteiligung von aktuell 8,2 % an der börsennotierten Branicks AG (ehem. DIC Asset AG) auf. Die Anteile werden nach der Equity-Methode bilanziert.

Des Weiteren hielt TTL bis zur Veräußerung der Anteile am 10. September 2024 eine Beteiligung in Höhe von 50 % an der Montano Real Estate GmbH, kurz „Montano“. Montano investiert in gewerbliche Immobilien in Deutschland vor allem für institutionelle Investoren aus dem In- und Ausland.

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

Zu den Beteiligungsgesellschaften der TTL AG zählt außerdem ein Anteil von 17,47 % an der DIC Capital Partners (Europe) GmbH, wodurch die TTL AG auch 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 Branicks AG mit Sitz in Frankfurt am Main.

Seit dem 18. November 2024 hält die TTL AG auch direkt Anteile an der Deutsche Immobilien Chancen Gruppe, die im Wege einer Einlage in die Kapitalrücklage durch die Rhein-Main Beteiligungsgesellschaft mbH in die TTL AG eingebracht wurden. Der Anteil dieser direkten Beteiligung beläuft sich auf 14,96%. Die Deutsche Immobilien Chancen Gruppe ist wiederum Ankeraktionärin der Branicks Group AG.

Gesteuert wird sowohl die TTL AG als auch der Konzern seit 1. August 2024 durch Theo Reichert als Alleinvorstand, nachdem der bisherige Finanzvorstand Thomas Grimm sein Mandat zum 31. Juli 2024 aus persönlichen Gründen niedergelegt hatte.

Wesentliche Steuerungsgrößen sind der bilanzierte Wert des Beteiligungsengagements, die aus den Beteiligungen resultierenden Erträge sowie für den Konzern 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.

3. WIRTSCHAFTSBERICHT

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

Das Jahr 2024 war für die TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG (TTL AG) wiederholt ein herausforderndes Jahr. Die schwache deutsche Wirtschaft in einem herausfordernden Zinsumfeld sowie zahlreiche geopolitische Unsicherheiten prägten das Geschäftsjahr. Dies führte auch zu einer anhaltenden Zurückhaltung bei Finanzierungen und grundsätzlich weiterhin gedämpfter Stimmung am Immobilienmarkt.

Auf Ebene der TTL Real Estate GmbH partizipiert die TTL an der Geschäftsentwicklung der Branicks, an der die TTL Real Estate GmbH einen Anteil von rd. 8,2 % hält. Die Branicks AG erzielte ein Konzernergebnis nach Steuern von -365,5 Mio. Euro (VJ -70,7 Mio. Euro). Das Ergebnis je Aktie der Branicks lag im Geschäftsjahr mit -3,36 Euro deutlich unter dem Vorjahreswert von -0,79 Euro. Die TTL Real Estate GmbH lieferte insgesamt einen Ergebnisbeitrag von -13,3 Mio. Euro (VJ -8,8 Mio. Euro), die größtenteils auf die Fortschreibung des Anteils an Branicks zurückzuführen sind.

Aus der Veräußerung der Montano Real Estate GmbH ergab sich im Geschäftsjahr für den Konzern ein Veräußerungsverlust in Höhe von 9,2 Mio. Euro. –Zuvor erhielt die TTL aus ihrer 50 %-Beteiligung eine ergebnisneutrale Ausschüttung in Höhe von 9,0 Mio. EUR, die zum Schuldenabbau verwendet wurde. Einen Ergebnisbeitrag aus dem laufenden Geschäft lieferte die Gesellschaft für das Jahr 2024 nicht.

Das Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit des Konzerns entspricht mit -0,3 Mio. Euro dem Vorjahr (VJ -0,3 Mio. Euro). Im Wesentlichen aus dem Veräußerungsverlust der Anteile an Montano sowie aus den negativen Ergebnisbeiträgen der Branicks Group AG über die TTL Real Estate GmbH erzielte TTL für das Geschäftsjahr 2024 ein negatives unbereinigtes Konzernergebnis (nach IFRS) vor Steuern in Höhe von -23,7 Mio. Euro (VJ -14,0 Mio. Euro), deutlich unterhalb der im zusammengefassten Lagebericht 2023 abgegebenen Ergebnisprognose von -5,9 bis -6,4 Mio. Euro und unter der im Halbjahresbericht 2024 ausgewiesenen Prognose von -7,0 bis -8,3 Mio. Euro. Grund für die Abweichung sind der Verlust aus dem Verkauf der Anteile an Montano und der negative Ergebnisbeitrag der TTL Real Estate GmbH.

Im handelsrechtlichen Jahresabschluss der TTL AG resultierten die genannten Effekte vor allem in Abschreibungen auf Finanzanlagen über insgesamt 15,3 Mio. Euro, was zu einem negativen Jahresergebnis nach Steuern von -17,7 Mio. Euro führte. Das Eigenkapital im handelsrechtlichen Jahresabschluss der TTL AG reduzierte sich entsprechend von 17,7 Mio. Euro auf -16 TEuro.

Des Weiteren ist die Lage der TTL AG und des Konzerns geprägt von der bestehenden wesentlichen Unsicherheit in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit. Auf die Ausführungen zur Finanzlage unter „3.5. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des TTL-Konzerns“ und zur Risikoberichterstattung unter „4. PROGNOSEBERICHT SOWIE CHANCEN- UND RISIKOBERICHT“ wird verwiesen.

3.2. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung: Deutsche Wirtschaft schrumpft 2024 um 0,2 %

Die Weltwirtschaft hat sich im Jahr 2024 widerstandsfähig gezeigt. Nach Schätzungen des Internationalen Währungsfonds (IWF) nahm die globale Wirtschaftsleistung um 3,2 % zu, was dennoch deutlich unter dem langfristigen historischen Durchschnitt von 3,8 % lag. Im Vorjahr hatte die Weltwirtschaft einen Zuwachs von 3,9 % verzeichnet. Als Grund nennt der IWF-Faktoren wie alternde Bevölkerungen und eine niedrige Produktivität, die das Potenzialwachstum in vielen Volkswirtschaften bremsen. Darüber hinaus wurde die wirtschaftliche Entwicklung weiterhin von dem Krieg in der Ukraine und den geopolitischen Unsicherheiten belastet.

Die deutsche Wirtschaft litt unter dem von zahlreichen Krisen geprägten globalen Umfeld in besonderem Maße. Nachdem die Wirtschaftsleistung in den ersten drei Quartalen des Jahres im Vergleich zum jeweiligen Vorquartal nahezu stagnierte (1. Quartal: +0,2 %, 2. Quartal: -0,3 %, 3. Quartal: 0,1 %), sank das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im vierten Quartal nach Berechnungen des Statistischen Bundesamts um 0,2 % gegenüber dem Vorquartal. Insgesamt stand damit im Gesamtjahr 2024 ein Rückgang um 0,2 % gegenüber dem Vorjahr zu Buche.

Die deutsche Wirtschaft ist damit das zweite Jahr in Folge geschrumpft. Die im internationalen Vergleich schwache Entwicklung der deutschen Wirtschaft hatte eine Reihe von Ursachen. Neben hohen Energiekosten und einem erhöhten Zinsniveau hat auch die zunehmende Konkurrenz für die deutsche Exportwirtschaft eine Erholung verhindert.

Dies führte dazu, dass im Verarbeitenden Gewerbe weniger erwirtschaftet wurde, die Bruttowertschöpfung nahm gegenüber dem Vorjahr deutlich ab (-3,0 %). Vor allem wichtige Bereiche wie der Maschinenbau oder die Automobilindustrie produzierten deutlich weniger. In den energieintensiven Industriezweigen – hierzu zählen beispielsweise die Chemie- und Metallindustrie – blieb die Produktion auf niedrigem Niveau. Im Jahr 2023 war sie infolge der stark gestiegenen Energiepreise erheblich zurückgegangen.

Im Baugewerbe nahm die Bruttowertschöpfung 2024 gegenüber dem Vorjahr mit -3,8 % noch etwas stärker ab. Die nach wie vor hohen Baupreise und Zinsen führten dazu, dass insbesondere weniger Wohngebäude errichtet wurden. Auch das Ausbaugewerbe musste Produktionsrückgänge hinnehmen. Die Modernisierung und der Neubau von Straßen, Bahnverkehrsstrecken und Leitungen führten dagegen zu einem Plus im Tiefbau.

Skeptische Stimmung unter den Unternehmen

Auch die Stimmung unter den Unternehmen in Deutschland war – gemessen am ifo Geschäftsklimaindex – im Jahr 2024 sehr verhalten. Nachdem der Index infolge gestiegener Erwartungen bis Mai 2024 zunächst eine positive Entwicklung verzeichnen konnte, sank die Stimmung in den folgenden Monaten dann wieder deutlich. Zum Jahresende 2024 lag der ifo Geschäftsklimaindex bei 84,7 Punkten, ein Rückgang von 2,0 Punkten gegenüber dem Stand vom Dezember 2023 (86,7 Punkte). Besonders ungünstig war das Geschäftsklima zum Jahresende 2024 im Bauhauptgewerbe. Zwar hat sich der Wert gegenüber dem Vorjahr verbessert, dennoch sehen die klare Mehrheit der Unternehmen die Lage negativ.

Nach einem schwierigen Jahr 2023 rechnet der Handelsverband Deutschland (HDE) mit zumindest leicht verbesserten Umsätzen für den Einzelhandel für 2024. Im Vorjahresvergleich stiegen die Umsätze demnach nominal um 3,5 Prozent, real entspricht das einem Plus von einem Prozent. Zudem erwartete etwa die Hälfte der Einzelhändler schlechtere Umsätze als im Vorjahr. Im verarbeitenden Gewerbe blieb die Lage insbesondere für energieintensive Branchen herausfordernd. Die Möbelindustrie verzeichnete 2024 einen Umsatzrückgang von 7,8 % im Vergleich zum Vorjahr. Zudem belasteten rückläufige Auftragseingänge und -bestände die Branche. Im Dienstleistungssektor verschlechterte sich das Geschäftsklima zum Jahresende 2024. Unternehmen waren mit ihrer aktuellen Geschäftslage weniger zufrieden, und die Erwartungen für die kommenden Monate trübten sich ein. Besonders im Bereich Transport und Logistik blickten Unternehmen sorgenvoll auf die Zukunft.

Inflation im Jahresverlauf deutlich abgeschwächt

Ein wesentlicher Einflussfaktor auf die wirtschaftliche Entwicklung im Geschäftsjahr 2024 war die allmähliche Erholung des privaten Konsums. Nachdem die hohen Inflationsraten in den Vorjahren die Konsumlaune gedämpft hatten, legten die privaten Konsumausgaben 2024 wieder um rund 3 % zu. Die Inflationsrate setzte ihren rückläufigen Trend fort: Von 3,7 % im Dezember 2023 sank sie im Jahresverlauf 2024 weiter ab und erreichte im Dezember 2024 einen Wert von etwa 2,6 %. Damit näherte sie sich zunehmend dem Inflationsziel der Europäischen Zentralbank („EZB“) von 2 %. Im Jahresdurchschnitt 2024 lag die Teuerung bei 2,2 % und somit spürbar unter dem Vorjahreswert von 5,9 %.

Robuster Arbeitsmarkt

Trotz des herausfordernden gesamtwirtschaftlichen Umfelds im Jahr 2024 zeigte der deutsche Arbeitsmarkt eine bemerkenswerte Stabilität. Im Jahresdurchschnitt waren rund 46,1 Millionen Menschen mit Arbeitsort in Deutschland erwerbstätig, was einen neuen Höchststand seit der Wiedervereinigung 1990 darstellt und einen Anstieg um 72.000 Personen gegenüber dem Vorjahr bedeutet. Gleichzeitig stieg die Zahl der Arbeitslosen im Jahresdurchschnitt um 178.000 auf 2,787 Millionen, was einer Arbeitslosenquote von 6,0 % entspricht.

Ursächlich für die Beschäftigungszunahme waren im Jahr 2024 wie bereits in den Vorjahren die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte und eine gestiegene Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung. Diese beiden Wachstumsimpulse überwogen die dämpfenden Effekte des

demografischen Wandels, die zum verstärkten Ausscheiden der geburtenstarken Jahrgänge aus dem Erwerbsleben führen.

Branchenentwicklung: Vermietungsmarkt im Geschäftsjahr 2024

Assetklasse Büro: Flächenumsatz steigt um 6 %, insgesamt gemischte Bilanz

Nach Einschätzung des Immobilienberatungsunternehmens Jones Lang LaSalle („JLL“) war die Entwicklung des deutschen Büro-Vermietungsmarkts im Jahr 2024 maßgeblich von der anhaltenden konjunkturellen Schwächephase beeinflusst. So veranschlagt JLL den Flächenumsatz an den Top- 7-Bürostandorten in Deutschland im vergangenen Jahr auf insgesamt 2,7 Mio. qm, was im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (2,54 Mio. qm) einem Plus von 6 % entspricht. Innerhalb der Big 7 ist das Umsatzergebnis 2024 sehr heterogen ausgefallen. Während München und Stuttgart deutliche Zugewinne von 29 % bzw. 26 % verzeichnen konnten, mussten mit Hamburg, Frankfurt und Düsseldorf gleich drei Standorte Rückgänge von 6 %, 8 % bzw. 16 % im Vergleich zum Vorjahr hinnehmen.

Großanmietungen mit Flächen von mehr als 10.000 m² wurden im Berichtsjahr überwiegend von der öffentlichen Verwaltung vorgenommen, deren Abschlussverhalten in der Regel relativ konjunkturunabhängig ist. Unternehmen haben Entscheidungen zum Umzug hingegen häufig aufgeschoben. Neben dem schwierigen gesamtwirtschaftlichen Umfeld sieht JLL den Hauptgrund dafür in der fehlenden Planungssicherheit infolge politischer Unsicherheit, unklarer Regulatorik und steigenden Lohnkosten. Die Nachfrageschwäche trifft dabei auf einen Angebotsengpass, da nur weniger moderne, hoch ausgestattete und nachhaltige Flächen im Markt verfügbar sind. Positiv wertet JLL dagegen die robuste Verfassung des Arbeitsmarkts und die Tatsache, dass die Debatte über hybrides Arbeiten und Homeoffice weitgehend abgeschlossen ist.

Vor dem Hintergrund des rückläufigen Neubauvolumens und Büroflächenumsatzes ist der Büroflächenleerstand in den sieben Bürometropolen zum Jahresende weiter angestiegen. Gegenwärtig stehen rund 6,7 Millionen m² kurzfristig zur Verfügung und damit rund 1,1 Millionen m² mehr als noch Ende 2023. Die Leerstandsquote liegt gemittelt über die sieben Standorte bei 6,8 %. Die sieben Märkte weisen dabei, bei marktübergreifend steigender Tendenz, eine große Spanne von 4,3 % in Köln bis zu 10,6 % in Düsseldorf auf. Der Anteil der Untermietflächen am Gesamtleerstand liegt Ende 2024 bei 13 % und damit auf vergleichbarem Niveau wie ein Jahr zuvor.

Branchenentwicklung: Investitionsmarkt im Geschäftsjahr 2024

Das Transaktionsgeschehen auf dem deutschen Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien hat sich im Jahr 2024 nach dem starken Rückgang in 2023 wieder etwas erholt. Mit einem Volumen von 25,9 Mrd. Euro liegt laut BNPRE das Jahresergebnis knapp 15 % höher als der vergleichbare Vorjahreswert. Davon entfallen 8 Mrd. Euro auf die letzten drei Monate, die damit das mit Abstand stärkste Quartal darstellen. Trotzdem liegt das Investitionsvolumen immer noch deutlich unter den Werten von vor 2023, als diese sich noch zwischen 52 Mrd. Euro und 72 Mrd. Euro bewegten. Auch die Anzahl der registrierten Transaktionen ist mit gut 1.100 (+16 %) gestiegen, was als Indiz für ein wieder größeres Käuferinteresse auf breiter Front angesehen werden kann. Eine solche Entwicklung ist angesichts des schwierigen konjunkturellen Umfelds nicht selbstverständlich.

Die verbesserte Stimmung unter den Investoren sowie die allmähliche Rückkehr der Marktaktivitäten zu den gewohnten Abläufen vergangener Jahre zeigen sich unter anderem in einem deutlichen Umsatzzanstieg in den A-Standorten. Nachdem insbesondere die großen Städte stark von den herausfordernden Preisanpassungsprozessen betroffen waren, setzen sie nun zu einer Erholungsphase an. Mit einem Investmentvolumen von 12,87 Mrd. Euro konnten sie das Vorjahresniveau um etwa 50 % übertreffen. Mit weitem Abstand auf Platz 1 liegt Berlin mit 3,55 Mrd. Euro (+41 %), wobei der Verkauf des KaDeWe wesentlich dazu beigetragen hat. München erreicht Platz 2 mit gut 2,68 Mrd. Euro und der mit Abstand größten Steigerung (+101%). In Hamburg wurde die 2-Mrd.-Euro-Marke ebenfalls geknackt (2,28 Mrd. Euro; +79 %). Auf den weiteren Plätzen folgen Frankfurt (1,62 Mrd. Euro), Köln (1,17 Mrd. Euro), Düsseldorf (1,02 Mrd. Euro) und Stuttgart (555 Mio. Euro).

Mit Investitionen von rund 6,87 Mrd. Euro konnten Logistikimmobilien ihre Spitzenposition aus dem Vorjahr behaupten und machten 27 % (2023: 16 %) des Gesamtumsatzes aus. Besonders deutlich wurde das gestiegene Interesse der Investoren an großvolumigen Einzelobjekten und Pakettransaktionen. Den zweiten Platz belegen Einzelhandelsimmobilien mit einem Volumen von über 6,3 Mrd. Euro und

einem Marktanteil von etwa 25 % (2023: 24 %). Relativ betrachtet verzeichnete diese Assetklasse im Jahr 2024 den stärksten Zuwachs – ein Plus von 28 %. Komplettiert wird das Spitzentrio von Büroimmobilien, die mit 5,21 Mrd. Euro rund 20 % (2023: 26 %) zum Investmentumsatz beitrugen. Dennoch bleibt das Bürosegment weiterhin am stärksten von den Herausforderungen des gesamtwirtschaftlichen Umfelds betroffen.

HIGHLIGHTS

- Nach sehr guten Jahren bemerkenswerter wirtschaftlicher Dynamik und historisch niedriger Zinsen hat sich die Lage am Immobilienmarkt deutlich gedreht. Insbesondere die signifikant gestiegenen Zinskosten sowie das weiterhin gedämpfte Transaktionsgeschehen im Immobilieninvestitionsmarkt führen zu einem negativen Effekt auf die Ergebnisse unserer Beteiligungsgesellschaften.
- Die Hauptversammlung der TTL AG hat am 30. August 2024 beschlossen, keine Dividende für das Geschäftsjahr 2023 auszuzahlen.
- Die TTL erhielt aus ihrer 50 %-Beteiligung an der Montano Real Estate GmbH eine ergebnisneutrale Ausschüttung in Höhe von 9,0 Mio. Euro, die zum Schuldenabbau verwendet wurde.
- Aus der Veräußerung des 50%-Anteils an der Montano durch die TTL Investments in Germany GmbH im September ergab sich ein Veräußerungsverlust auf Konzernebene in Höhe von 9,2 Mio. Euro.
- Es erfolgte eine Verlängerung des bestehenden Schuldscheindarlehens i.H.v. 10,5 Mio. Euro vom 30. Dezember 2024 auf den 31. Dezember 2027. Die geänderten Anleihebedingungen sehen nunmehr eine ratierliche jährliche Tilgung vor. Der Zinssatz von 2,75 % p.a. bleibt unverändert. Die bereits seit Begebung der Inhaberschuldverschreibung gegebenen Sicherheiten für die Anleihegläubiger wurden ausgeweitet.
- Im Geschäftsjahr wurden Anteile an der Deutsche Immobilien Chancen Gruppe durch die Rhein-Main Beteiligungsgesellschaft mbH in die TTL AG eingebracht. Der Anteil dieser Beteiligung beläuft sich auf 14,96%.
- Wir sind weiterhin grundsätzlich auf der Suche nach geeigneten Akquisitionsobjekten entsprechend unserer Beteiligungsstrategie. Aufgrund des aktuellen Marktumfeldes und der angespannten Finanzlage der Gesellschaft steht die Stärkung der Finanzlage jedoch derzeit im Vordergrund. Die TTL ist auch für ihre Beteiligungsunternehmen tätig, die daraus für die TTL generierten Vergütungen einschließlich Kostenerstattungen betrugen rd. 1,2 Mio. Euro (VJ 1,3 Mio. Euro).
- Die TTL Real Estate GmbH, an der die TTL einen Anteil von 50 % hält, erhielt von der Branicks AG keine Ausschüttung. Die TTL Real Estate GmbH lieferte insgesamt einen Ergebnisbeitrag im Konzern von -13,3 Mio. Euro (VJ -8,8 Mio. Euro). Ursächlich für den Rückgang ist ein niedrigeres Ergebnis nach Steuern der Branicks AG im Jahr 2024 von -3,36 Euro je Aktie (VJ -0,79 Euro je Aktie).
- Zinsaufwendungen stiegen im Konzern wieder leicht auf rund 0,7 Mio. Euro (VJ 0,6 Mio. Euro).
- Das unbereinigte Konzernergebnis vor Steuern lag nach Einmaleffekten in Höhe von rd. -9,2 Mio. Euro im Geschäftsjahr 2024 bei -23,7 Mio. Euro (VJ -14,0 Mio. Euro).

3.3 Geschäftsverlauf des Konzerns

Der Geschäftsverlauf des Konzerns war geprägt von der Entwicklung der Beteiligungen. Aus unseren Beteiligungen TTL Real Estate GmbH (Ergebnis: -13,3 Mio. Euro) und aus der Veräußerung unserer 50% Beteiligung an der Montano Real Estate GmbH (Veräußerungsverlust 9,2 Mio. Euro) konnten wir ein Ergebnis von -22,5 Mio. Euro (Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen) erzielen.

Das Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit liegt analog zum Vorjahr bei -0,3 Mio. Euro (VJ -0,3 Mio. Euro).

Insgesamt erzielte die TTL insbesondere aufgrund des negativen Beteiligungsergebnisses durch die über TTL Real Estate GmbH gehaltene Beteiligung an der Branicks AG sowie den Veräußerungsverlust an der Montano ein bereinigtes Konzernergebnis vor Steuern von -13,8 Mio. Euro nach -8,8 Mio. Euro im Vorjahr. Das Konzernergebnis vor Steuer nach IFRS beträgt -22,9 Mio. Euro.

Damit liegt das bereinigte Konzernergebnis unterhalb unserer zum Halbjahr 2024 abgegebenen Ergebnisprognose, ggf. um Einmaleffekte bereinigt, von -7,0 bis -8,3 Mio. Euro.

Investitions- und Kapitalmaßnahmen im Jahr 2024

Im Geschäftsjahr 2024 traf die TTL folgende Investitions- und Kapitalmaßnahmen.

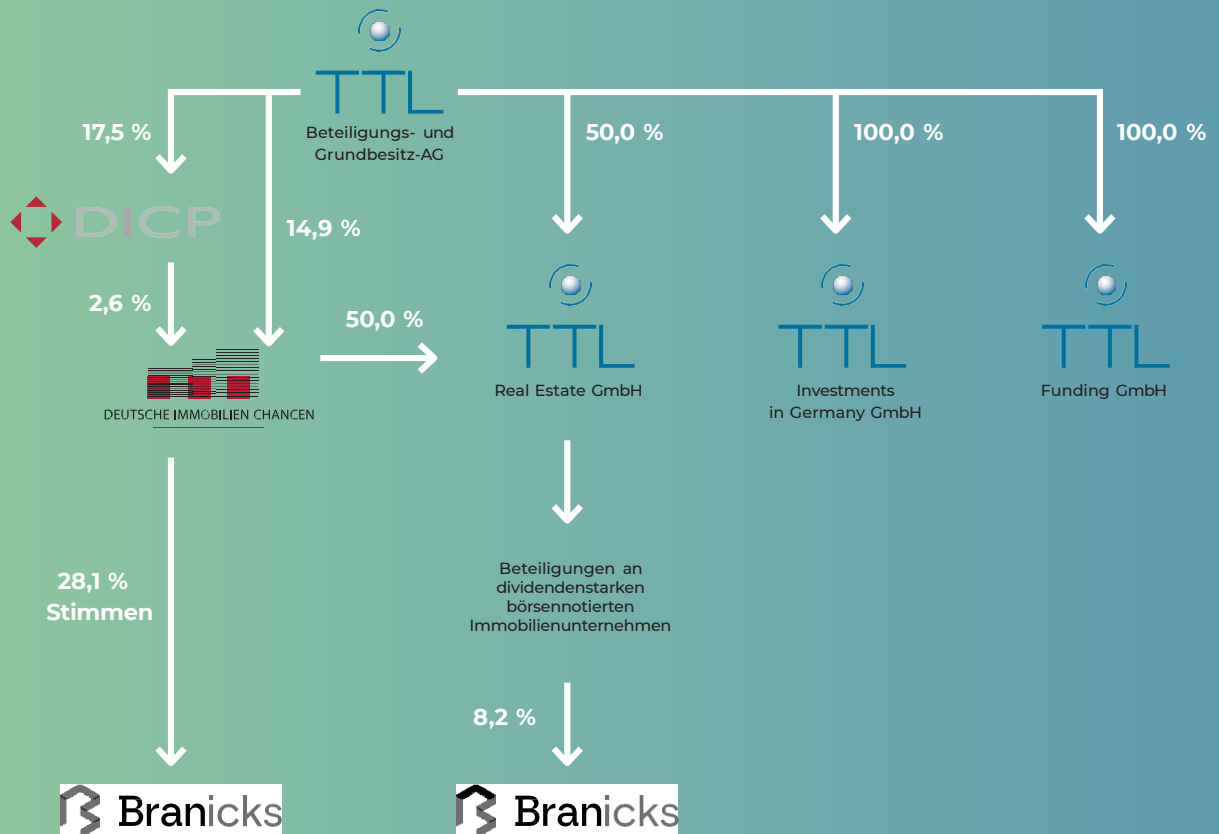
- Verkauf des durch die TTL Investments in Germany GmbH gehaltenen 50%-Anteils an der Montano
- Einlage von 14,96 % der Anteile an der Deutsche Immobilien Chancen Gruppe durch die Rhein-Main Beteiligungsgesellschaft mbH.
- Prolongation des bestehenden Schuldscheindarlehens i.H.v. 10,5 Mio. Euro vom 30. Dezember 2024 auf den 31. Dezember 2027. Die geänderten Anleihebedingungen sehen nunmehr eine ratierliche jährliche Tilgung vor. Der Zinssatz von 2,75 % p.a. bleibt unverändert. Die bereits seit Begebung der Inhaberschuldverschreibung gegebenen Sicherheiten für die Anleihegläubiger wurden ausgeweitet.

Zum Jahresende 2024 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 Branicks Group AG beteiligt und hält seit 2022 einen Anteil von insgesamt rd. 8,2 %.
- Einen Anteil von 17,47 % an der DIC Capital Partners (Europe) GmbH, München. Die TTL AG generiert aus dieser Beteiligung Dividendenzahlungen und Managementgebühren. Die DIC Capital Partners (Europe) GmbH ist Aktionärin der Deutschen Immobilien Chancen Gruppe, welche wiederum Ankeraktionärin der börsennotierten Branicks Group AG ist.
- Einen direkten Anteil von 14,96 % an der im vorherigen Punkt beschriebenen Deutschen Immobilien Chancen Gruppe (Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. Kommanditgesellschaft auf Aktien).

Das Beteiligungsportfolio stellt mit einem Wert von 43,8 Mio. Euro (VJ 78,8 Mio. Euro) den wesentlichsten Aktivposten der TTL dar.

Die aktuelle Beteiligungsstruktur ergibt sich zum 31.12.2024 wie folgt:



3.4 Vorstand und Mitarbeiter

Die TTL AG beschäftigte im Geschäftsjahr durchschnittlich drei Mitarbeitende (inkl. Vorstand). Im Vorjahr beschäftigte sie durchschnittlich vier Mitarbeitende.

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

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

Vermögenslage

Das Bruttovermögen des TTL-Konzerns ist um 33,5 Mio. Euro auf 60,3 Mio. Euro gesunken was im Wesentlichen auf die negativen Gesamtergebniseffekte in Höhe von -23,7 Mio. Euro zurück- zuführen ist.

Die nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen beinhalten die Anteile an der TTL Real Estate GmbH, die ergebnisbedingt um 13,3 Mio. Euro auf 43,8 Mio. Euro gesunken sind. Die in den Finanzanlagen enthaltene Beteiligung an der DIC Capital Partners (Europe) GmbH wird weiterhin mit dem beizulegenden Zeitwertwert von null bewertet. Die im Geschäftsjahr in die TTL AG eingelegten Anteile an der Deutsche Immobilien Chancen Gruppe sind mit einem beizulegenden Zeitwert von 0 Euro bewertet. Die übrigen finanziellen Vermögenswerte stiegen von 13,6 Mio. Euro auf 15,6 Mio. Euro.

Auf der Passivseite der Bilanz sank das Konzerneigenkapital aufgrund des Jahresergebnisses (-23,7 Mio. Euro). In 2024 ergaben sich keine im Sonstigen Ergebnis erfassten Wertanpassungen auf Finanzanlagen. Durch die Verringerung der Bilanzsumme und des Eigenkapitals sinkt die Eigenkapitalquote auf -6,9 % gegenüber 20,8 % im Vorjahr.

Das Fremdkapital beträgt zum Stichtag per Saldo 64,5 Mio. Euro gegenüber 74,3 Mio. Euro im Vorjahr.

Finanzlage

Aus der Investitions- und Finanzierungstätigkeit ergab sich ein positiver Cashflow Saldo von rd. 2,2 Mio. Euro (VJ Auszahlungen -0,3 Mio. Euro), der sich i. W. aus dem Verkauf der Anteile an der Montano von rd. 2,5 Mio Euro und gegenläufigen Zinszahlungen für das Schuldscheindarlehen in Höhe von - 0,3 Mio. Euro zusammen setzt.

Aus der betrieblichen Tätigkeit einschließlich Steuerzahlungen ergaben sich Auszahlungen von per Saldo -1,9 Mio. Euro (VJ Auszahlungen -2,6 Mio. Euro). Der Hauptgrund für die veränderten Auszahlungen im betrieblichen Cashflow im Geschäftsjahr ist die Veränderung in den sonstigen Aktiva und Passiva.

Die verzinslichen Verbindlichkeiten der TTL AG sind mit Festzinskonditionen abgeschlossen. Der durchschnittliche Zinssatz der verzinslichen Verbindlichkeiten lag zum 31. Dezember 2024 bei 0,9 % (VJ 0,9 %). Die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit der finanziellen Schulden liegt in diesem Jahr bei ca. 5 Jahren (im Vorjahr bei ca. 2 Jahren).

Der Konzern verfügt zum Jahresende über einen eigenen Finanzmittelbestand von 0,5 Mio. Euro. Die Finanzlage des Konzerns ist durch das Ausbleiben von Gewinnausschüttungen seitens der TTL Real Estate GmbH aufgrund der herausfordern- den Ertrags- und Finanzlage bei der mittelbaren Beteiligung an der Branicks Group AG im Hinblick auf die Deckung des laufenden Liquiditätsbedarfs angespannt. Eine Prolongation des bestehenden Schuldscheindarlehens in Höhe von 10,5 Mio. Euro auf den 31. Dezember 2027 trägt dazu bei, die finanzielle Flexibilität der Gesellschaft zu erhalten und ihre Liquiditätsplanung zu sichern. Sie ist jedoch weiterhin belastet mit nachteiligen Aktienkursentwicklungen der Branicks Group AG Aktie, deren Bestand teilweise als Sicherheit für eben dieses Schuldscheindarlehen dient. Der Konzern war im Geschäftsjahr dennoch jederzeit in der Lage, seine Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen.

Ertragslage

Das Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit liegt bei -0,3 Mio. Euro (VJ bereinigt -0,3 Mio. Euro).

Auf Ebene der TTL Real Estate GmbH partizipieren wir an der Geschäftsentwicklung der Branicks Group AG, an der die TTL Real Estate GmbH einen Anteil von 8,2 % hält. Die Branicks AG erzielte ein Konzernergebnis nach Steuern von -365,5 Mio. Euro (VJ -70,7 Mio. Euro). Das Ergebnis je Aktie der Branicks lag im Geschäftsjahr mit -3,36 Euro deutlich unter dem Vorjahreswert von -0,79 Euro. Die TTL Real Estate GmbH lieferte insgesamt einen Ergebnisbeitrag von -13,3 Mio. Euro (VJ -0,6 Mio. Euro).

Unter Berücksichtigung des Zinsergebnisses von -0,1 Mio. Euro (VJ -0,5 Mio. Euro) erzielte die TTL damit insgesamt ein bereinigtes Konzernergebnis vor Steuern von -13,8 Mio. Euro (VJ -8,9 Mio. Euro). Das unbereinigte Konzernergebnis nach Steuern lag aufgrund der Einmaleffekte aus Veräußerungsverlusten bei -23,7 Mio. Euro und weist damit einen höheren Verlust als das Vorjahresergebnis von -15,1 Mio. Euro (ohne sonstiges Ergebnis) aus.

Im Sonstigen Ergebnis wurden im Vorjahr Wertanpassungen auf Finanzanlagen in Höhe von insgesamt 4,4 Mio. Euro erfasst.

3.6. Vermögens- Finanz- und Ertragslage der TTL AG

Vermögenslage

Das Vermögen der Konzernmuttergesellschaft TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG ist durch die indirekte Beteiligung an der TTL Real Estate GmbH geprägt, deren wesentliches Vermögen eine 8,2 %-Beteiligung an der börsennotierten Branicks AG darstellt. Der 50 %-Anteil an der TTL Real Estate GmbH in Höhe von 47,8 Mio. Euro wird direkt von der 100 %-Tochtergesellschaft TTL Beteiligungs GmbH gehalten, die mit 50,6 Mio. Euro bei der TTL AG bilanziert ist.

Das Engagement in die Montano Real Estate GmbH wirkt sich auf Ebene des Jahresabschlusses der TTL AG nur indirekt aus. Der handelsrechtliche Veräußerungsverlust in Höhe von 8,4 Mio. Euro wurde in der TTL Investments in Germany GmbH erfasst, welche eine 100%ige Tochtergesellschaft der TTL AG ist.

Der 17,47 %-Anteil an der DIC Capital Partners (Europe) GmbH wurde im Vorjahr entsprechend der Vermögens- und Ertragslage der Gesellschaft von 4,4 Mio. Euro um 4,4 Mio. Euro auf 0,0 Mio. Euro abgewertet. Für 2024 ergaben sich keine Korrekturen. Insgesamt betragen die Finanzlagen damit 55,2 Mio. Euro (VJ 70,5 Mio. Euro).

Das Umlaufvermögen der Konzernmuttergesellschaft ist im Vergleich zum Vorjahr um insgesamt 1,0 Mio. Euro zurückgegangen. Dieser Rückgang resultiert im Wesentlichen aus einem Rückgang der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber der TTL Real Estate GmbH aus Dienstleistungen (-1,0 Mio. Euro). Der Rückgang des Umlaufvermögens im Vorjahr resultierte in Höhe von rd. 4,0 Mio. Euro aus der Abwertung auf Forderungen gegen die DICP Europe und mit rd. 4,1 Mio. Euro den Abbau von Forderungen gegen die TTL Real Estate. Die Bilanzsumme ist insbesondere aufgrund der negativen Ergebniseffekte aus der Branicks AG, welche in der Folge zu Abschreibungen auf den Beteiligungsbuchwert der TTL Beteiligungs GmbH geführt haben, um 16,3 Mio. Euro auf 68,8 Mio. Euro gesunken.

Finanzlage

Aufgrund des Jahresergebnisses von -17,7 Mio. Euro, sank das Eigenkapital von 17,7 Mio. Euro im Vorjahr um 17,7 Mio. Euro auf rd. -16,2 TEuro (in % zur Bilanzsumme 0,0 %, VJ 20,8 %).

Insgesamt ist das Fremdkapital (inkl. Rückstellungen) mit 68,9 Mio. Euro um 1,4 Mio. Euro im Wesentlichen aufgrund von Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen nur leicht erhöht.

Die Gesellschaft ist zum Jahresende vor allem durch langfristige Fremdmittel finanziert. Die Finanzierung der Gesellschaft erfolgt größtenteils (84,5 %, VJ 87,3 %) durch langfristige Fremdmittel.

Im Hinblick auf die Liquiditätslage einschließlich der Zahlungsströme sowie die Beurteilung der Finanzlage aufgrund ausgebliebener Gewinnausschüttungen an die Gesellschaft und der Fälligkeit des Schuldscheindarlelehens wird auf die Ausführungen zur Finanzlage des Konzerns verwiesen, die aufgrund der Konzernstruktur entsprechend für die Gesellschaft gelten.

Ertragslage

Die Ertragslage der TTL AG ist durch ihre Holdingtätigkeit geprägt: Nach Verkauf der eigenen Anteile an der TTL RE an die TTL Beteiligungs GmbH in Vorjahren erhält die TTL AG jedoch keine Ausschüttungen von der TTL Real Estate GmbH mehr direkt. Von ihren 100 %-Tochtergesellschaften TTL Investments in Germany GmbH und TTL Beteiligungs GmbH konnten wie im Vorjahr keine Beteiligungserträge vereinnahmt werden. Lediglich durch die TTL RE Funding GmbH & Co. KG ergab sich eine Gewinnausschüttung wodurch sich insgesamt Beteiligungserträge von 0,8 Mio. Euro (VJ - 0,7 Mio. Euro) ergaben.

Im Wesentlichen unter Berücksichtigung von Zinsaufwendungen und -erträgen von per Saldo -0,5 Mio. Euro (VJ -0,5 Mio. Euro), der Abwertung auf die Anteile an der TTL Investments in Germany GmbH von -6,5 Mio. Euro sowie übrigen Beteiligungsverluste ergab sich ein Finanzergebnis von rd. -17,0 Mio. Euro nach -18,7 Mio. Euro im Vorjahr.

Umsatzerlösen aus Dienstleistungen gegenüber Tochter- und Beteiligungsgesellschaften von 0,4 Mio. Euro (VJ 0,4 Mio. Euro) stehen Sachkosten von 1,2 Mio. Euro (VJ 4,8 Mio. Euro) und nach Rückstellungsauflösung Personalkosten von 0,7 Mio. Euro (VJ 0,7 Mio. Euro), gegenüber. In den Sachkosten im VJ sind die Wertberichtigungen auf Forderungen gegenüber der DICP Europe von 4,0 Mio. Euro enthalten.

Das Jahresergebnis nach Steuern in Höhe von 0,3 Mio. Euro (im Wesentlichen Erstattung für Vorjahre) beläuft sich damit auf -17,7 Mio. Euro (VJ -24,7 Mio. Euro).

3.7. Zielerreichung 2024

Mit dem Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2023 haben wir Ende Juni 2024 für den Konzern - ggf. unter Eliminierung von Einmaleffekten - ein negatives Ergebnis vor Steuern von rd. -5,9 bis -6,4 Mio. Euro, basierend auf einem Beteiligungs- und Zinsergebnis von -4,5 bis -5,0 Mio. Euro und einer aufgrund der Equity-Methode entsprechend rückläufigen Entwicklung der Bewertung des Finanzanlagevermögens kommuniziert.

Aufgrund der deutlich niedrigeren Erträge aus Beteiligungen, insbesondere durch die negativen Earnings per Share (-3,36 Euro) bei der Branicks Group AG sowie dem Veräußerungsverlust aus den Montano Anteilen (-9,2 Mio. Euro), verbucht die TTL für das Geschäftsjahr 2024 nun ein Beteiligungs- und Zinsergebnis von -22,6 Mio. Euro (VJ -8,7 Mio. Euro) und ein negatives Konzernergebnis (nach IFRS) vor Steuern in Höhe von -23,7 Mio. Euro (VJ -14,0 Mio. Euro). Bereinigt um den Einmaleffekt Veräußerungsverlust Montano von -9,2 Mio. Euro, entspricht das einem Verlust vor Steuer von -13,8 Mio. Euro (VJ 8,9 Mio. Euro).

Auf Ebene der TTL AG betrug das Jahresergebnis nach Steuern -17,7 Mio. Euro, bereinigt um Einmaleffekte (Abwertung auf die Anteile an der TTL Investments in Germany GmbH von -6,6 Mio. Euro sowie Abwertung auf die Anteile an der TTL Beteiligungs GmbH von -8,7 Mio. EUR) entspricht das einem Verlust von 2,4 Mio. Euro einschließlich einem entsprechend negativen Beteiligungsergebnis.

Das Ziel der stabilen Wertentwicklung der Beteiligungen wurde nicht erreicht, Wertminderungen waren bei der TTL Investments in Germany GmbH und der TTL Real Estate GmbH zu verzeichnen. Insgesamt blieb die Entwicklung des Konzerns und der Gesellschaft im Geschäftsjahr aufgrund des herausfordernden Umfelds hinter der Prognose.

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. Im 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 hier- bei 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. Im Geschäftsjahr haben sich keine nennenswerten Änderungen am Chancen- und Risikomanagement ergeben.

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 ist verantwortlich für das Risikomanagement und Risikocontrolling im Unternehmen und berichtet hierüber dem Aufsichtsrat in dessen Sitzungen.

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

Der Grad der Auswirkungen der Risiken wird wie folgt klassifiziert:

Erhebung der Eintrittswahrscheinlichkeit: Wie häufig tritt das Risikoszenario ein?

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

Der Grad der Auswirkungen der Risiken wird wie folgt klassifiziert:

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

Potenzielle Schadenshöhe (qualitative Betrachtung)	Sehr gering	Gering	Mittel	Hoch	Sehr hoch
Potenzielle Schadenshöhe in TEUR (monetäre Betrachtung)	Bis 50	51 – 500	501 – 1.500	1.501 – 5.000	Ab 5.001

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

Marktumfeldrisiko

Die Immobilienbranche zählt auch weiterhin zu den vielfältigsten Wirtschaftszweigen einer modernen Volkswirtschaft. Neben der Bewirtschaftung von Immobilien gehören das Bauhaupt-

sowie Baunebengewerbe und sämtliche mit dem Immobilienvermögen und der -finanzierung verbundenen Tätigkeiten dazu. So vielfältig der Wirtschaftszweig Immobilienbranche in all seinen Facetten ist, so vereint sämtliche Teilbereiche doch ein signifikantes Risiko: die Eintrübung des wirtschaftlichen Marktumfelds durch Zinserhöhung(en) bzw. ein generell hohes Zinsniveau. Entsprechend setzt das anhaltend hohe Zinsniveau der Immobilienbranche weiter zu und führte in der jüngeren Vergangenheit zu einer deutlichen Abkühlung des wirtschaftlichen Marktumfelds. Auch der europäische Immobilienmarkt hat in der Folge eine signifikante Preiskorrektur erfahren. Viele Marktteilnehmer erwarten auch in den kommenden Monaten ein Austarieren der Preisvorstellungen auf Käufer und Verkäuferseite.

Eine gebremste Marktdynamik ist die logische Konsequenz. Vergleicht man die derzeitigen Prognosen, so wird, quer durch alle Asset-Klassen, ein bis zur zweiten Jahreshälfte 2025 passiver Immobilienmarkt erwartet. Wohlbemerkt finden die sogenannten Political Risks, wie zusätzliche regulatorische Anforderungen, bei diesem Ausblick keine Berücksichtigung. Trotz frühzeitiger Identifizierung des Marktumfeldrisikos und des ausgerufenen Aktionsplans „Performance 2024“, welchen wir konsequent verfolgen, stufen wir das Risiko aufgrund der jüngsten Entwicklungen als hoch ein. Risikoeinstufung per 31.12.2023: (H) HOCH-Risikoeinstufung per 31.12.2024: (H) HOCH

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

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

Das Risiko besteht für die TTL AG insbesondere auf Ebene ihrer Beteiligungsgesellschaften. Sowohl Montano (Beteiligung nur bis September 2024) als auch Branicks Group AG wirken dem entgegen, in dem sie ihr Leistungsspektrum den Marktgegebenheiten und Investorenbedürfnissen anpassen. Insgesamt stufen wir das Risiko Marktumfeld hinsichtlich Eintrittswahrscheinlichkeit und seiner Auswirkung als hoch ein.

Chancen und Risiken aus der Investitionstätigkeit

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

Im Hinblick auf die mittelbare Beteiligung an der Branicks Group AG besteht für das Jahr 2024 die aus dem Vorjahr berichtete wesentliche Unsicherheit nicht mehr. Branicks ist im Fortgang des im Frühjahr 2024 entwickelten und von unabhängigen Experten geprüften Restrukturierungsplans voll auf Kurs und beabsichtigt, allen in 2025 und darüber hinaus anstehenden Verpflichtungen plangemäß nachzukommen. Mit der Rückzahlung der in 2025 fälligen Schuldscheindarlehen hat Branicks bereits im ersten Quartal begonnen und beabsichtigt, sie im Sommer 2025 vollständig abzuschließen. Es besteht weiterhin das Risiko, dass die erwartete Erholung der Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft ausbleibt, und sich in der Folge weitere wesentliche, teils unvorhersehbare negative Ergebnisbeiträge auf Ebene der TTL Real Estate GmbH ergeben. Wir sehen allerdings allen voran die Chance, dass die Finanzierung der Branicks durch die Restrukturierung langfristig stabilisiert und gesichert wird, und der Branicks Konzern an der erwarteten Erholung des Marktumfelds partizipiert.

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

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

Angesichts eines deutlich veränderten Zinsumfelds, der stark gestiegenen Inflation und der unklaren Auswirkungen der konjunkturellen Abschwächung auf die Immobiliennachfrage in Deutschland kommt es mit Blick auf geplante An- und Verkäufe seit der Jahresmitte 2022 zu Verzögerungen und Neuplanungen, die sich aus Unternehmenssicht auch in 2025 fortsetzen werden.

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

Operative Chancen und Risiken

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

Chancen und Risiken der Finanzierung

Das Finanzierungsrisiko beurteilt die Gefahren, die aus Unsicherheiten und Schwankungen am Kapitalmarkt (unter anderem Marktzinsen), einem sich erhöhenden Zinsniveau (inkl. laufender Zinszahlungen), Covenant-Brüchen oder dem Timing von Refinanzierungen oder Prolongationen entstehen können und folglich zu finanziellen Schäden (bspw. Finanzierung zu höheren Zinsen als geplant oder Schwierigkeiten der Refinanzierung) und/oder einem Liquiditätsrisiko führen. Das Liquiditätsrisiko besteht insbesondere darin, dass aufgrund unzureichender Verfügbarkeit von Zahlungsmitteln bestehende oder zukünftige Zahlungsverpflichtungen nicht rechtzeitig erfüllt werden können oder bei Engpässen unvorteilhafte Finanzierungsbedingungen akzeptiert werden müssen.

Das Liquiditätsrisiko wird auf Basis einer mehrjährigen Finanzplanung sowie einer wöchentlich rollierenden Liquiditätsplanung unter Betrachtung langfristiger Kreditlinien und liquider Mittel zentral gesteuert. Die Liquidität wird hauptsächlich in Form von Tages- und Termingeldanlagen vorgehalten. Trotz des umfassenden Risikomanagements im Bereich Corporate Finance bestehen aktuell eingeschränkte Refinanzierungsmöglichkeiten aufgrund der länger als erwartet andauernden Stagnation am Transaktionsmarkt sowie des weiterhin herausfordernden Finanzierungsumfelds.

Die TTL ist aktuell im Wesentlichen durch Eigenkapital, langfristiges Fremdkapital sowie einer Inhaberschuldverschreibung über 10,5 Mio. Euro finanziert. Es erfolgte eine Verlängerung dieser Inhaberschuldverschreibung vom 30. Dezember 2024 auf den 31. Dezember 2027. Die geänderten Anleihebedingungen sehen nunmehr eine ratierliche jährliche Tilgung von jeweils einem Drittel der Gesamtsumme jeweils zum 31. Dezember 2025, 31. Dezember 2026 und 31. Dezember 2027 vor. Der Zinssatz von 2,75 % p.a. bleibt unverändert. Die bereits seit Begebung der Inhaberschuldverschreibung gegebenen Sicherheiten für die Anleihegläubiger wurden ausgeweitet. Zuvor war die Emittentin verpflichtet, zur Besicherung der Inhaberschuldverschreibung 1.250 Tsd. mittelbar gehaltene Aktien an der Branicks Group AG zugunsten der Pfandgläubigerin zu verpfänden. Diese wurden am 07. März 2025 um weitere 1.250.000 Aktien der Branicks Group AG erweitert. Es erfolgte zudem eine Erweiterung der vertraglichen Vereinbarungen um die Möglichkeit der Verlangung einer Verwertung der Anteile (bezogen auf die verpfändeten Anteile aus 2025) durch beide Parteien, bei Erreichen eines Mindestkurses jeweils zum Jahresende 2026 und 2027.

Im Gegensatz zum Vorjahr präsentiert sich die finanzielle Situation der TTL AG im laufenden Geschäftsjahr 2025 positiv. Während im zweiten Quartal 2024 die Liquiditätslage noch angespannt war, konnte inzwischen eine verbesserte Liquiditätsposition erreicht werden. Die erfolgreiche Prolongation des Schuldschein Darlehens der Helaba Invest sowie weitere Maßnahmen zur

Liquiditätssicherung (z.B. die erfolgreiche Veräußerung der Anteile an der Montano) haben zur mittelfristigen Stabilisierung beigetragen. Vor diesem Hintergrund wurden der Jahresabschluss der TTL AG sowie der Konzernabschluss – unverändert – unter der Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufgestellt.

Insbesondere die Finanzlage der TTL AG und damit des Konzerns ist jedoch weiterhin durch das Ausbleiben von Gewinnausschüttungen seitens der TTL Real Estate GmbH gekennzeichnet. Dies resultiert aus der nach wie vor herausfordernden Ertrags- und Finanzlage bei der mittelbaren Beteiligung an der Branicks Group AG, was die Deckung des laufenden Liquiditätsbedarfs erschwert. Der Vorstand geht jedoch davon aus, dass sich die Finanz- und Ertragslage der Branicks Group mittelfristig erholen und stabilisieren wird und sich infolgedessen auch der Aktienkurs positiv entwickeln kann. Im Geschäftsjahr konnte die Liquiditätssituation des Konzerns unter anderem durch die Veräußerung der Beteiligung an der Montano Real Estate GmbH sowie durch die bereits erwähnte Prolongation der Inhaberschuldverschreibung spürbar und nachhaltig verbessert werden.

Die Liquiditätssituation und insbesondere die Entwicklung der Branicks Group AG als mittelbare Beteiligung bedarf jedoch weiterhin einer fortlaufenden und sorgfältigen Überwachung, um potenzielle Risiken und etwaige Engpässe frühzeitig zu identifizieren und durch geeignete Gegenmaßnahmen rechtzeitig adressieren zu können. Zur fristgerechten Rückzahlung der zum Jahresende 2025 ersten fälligen Rate des Inhaberschuldverschreibung ist die Aufnahme eines weiteren Darlehens sowie die Ausgabe einer Wandelschuldverschreibung vorgesehen. Die Gespräche mit potenziellen Finanzierungspartnern hierzu sind bereits fortgeschritten. Als zusätzliche Maßnahme zur Liquiditätssicherung steht darüber hinaus als ultima ratio eine Veräußerung von Anteilen der Branicks AG als Möglichkeit zur Verfügung. Diese Option stellt jedoch eine ultima ratio dar und wird nur verfolgt, sofern andere Finanzierungsmöglichkeiten nicht realisierbar sein sollten. Der Vorstand geht derzeit jedoch nicht davon aus, dass ein Verkauf der Anteile erforderlich sein wird und plant an den Anteilen als langfristige strategische Beteiligung festzuhalten.

Sollten die beschriebenen Annahmen zur kurzfristigen Liquiditätsstärkung der Gesellschaft und Refinanzierung oder Rückführung des Schuldscheindarlehens insbesondere im Hinblick auf die wirtschaftliche Entwicklung der Branicks Group AG (einschl. der Aktienkursentwicklung) und Einzahlungen aus Darlehensvereinbarungen nicht eintreten, ist der Fortbestand der Gesellschaft ohne Zuführung von externer Finanzierung gefährdet (es liegt eine sog. „wesentliche Unsicherheit“ vor). Der Vorstand der TTL AG geht jedoch mit überwiegender Wahrscheinlichkeit davon aus, dass sich die Lage bei der Branicks Group AG (einschl. des Aktienkurses) mit der weiteren Erholung des Marktumfelds weiter stabilisiert sowie die Einzahlungen aus Darlehensvereinbarungen und Wandelschuldverschreibung geleistet werden können. Wir erwarten folglich, dass die TTL AG und damit der Konzern auch künftig in der Lage sein werden, die Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen.

Daneben ergeben sich Zinsrisiken 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. 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 2024 auf -16,2 TEuro (VJ 17,7 Mio. Euro).

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

Steuerrisiken

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

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

Gesamtbewertung der Risiko- und Chancensituation

Die TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG sieht sich trotz der angespannten Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und der resultierenden wesentlichen Unsicherheit im Hinblick auf das Finanzierungsrisiko insgesamt stabil aufgestellt, um mit dem Leistungsprofil ihrer Beteiligungsgesellschaften auch eine schwierige Marktphase gut zu meistern. Die Branicks Group AG generierte in der Vergangenheit durch ihr umfassendes Leistungsprofil und die breite Abdeckung der Immobilienwertschöpfungskette diversifizierte und stetige Cashflows, die aus laufenden Mieteinnahmen, Transaktions-, Strukturierungs- und Managementgebühren bis hin zu attraktiven Beteiligungserträgen resultierten. Wir gehen davon aus, dass die Branicks mit Umsetzung ihres gerichtlich bestätigten Restrukturierungsplans und Erholung des Marktumfelds hierzu zurückkehren wird, und sich die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage entsprechend entspannt.

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. Nachdem die Tätigkeit der Gesellschaft bzw. des Konzerns auf die Verwaltung eben dieser Finanzinstrumente ausgelegt ist, gelten die oben beschriebenen Ausführungen zu Risikomanagementzielen und -methoden sowie Einzelrisiken unmittelbar auch für die Verwendung von Finanzinstrumenten.

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

Risikoart (Ausmaß)	Marktrisiko (mittel)	Kredit-/Ausfallrisiko (mittel)	Liquiditätsrisiko (hoch)
Finanzanlagen	X	X	X
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	X	X	X
Verbindlichk. aus Lieferg. u. Leistungen			X
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten			X

Das Management des Kredit- bzw. Ausfallrisikos im TTL-Konzern zielt maßgeblich darauf ab, Geschäfte ausschließlich mit kreditwürdigen Dritten abzuschließen. Den eigenen Liquiditätsrisiken begegnet der Konzern durch ein dem Umfang und der Komplexität der Geschäftstätigkeit angepasstes Liquiditätsmanagement, das die jederzeitige Verfügbarkeit ausreichender Liquidität

sicherstellen soll. Das Marktrisiko resultiert im Wesentlichen aus dem Börsenkurs der mittelbaren Beteiligung an Branicks und wird durch den langfristigen Anlagehorizont mitigiert. Zinsrisiken sind aufgrund der Festverzinsung der Finanzinstrumente von untergeordneter Bedeutung.

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. Die Konsolidierung für den Konzernabschluss erfolgt bei der TTL AG auf Basis der einzubeziehenden Jahresabschlüsse der Unternehmen des Konsolidierungskreises unter Vornahme entsprechender konsolidierungsbedingter Anpassungsmaßnahmen, die aufgrund der übersichtlichen Konzernstruktur und Geschäftstätigkeit nur in begrenztem Umfang auftreten. 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 Excelbasiertes Planungswerkzeug. Das interne Kontroll- und Risikomanagementsystem, das ein an der Risikolage des Unternehmens ausgerichtetes Compliance-Management-System umfasst, deckt auch nachhaltigkeitsbezogene Ziele ab. Das Risikomanagement wird kontinuierlich überwacht, weiterentwickelt und den sich ändernden Rahmenbedingungen angepasst. Vorstand und Aufsichtsrat der TTL haben im Geschäftsjahr 2024 das Risikomanagementsystem und das interne Kontrollsystem auf Angemessenheit und Wirksamkeit überprüft. Es sind keine Umstände bekannt, die gegen die Angemessenheit und Wirksamkeit der Systeme sprechen.

Prognosebericht

- Gesamtaussage 2025

Wir rechnen für das Geschäftsjahr 2025 trotz anhaltender Unsicherheiten im wirtschaftlichen Umfeld mit einer stabilen bis leicht positiven Entwicklung des Immobilienmarktes. Basierend auf der prognostizierten Stabilität der deutschen Wirtschaft und des deutschen Immobilienmarktes erwarten wir jedoch keine wesentlichen Veränderungen für das direkte Umfeld des Unternehmens für das Geschäftsjahr 2025. Trotzdem könnten unerwartete Veränderungen in den Zinssätzen, weitere Beteiligungsakquisitionen oder -verkäufe sowie Veränderungen der sonstigen Prämissen für das Geschäftsjahr 2025 die Prognose beeinflussen.

- Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Unsere Erwartungen bezüglich der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen basieren auf den Prognosen einschlägiger Wirtschaftsforschungsinstitute und Organisationen. Zur Einschätzung der Branchensituation ziehen wir öffentlich verfügbare Analysen der renommierten Maklerhäuser heran. Die im Folgenden getroffenen Aussagen spiegeln deren Erwartungen zum Zeitpunkt der Aufstellung des zusammengefassten Lageberichts 2024 wider.

- Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Deutschland stellen sich zu Jahresbeginn 2025 weiterhin herausfordernd dar. In seiner Frühjahrsprognose vom März 2025 erwartet das ifw Kiel für das laufende Jahr ein Wirtschaftswachstum von 0,0 %. Zuvor hatte das Institut in seiner Herbstprognose 2024 noch einen Anstieg des Bruttoinlandsprodukts von 0,5 % prognostiziert. Gebremst wird die wirtschaftliche Entwicklung vor allem von den zu erwartenden US-Zöllen und die verschärfte Krise in der deutschen Industrie. Zudem belasten die zahlreichen geopolitischen Krisen und die weiterhin hohen Zinsen. Allerdings geht das ifw Kiel auch davon aus, dass der Abwärtstrend in der politischen Dynamik nun ihren Boden gefunden hat, aufgrund der deutlich expansiveren Finanzpolitik der kommenden Regierung.

Auch der ifo Geschäftsklimaindex weist auf eine Stimmungsverbesserung unter den Unternehmen hin. Im März 2025 stieg der Index auf 86,7 Punkte, der höchste Wert seit Juli 2024. Dabei fielen insbesondere die Erwartungen deutlich weniger pessimistisch aus als in den Vormonaten. Gemäß ihren Projektionen vom März 2025 erwartet die EZB, dass die Inflationsrate im Euroraum im Jahresdurchschnitt 2025 auf 2,3 % zurückgehen wird. Im Jahr 2024 hatte die Inflation noch leicht darüber, bei 2,4 % gelegen. Für das Jahr 2026 rechnet die EZB dann damit, dass die Teuerungsrate wieder ihr Ziel von 2 % erreichen wird. Entsprechend hat die EZB im Rahmen ihrer jüngsten Sitzungen eine Lockerung ihrer Geldpolitik im weiteren Jahresverlauf 2025 in Aussicht gestellt.

- Branchenentwicklung

Trotz der verhaltenen gesamtwirtschaftlichen Aussichten zeigt sich das Immobilienberatungsunternehmen JLL für den deutschen Bürovermietungsmarkt im Jahr 2025 relativ optimistisch. So erwartet JLL erneut einen Anstieg des Flächenumsatzes an den Top-7-Bürostandorten von rund 2,7 Mio. m² auf 2,9 Mio. m².

Im ersten Quartal 2025 erzielten die sieben größten deutschen Bürostandorte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart) einen Flächenumsatz von 728.100 m², was einem Anstieg von 14 % gegenüber dem Vorjahr entspricht – dem besten Jahresauftakt seit 2022.

Frankfurt stach mit über 200.000 m² hervor, hauptsächlich wegen eines Großabschlusses der Commerzbank (73.000 m²). Auch Köln (+79 %) und Hamburg (+41 %) verzeichneten starke Zuwächse, während Berlin, Düsseldorf, München und Stuttgart rückläufige Ergebnisse zeigten. Neben Frankfurt waren auch Abschlüsse durch Siemens (33.000 m²) in München und ING-DiBa (32.000 m²) in Frankfurt prägend. Auch der öffentliche Sektor trug in Städten wie Köln zum Ergebnis bei.

Die Leerstandsquote stieg weiter und lag im Schnitt bei 7,4 %, entsprechend rund 7,3 Millionen m² kurzfristig verfügbarer Fläche. Alle Big-7-Märkte verzeichneten einen Anstieg. Trotz geringer Fertigstellungen im ersten Quartal (160.000 m²) sind für das restliche Jahr 1,02 Millionen m² angekündigt, wobei es teils zu Projektverschiebungen kommt.

Bei den Spitzenmieten blieb die Lage weitgehend stabil. Nur München verzeichnete einen Anstieg auf 56,00 €/m²/Monat. Im Jahresvergleich stiegen die Spitzenmieten in den Big 7 durchschnittlich um 5 %.

JLL rechnet weiterhin mit einem Gesamtflächenumsatz von rund 2,9 Millionen m² (+8 % ggü. 2024) sowie einem weiteren Anstieg der Leerstandsquote auf bis zu 7,8 %. Der Trend zu steigenden Spitzenmieten dürfte sich fortsetzen. Die weitere Entwicklung wird stark von politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen beeinflusst – insbesondere durch Entscheidungen der Bundesregierung und der US-Zollpolitik.

Die Perspektiven für den deutschen Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien bewertet BNPPRE im laufenden Jahr aufgrund der unterschiedlichen Rahmenbedingungen mit teilweise gegensätzlichen Einflüssen als gemischt.

Die Perspektiven für den deutschen Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien bewertet BNPPRE im laufenden Jahr 2025 als weiterhin positiv, wenn auch eingebettet in ein äußerst heterogenes Umfeld. Trotz geopolitischer Unsicherheiten – etwa durch zollpolitische Maßnahmen der US-Regierung – eröffnen sich durch das in Deutschland beschlossene Sondervermögen und größere finanzielle Spielräume für staatliche Ausgaben zusätzliche Wachstumspotenziale. Diese könnten sich über Sekundäreffekte positiv auf die Nutzermärkte und somit auch auf Immobilieninvestitionen auswirken.

Der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt zeigte sich im ersten Quartal 2025 mit einem Transaktionsvolumen von rund 5,9 Mrd. € (+6,3 % gegenüber Q1 2024) stabil wachsend. Büroobjekte konnten mit einem Umsatz von ca. 1,75 Mrd. € ihre führende Rolle zurückgewinnen, deutlich beeinflusst durch Großtransaktionen wie den Verkauf des „Upper West“ in Berlin. Auch Logistik- und Einzelhandelsimmobilien trugen mit je rund 1,3 Mrd. € signifikant zum Gesamtumsatz bei.

In den A-Städten blieb das Marktgeschehen trotz eines leichten Rückgangs (-10 %) aktiv. Besonders hervor stach Berlin mit einem Plus von 115 % gegenüber dem Vorjahr. Die Spitzenrenditen blieben in allen Assetklassen auf dem Niveau des Vorjahres – etwa bei 4,36 % für Büroimmobilien und 4,25 % für Logistikobjekte.

Insgesamt rechnet BNPPRE für das Gesamtjahr 2025 mit einer moderaten Fortsetzung des Wachstumstrends. Insbesondere die zunehmende Flächennachfrage und die wachsende Attraktivität von Immobilien als vergleichsweise sichere Assetklasse dürften die Investitionsbereitschaft weiter fördern. Ein Transaktionsvolumen von über 40 Mrd. € für Gewerbe- und Wohnobjekte bleibt laut BNPPRE realistisch.

Wesentliche Annahmen zur Geschäftsprognose Erwartete Entwicklung der TTL

Das Marktumfeld im deutschen Gewerbeimmobilienmarkt hat zwar mit Blick auf die schwache Konjunkturentwicklung zu kämpfen, dennoch sorgen die fallende Inflation und Zinsen für eine vorsichtige Markterholung.

Für den Konzernabschluss rechnen wir für das Jahr 2025 – ggf. unter Eliminierung von Einmaleffekten mit einem negativen Ergebnis vor Steuern von rd. 7,4 bis 7,9 Mio. Euro ausgehend von einem Beteiligungs- und Zinsergebnis von -6,7 bis -7,1 Mio. Euro und einer aufgrund der Equity-Methode entsprechend rückläufigen Entwicklung der Bewertung des Finanzanlagevermögens. Für die TTL AG erwarten wir ein im Vergleich zum Vorjahr ein deutlich verbessertes, aber noch negatives Jahresergebnis. Wir erwarten in der TTL AG ein Ergebnis nach Steuern zwischen -0,9 und -1,2 Mio. EUR (vor möglichen Bewertungseffekten).

Der Vorstand beabsichtigt, im Geschäftsjahr 2025 konsequent den Fokus auf die Sicherung der Finanz- und Liquiditätslage der Gesellschaft zu richten. Ziel ist es, die Position der TTL als wichtige Beteiligungsgesellschaft im Immobilienbereich weiter zu festigen.

Unsere Prognose basiert auf folgenden wesentlichen Annahmen:

- Die Prognose berücksichtigt kein anorganisches Wachstum, beispielsweise durch den Erwerb oder die Übernahme von Unternehmen.
- Es kommt nicht zu einem Ausbruch neuer, bisher unbekannter Pandemien (vergleichbar Covid-19), die zu Verschärfungen und Einschränkungen des öffentlichen Lebens führen.
- Globale Handelskonflikte weiten sich nicht deutlich aus. Es treten keine stärkeren Zuspitzungen geopolitischer Spannungen auf.
- Es tritt keine erneute Staatsschuldenkrise in der Eurozone auf. Es tritt kein Wiederaufflammen der Bankenkrise in der Eurozone auf.
- Die deutsche Wirtschaft erreicht ein positives Wirtschaftswachstum und fällt nicht in eine dauerhafte tiefe Rezession.
- Weitere Frühindikatoren oder Konjunkturfaktoren wie die Arbeitslosenquote verschlechtern sich nicht signifikant.
- Der Vermietungsmarkt und die Vermietungsumsätze im Laufe des Geschäftsjahres 2025 sehen keine signifikante Verschlechterung gegenüber dem Vorjahr. Es tritt kein weiterer unerwarteter starker Anstieg der Inflation auf.
- Die Steuerungsmaßnahmen der Europäischen Zentralbank (EZB) zeigen im laufenden Geschäftsjahr weiterhin Wirkung und erfordern keine unerwarteten Erhöhungen der Leitzinsen.
- In der Finanzierungspolitik der Kreditinstitute treten keine weiteren wesentlichen Verschärfungen von Anforderungen ein, die sich hemmend auf das Transaktionsgeschehen auswirken.
- Es treten keine neuen, unvorhergesehenen regulatorischen Änderungen und Verordnungen in Kraft, die entweder dauerhaft oder temporär gelten und zu massiven monetären Auswirkungen führen
- Die TTL AG (und damit der Konzern) führt ihre Unternehmenstätigkeit fort
- Die Branicks Group AG führt ihre Unternehmenstätigkeit fort und entwickelt sich gemäß ihres Restrukturierungsplans; der Aktienkurs der Branicks Group AG erholt sich entsprechend

5. ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG

Der Vorstand und der Aufsichtsrat berichten in dieser Erklärung auch über die Corporate Governance des Unternehmens nach Grundsatz 23 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 2024 mit der Erfüllung der Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex befasst. Die Beratungen mündeten in der Verabschiedung einer aktualisierten jährlichen Entsprechenserklärung vom 20. Dezember 2024, 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 28. April 2022 seit Abgabe ihrer letzten Entsprechenserklärung mit folgenden Ausnahmen entsprochen und wird ihnen künftig mit folgenden Ausnahmen entsprechen:

Ziffer A.4

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

Aufgrund der derzeit geringen Mitarbeiterzahl ist die Gesellschaft gesetzlich nicht verpflichtet ein Whistleblowing-System einzurichten und sieht aus demselben Grund auch von der Einrichtung eines solchen Systems ab.

Ziffer B.1

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

Der Aufsichtsrat entscheidet bei der Besetzung des Vorstands vorrangig nach Sachverstand und Kompetenz. Weitere Eigenschaften wie das Geschlecht oder nationale oder religiöse Zugehörigkeiten waren und sind für die Entscheidung nachrangig. Seit dem 1. August 2024 besteht der Vorstand der Gesellschaft zudem nur aus einer Person.

Ziffer C.1

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

Von dieser Empfehlung wurde und wird teilweise abgewichen:

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

Ziffer C.10 Satz 1

Der Kodex empfiehlt in Ziffer C.10 Satz 1, dass der Aufsichtsratsvorsitzende unabhängig von der Gesellschaft und vom Vorstand sein soll. Nach Ziffer C.7 des Kodexes soll bei der Beurteilung der Unabhängigkeit von der Gesellschaft und vom Vorstand unter anderem berücksichtigt werden, ob das Aufsichtsratsmitglied aktuell oder in dem Jahr vor seiner Ernennung direkt oder als Gesellschafter oder in verantwortlicher Funktion eines konzernfremden Unternehmens eine wesentliche geschäftliche Beziehung mit der Gesellschaft oder einem von diesen 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 beigelegt werden, der über relevante Kenntnisse, Fähigkeiten und fachliche Erfahrungen Auskunft gibt; dieser soll durch eine Übersicht über die wesentlichen Tätigkeiten neben dem Aufsichtsratsmandat ergänzt und für alle Aufsichtsratsmitglieder jährlich aktualisiert auf der Internetseite des Unternehmens veröffentlicht werden.

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

Ziffern D.2 und D.4

Abweichend von Ziffer D.2 des Kodexes werden über den Prüfungsausschuss hinaus keine Ausschüsse des Aufsichtsrates gebildet; dies betrifft auch die Bildung eines Nominierungsausschusses (Ziffer D.4 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 Gesamtaufichtsrat als effizient erwiesen hat, sieht der Aufsichtsrat keine Notwendigkeit, einen Nominierungsausschuss zu bilden.

Ziffer D.7

Abweichend von Ziffer D.7 des Kodexes wird im Bericht des Aufsichtsrats nicht angegeben, an wie vielen Sitzungen des Aufsichtsrats und des Prüfungsausschusses die einzelnen Mitglieder jeweils teilgenommen haben. Nach Auffassung des Aufsichtsrats kann dem Informationsbedürfnis der Aktionäre auch ohne solche individualisierten Angaben hinreichend Rechnung getragen werden.

Ziffer F.2

Abweichend von Ziffer F.2 des Kodexes waren der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2023 nicht binnen 90 Tagen nach Geschäftsjahresende und die verpflichtenden unterjährigen Finanzinformationen (Halbjahresfinanzbericht 2024) nicht binnen 45 Tagen nach Ende des Berichtszeitraums öffentlich zugänglich. Ein wesentlicher Grund hierfür war die spätere

Veröffentlichung von Finanzberichten durch die wesentlichste Beteiligungsgesellschaft der TTL AG im Jahr 2024.

Künftig wird die TTL AG der Empfehlung F.2 des Kodexes wieder entsprechen.

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) so- wie 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 Vorstandsdiensvertrags 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 Vorstandsdiensvertrags 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 Bestellsdauer 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, 20. Dezember 2024

Unternehmensführungspraktiken

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

Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat und des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrats

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

Der Vorstand nimmt die Leitungsaufgabe als Kollegialorgan wahr. Er bestimmt die unternehmerischen Ziele, die strategische Ausrichtung, die Unternehmenspolitik sowie die Konzernorganisation und stimmt diese mit dem Aufsichtsrat ab und sorgt für ihre Umsetzung. Dabei berücksichtigt der Vorstand neben langfristigen wirtschaftlichen Zielen auch ökologische und soziale Ziele. Er ist dabei an das konzernweite Unternehmensinteresse gebunden und der nachhaltigen Steigerung des Unternehmenswerts sowie den Belangen von Aktionären, Kunden, Mitarbeitern und sonstigen dem Unternehmen verbundenen Gruppen verpflichtet. Bis Herr Thomas Grimm seinen Vorstandsposten zum 31. Juli 2024 aus persönlichen Gründen niederlegte, trugen die Vorstandsmitglieder gemeinsam die Verantwortung für die gesamte Geschäftsführung. Ungeachtet der Gesamtverantwortung führten die einzelnen Vorstandsmitglieder die ihnen zugewiesenen Ressorts im Rahmen der Vorstandsbeschlüsse in eigener Verantwortung. Die Geschäftsverteilung zwischen den Vorstandsmitgliedern ergab sich aus dem Geschäftsverteilungsplan. Der Vorstand war beschlussfähig, wenn mindestens die Mehrheit der Mitglieder an der Beschlussfassung teilnimmt, und fasste seine Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der Stimmen. Seit dem 01. August 2024 wird die TTL AG sowie der TTL-Konzern durch Herrn Theo Reichert als Alleinvorstand geführt.

Der Aufsichtsrat bestellt und entlässt die Mitglieder des Vorstands und sorgt gemeinsam mit dem Vorstand für eine langfristige Nachfolgeplanung (siehe dazu nachstehend „Nachfolgeplanung für den Vorstand“). Der Aufsichtsrat überwacht und berät den Vorstand bei der Leitung und Geschäftsführung des Unternehmens. Bei im Einzelnen definierten Maßnahmen von wesentlicher Bedeutung wie beispielsweise umfang- reichen 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. Die Geschäftsordnung des Aufsichtsrats ist auf der Internetseite der Gesellschaft unter <https://www.ttl-ag.de/de/investor-relations/corporate-governance/geschaeftsordnung-aufsichtsrat.html> zugänglich. 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) unter- zeichnet. Beschlüsse, die außerhalb von Sitzungen gefasst werden, werden ebenfalls schriftlich festgehalten. Eine Kopie des Protokolls bzw. des außerhalb der Sitzung gefassten Beschlusses wird unverzüglich an alle Mitglieder des Aufsichtsrats versendet.

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

bereitet die Entscheidung des Aufsichtsrats über die Feststellung des Jahresabschlusses und die Billigung des Konzernabschlusses vor. Zu diesem Zweck obliegt ihm eine Vorprüfung des Jahresabschlusses, des Lageberichts, des Konzernabschlusses, des Konzernlageberichts und des Vorschlags für die Gewinnverwendung.

Nachfolgeplanung für den Vorstand

Der Aufsichtsrat sorgt gemeinsam mit dem Vorstand für eine langfristige Nachfolgeplanung. Bei der langfristigen Nachfolgeplanung werden neben den Anforderungen des Aktiengesetzes, des Deutschen Corporate Governance Kodexes und der Geschäftsordnung auch die vom Aufsichtsrat festgelegte Zielgröße für den Anteil von Frauen im Vorstand und ein Anforderungsprofil berücksichtigt. Unter Berücksichtigung der konkreten Qualifikationsanforderungen und der genannten Vorgaben wird ein Idealprofil erarbeitet, auf dessen Basis der Aufsichtsrat eine engere Auswahl von verfügbaren Kandidaten vornimmt, mit denen strukturierte Gespräche geführt werden. Bei Bedarf wird der Aufsichtsrat bei der Entwicklung der Anforderungsprofile und/oder der Auswahl der Kandidaten von externen Beratern unterstützt. Bei der Entscheidung über die Besetzung von Vorstandspositionen stellen die fachliche Qualifikation für das zu übernehmende Ressort, die Führungsqualitäten, die bisherigen Leistungen und erworbenen Fähigkeiten sowie Kenntnisse über das Unternehmen wesentliche Eignungskriterien dar.

Zusammensetzung der Gremien

Durch den Aufsichtsrat zum Vorstand bestellt waren im Berichtszeitraum Herr Theo Reichert (Vorstandsvorsitzender) und Herr Thomas Grimm (Finanzvorstand). Herr Grimm beendete jedoch seine Tätigkeit als Vorstand zum 31. Juli 2024 aus persönlichen Gründen. Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Berichtes besteht der Vorstand der TTL AG daher nur noch aus einem Mitglied.

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 2024 bestand und aktuell besteht der Aufsichtsrat aus folgenden Personen:

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

Die Amtszeiten der Aufsichtsratsmitglieder Herr Prof. Dr. Gerhard Schmidt, Herr Klaus Kirchberger und Herr Dr. Daniel Schütze laufen bis zum Ablauf der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2028 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 2027 beschließt.

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

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

Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses, Herr Michael Bock, ist unabhängig und verfügt sowohl aufgrund seiner einschlägigen Ausbildung als auch seiner langjährigen beruflichen Tätigkeit als ehemaliger Finanzvorstand einer großen Versicherung und aufgrund seiner aktuellen Tätigkeit als Geschäftsführender Gesellschafter der REALKAPITAL Vermögensmanagement GmbH über besonderen Sachverstand sowohl auf dem Gebiet der Abschlussprüfung als auch der Rechnungslegung, einschließlich der Nachhaltigkeitsberichterstattung und deren Prüfung. Herr

Klaus Kirchberger verfügt aufgrund seiner Qualifikation als Steuerberater und seiner langjährigen Tätigkeit bei Wirtschaftsprüfungsgesellschaften sowie aufgrund seiner aktuellen Tätigkeit als Vorsitzender der Geschäftsführung von Gesellschaften der Helaba-Gruppe ebenfalls über Sachverstand sowohl auf dem Gebiet der Rechnungslegung als auch der Abschlussprüfung, ebenfalls einschließlich der Nachhaltigkeitsberichterstattung und deren Prüfung. Die Mitglieder des Prüfungsausschusses sind in ihrer Gesamtheit mit dem Immobiliensektor vertraut.

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

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

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

Bei der Festlegung der Zielgröße von 1/5 (20 %) für den Aufsichtsrat hat sich der Aufsichtsrat im Jahr 2022 von folgenden Erwägungen leiten lassen:

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

Als Zielgröße für den Anteil von Frauen im Vorstand hat der Aufsichtsrat 0 % festgelegt. Bei der Festlegung der Zielgröße Null für den Vorstand hat sich der Aufsichtsrat im Jahr 2022 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 2024 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 2023 eine Selbstbeurteilung seiner Arbeit und der Arbeit seines Prüfungsausschusses vorgenommen.

D & O-Versicherung

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

Transparenz – Kommunikation mit dem Kapitalmarkt und Rechnungslegungsgrundsätze

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

Regelberichterstattung und Ad-hoc-Publizität

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

Finanzkalender

In einem Finanzkalender werden die wichtigsten Termine des Unternehmens veröffentlicht.

Rechnungslegungsgrundsätze

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

Vergütungsbericht und Vergütungssystem

Der Vergütungsbericht nach § 162 AktG für das Geschäftsjahr 2024, 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/verguetung.html>

6. SONSTIGE GESETZLICHE PFLICHTANGABEN

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

Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

Das gezeichnete Kapital der TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG besteht zum 31. Dezember 2024 unverändert zum Vorjahr aus 24.587.500 auf den Inhaber lautenden nennbetragslosen Stückaktien. Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, sind nicht vorhanden.

Genehmigtes Kapital

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

Bedingtes Kapital

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

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

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

Ordentliche Hauptversammlung am 30. August 2024

Es 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, am 29. Oktober 2025



Theo Reichert
– CEO –

05

KONZERNABSCHLUSS

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

KONZERNBILANZ ZUM 31.12.2024

AKTIVA

in TEUR	Anhang	31.12.2024	31.12.2023
Langfristige Vermögenswerte			
Sachanlagen	(3, 20)	2	4
Finanzielle Vermögenswerte			
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	(4, 21)	43.849	78.836
Sonstige Beteiligungen	(22)	0	0
Wertpapiere des Anlagevermögens		0	0
		43.850	78.836
Aktive latente Steuern	(10, 18)	0	1.000
		43.850	79.840
Kurzfristige Vermögenswerte			
Übrige finanzielle Vermögenswerte	(5, 24)	15.579	13.593
Ertragssteueransprüche	(5, 24)	319	154
Übrige Vermögenswerte	(5, 24)	9	12
Zahlungsmittel	(6, 24)	528	240
		16.435	13.999
SUMME DER AKTIVA		60.285	93.839

KONZERNBILANZ ZUM 31.12.2024

PASSIVA

in TEUR	Anhang	31.12.2024	31.12.2023
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	(26)	24.588	24.588
Kapitalrücklage	(26)	27.097	27.097
Rücklage für erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierte Finanzinstrumente	(26)	-5.990	-5.990
Erwirtschaftetes Eigenkapital		-49.871	-26.205
		-4.177	19.489
Langfristige Schulden			
Inhaberschuldverschreibung	(27)	0	0
Langfristige Darlehensverbindlichkeiten	(27)	53.133	63.254
		53.133	63.254
Kurzfristige Schulden			
Inhaberschuldverschreibung	(27)	10.502	10.465
Steuerrückstellungen	(27)	27	41
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(27)	23	2
Übrige Verbindlichkeiten	(27)	777	588
		11.330	11.096
Summe Schulden		64.463	74.350
SUMME DER PASSIVA		60.285	93.839

KONZERN-GESAMT- ERGEBNISRECHNUNG

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR

VOM 1. JANUAR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2024

in TEUR	Anhang	2024	2023
Umsatzerlöse	(14)	1.206	1.289
Sonstige betriebliche Erträge	(15)	6	68
Personalaufwand	(16)	-681	-731
Abschreibungen		-3	-3
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(15)	-863	-883
Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit		-335	-260
Gewinnanteile von Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden und Erträge aus Beteiligungen	(17)	-13.325	-8.215
Wertminderungen / Verluste aus der Veräußerung von Finanzanlagen (Beteiligungen)	(17)	-9.162	-5.106
Erträge aus Beteiligungen und Aktien	(17)	0	0
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	(17)	571	140
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	(17)	-666	-600
Finanzergebnis		-22.583	-13.781
Ergebnis vor Ertragsteuern		-22.918	-14.042
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(18)	251	-1.011
Aktivierung/Auflösung latenter Steuern		-1.000	0
JAHRESERGEBNIS		-23.666	-15.052
davon auf Aktionäre der TTL AG entfallend		-23.666	-15.052
Unverwässertes / Verwässertes Ergebnis je Aktie (Euro)	(19)	-0,96	-0,61
KONZERNERGEBNIS		-23.666	-15.052
SONSTIGES ERGEBNIS			
Veränderung der Rücklage für erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierte Finanzinstrumente	(22)	0	-4.400
GESAMTERGEBNIS		-23.666	-19.452
davon auf Aktionäre der TTL AG entfallend		-23.666	-19.452

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

in TEUR	Anhang Kap. IX	2024	2023
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit			
Ergebnis vor Steuern		-22.918	-14.042
Ergebnisanteile von Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden		13.325	8.215
Verlust aus der Veräußerung von Finanzanlagen (Beteiligungen)		9.162	0
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge/Aufwendungen		-79	39
zahlungsunwirksame Wertberichtigungen auf Forderungen		0	5.106
Zinsergebnis		95	470
gezahlte/erhaltene Steuer		982	-1.011
Veränderungen bei Aktiva und Passiva			
sonstige Forderungen und Vermögensgegenwerte		-2.308	-819
sonstige Verbindlichkeiten		-137	-527
CASHFLOW AUS BETRIEBLICHER TÄTIGKEIT		-1.877	-2.568
Cashflow aus Investitionstätigkeit			
Erwerb/Abgang von Sachanlagen		-3	-1
Verkauf/Erwerb Wertpapiere		0	269
Investitionen/Desinvestitionen in nach Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen		2.463	-44
erhaltene Dividenden		0	518
CASHFLOW AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT		2.460	742
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit			
Einzahlungen/Rückzahlung von Darlehensaufnahmen von nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen		0	4.200
Gezahlte Zinsen		-295	-291
Dividende (Ausschüttung an Aktionäre)		0	-4.918
CASHFLOW AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT		-295	-1.009
Veränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		288	-2.835
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zu Beginn des Berichtszeitraums		240	3.075
ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE AM ENDE DES BERICHTSZEITRAUMS		528	240

KONZERN-EIGENKAPITAL- VERÄNDERUNGSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage
Stand am 31. Dezember 2022	24.588	27.097
Konzernergebnis	0	0
Ausschüttung an die Aktionäre	0	0
Sonstiges Ergebnis	0	0
Stand am 31. Dezember 2023	24.588	27.097
Konzernergebnis	0	0
Ausschüttung an die Aktionäre	0	0
Sonstiges Ergebnis	0	0
STAND AM 31. DEZEMBER 2024	24.588	27.097

KONZERN-EIGENKAPITAL- VERÄNDERUNGSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

Rücklage für erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierte Finanzinstrumente	Erwirtschaftetes Eigenkapital	Summe Eigenkapital
-1.590	-6.236	43.859
0	-15.052	-15.052
0	-4.918	-4.918
-4.400	0	-4.400
-5.990	-26.205	19.489
0	-23.666	-23.666
0	0	0
0	0	0
-5.990	-49.871	-4.177

I. GRUNDLEGENDE INFORMATIONEN

Die TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG (im Folgenden „TTL AG“ oder „Gesellschaft“) ist als operative Beteiligungsholding im Immobilienbereich in Deutschland tätig. Die operativ tätigen mittelbaren Beteiligungsgesellschaften der TTL AG sind überwiegend im Investment- und Asset Management in der Immobilienbranche tätig. Sitz der Gesellschaft ist Maximilianstraße 35, Haus C, 80539 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 gem. § 315e Abs. 1 HGB 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, sowie unter Beachtung der nach § 315e Abs. 1 HGB zusätzlich anwendbaren handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt.

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. -schulden werden grundsätzlich als langfristig dargestellt.

Im Gegensatz zum Vorjahr präsentiert sich die finanzielle Situation der TTL AG im laufenden Geschäftsjahr 2025 positiv. Während im zweiten Quartal 2024 die Liquiditätslage noch angespannt war, konnte inzwischen eine positivere Liquiditätsposition erreicht werden. Die erfolgreiche Prolongation des Schuldschein Darlehens der Helaba Invest sowie weitere Maßnahmen zur Liquiditätssicherung (z.B. die erfolgreiche Veräußerung der Anteile an der Montano) haben zur mittelfristigen Stabilisierung beigetragen. Vor diesem Hintergrund wurden der Jahresabschluss der TTL AG sowie der Konzernabschluss – unverändert – unter der Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufgestellt.

Insbesondere die Finanzlage der TTL AG und damit des Konzerns ist jedoch weiterhin durch das Ausbleiben von Gewinnausschüttungen seitens der TTL Real Estate GmbH gekennzeichnet. Dies resultiert aus der nach wie vor herausfordernden Ertrags- und Finanzlage bei der mittelbaren Beteiligung an der Branicks Group AG, was die Deckung des laufenden Liquiditätsbedarfs erschwert. Der Vorstand geht jedoch davon aus, dass sich die Finanz- und Ertragslage der Branicks Group mittelfristig erholen und stabilisieren wird und sich infolgedessen auch der Aktienkurs positiv entwickeln kann. Im Geschäftsjahr konnte die Liquiditätssituation des Konzerns unter anderem durch die Veräußerung der Beteiligung an der Montano Real Estate GmbH sowie durch die bereits erwähnte Prolongation der Inhaberschuldverschreibung verbessert werden.

Die Liquiditätslage und insbesondere die Entwicklung der Branicks Group AG als mittelbare Beteiligung bedarf jedoch weiterhin einer fortlaufenden und sorgfältigen Überwachung, um potenzielle Risiken und etwaige Engpässe frühzeitig zu identifizieren und durch geeignete Gegenmaßnahmen rechtzeitig adressieren zu können. Zur fristgerechten Rückzahlung der zum Jahresende 2025 ersten fälligen Rate des Inhaberschuldverschreibung ist die Aufnahme eines weiteren Darlehens sowie die Ausgabe einer Wandelschuldverschreibung vorgesehen. Die Gespräche mit potenziellen Finanzierungspartnern hierzu sind bereits fortgeschritten. Als zusätzliche Maßnahme zur Liquiditätssicherung steht darüber hinaus als ultima ratio eine Veräußerung von Anteilen der Branicks AG als Möglichkeit zur Verfügung. Diese Option stellt jedoch eine ultima ratio dar und wird nur verfolgt, sofern andere Finanzierungsmöglichkeiten nicht realisierbar sein sollten. Der Vorstand geht derzeit jedoch nicht davon aus, dass ein Verkauf der Anteile erforderlich sein wird und plant an den Anteilen als langfristige strategische Beteiligung festzuhalten.

Sollten die beschriebenen Annahmen zur kurzfristigen Liquiditätsstärkung der Gesellschaft und Refinanzierung oder Rückführung des Schuldscheindarlehens insbesondere im Hinblick auf die wirtschaftliche Entwicklung der Branicks Group AG (einschl. der Aktienkursentwicklung) und Einzahlungen aus Darlehensvereinbarungen nicht eintreten, ist der Fortbestand der Gesellschaft ohne Zuführung von externer Finanzierung gefährdet (es liegt eine sog. „wesentliche Unsicherheit“ vor). Der Vorstand der TTL AG geht jedoch mit überwiegender Wahrscheinlichkeit davon aus, dass sich die Lage bei der Branicks Group AG (einschl. des Aktienkurses) mit der weiteren Erholung des Marktumfelds weiter stabilisiert sowie die Einzahlungen aus Darlehensvereinbarungen und Wandelschuldverschreibung geleistet werden können. Wir erwarten folglich, dass die TTL AG und damit der Konzern auch künftig in der Lage sein werden, die Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen.

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 bzw. der Ermittlung von Wertminderungsbedarf von nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen, der Ermittlung der Ergebnisanteile an Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden, der Ermittlung von Wertminderungen von als finanzielle Vermögenswerte bilanzierten Forderungen, dem Ansatz von latenten Steueransprüchen, der Bewertung von Rückstellungen sowie in der Berechnung des Zeitwerts der Verbindlichkeit aus Besserungsabreden. Die tatsächlichen Werte können von den Schätzungen abweichen. Detaillierte Angaben zu den Auswirkungen von Schätzungen sind bei den Angaben zu den jeweiligen Abschlussposten zu finden.

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 berichtigte) 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 RECHNUNGSLEGUNGSSTANDARDS

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:

Änderungen an IAS 1: Klassifikation von Schulden als kurzfristig oder langfristig sowie langfristige Schulden mit Nebenbedingungen

Änderungen an IAS 16: Leasingverbindlichkeiten in einem Sale-and-Leaseback-Vertrag

Änderungen an IAS 7 und IFRS 7: Lieferantenfinanzierungsvereinbarungen

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 1. Januar 2025 beginnen, gültig sind:

Änderungen an IAS 21: Auswirkungen von Änderungen der Wechselkurse: Mangelnde Austauschbarkeit

Von der EU bereits übernommene neue und geänderte Standards und Interpretationen, die für Geschäftsjahre, die ab dem 1. Januar 2026 beginnen, gültig sind:

Standards Interpretationen	bzw. Beschreibung	Datum der Übernahme in EU-Recht
Änderungen an IFRS 9 und IFRS 7	Änderungen an der Klassifizierung und Bewertung von Finanzinstrumenten	27.05.2025
Änderungen an IFRS 7 und IFRS 9	Naturabhängige Stromlieferverträge	30.06.2025

Alle aufgeführten Standards werden von der Gesellschaft 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:

Standards bzw. Interpretationen	Beschreibung	Verpflichtende Anwendung für Geschäftsjahre beginnend ab
Jährliche Verbesserungen an den IFRS	Band 11	01.01.2026
IFRS 18	Darstellung und Angaben im Abschluss	01.01.2027
IFRS 19	Tochterunternehmen ohne öffentliche Rechenschaftspflicht: Angaben	01.01.2027

Alle aufgeführten Standards werden von der Gesellschaft 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 aktuell noch untersucht.

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 2024 aufgestellten Jahres- bzw. Konzernabschlüsse der in den Konzern einbezogenen Tochterunternehmen. Tochterunternehmen sind entsprechend der Definition des IFRS 10 alle Unternehmen, bei denen der Konzern die Entscheidungs- macht 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:

Firmenname und Sitz	Anteil der TTL	
	31.12.2024	31.12.2023
TTL International, München	100,00 %	100,00 %
TTL 1st Data GmbH, München	100,00 %	100,00 %
TTL C-Connection GmbH, München	100,00 %	100,00 %
TTL Consult IT GmbH, München	100,00 %	100,00 %
TTL Beteiligungs GmbH, München	100,00 %	100,00 %
TTL Investments in Germany GmbH, München	100,00 %	100,00 %
TTL Funding GmbH, München	100,00 %	100,00 %
TTL RE Funding GmbH & Co. KG, München	100,00 %	100,00 %

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

Gemeinschaftsunternehmen sind Unternehmen, bei denen der Konzern an der gemeinschaftlichen Führung beteiligt ist und Rechte am Nettovermögen besitzt, jedoch keine Beherrschung ausübt. Gemeinschaftliche Führung liegt vor, wenn zwei oder mehr Parteien zur Lenkung der Tätigkeiten mit wesentlichen Auswirkungen auf die Rendite zusammenwirken müssen. Bei der Equity-Methode werden die Anteile an Gemeinschaftsunternehmen 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 Gemeinschaftsunternehmens 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 Gemeinschaftsunternehmen wird vom Zeitpunkt des Erwerbs an in der Gewinn- und Verlustrechnung gesondert als „Gewinn- oder Verlustanteile von Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden“ 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 Gemeinschaftsunternehmen Wertminderungsaufwand berücksichtigt werden muss. In diesem Fall wird der Unterschied zwischen dem Buchwert und dem erzielbaren Betrag als Wertminderung erfasst und als „Gewinn- oder 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 Gemeinschaftsunternehmen TTL Real Estate GmbH, Frankfurt am Main, und bis zur vollständigen Veräußerung der Anteile am 10. September 2024 die Montano Real Estate GmbH, München, im Folgenden auch „Montano“.

Die TTL Real Estate GmbH ist selbst Mutterunternehmen i. S. d. IFRS 10, 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 Gemeinschaftsunternehmens 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 ein Teilkonzernergebnis für die TTL Real Estate GmbH ermitteln lassen und unter Fortschreibung erworbener stiller Reserven sowie unter Berücksichtigung konzerneinheitlicher Rechnungslegungsmethoden ein konsolidiertes Ergebnis ermittelt.

Für Montano wird gemäß der vertraglichen Vereinbarung im Rahmen der Veräußerung kein anteiliges Ergebnis des Jahres 2024 berücksichtigt.

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).

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 Kreditsicherheiten, 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 (erwarteter Kreditverlust für die verbleibende Laufzeit sowie Anpassung des Effektivzinssatzes).

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

Generell werden zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und diesen zugehörigen Schulden 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 erfolgte 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.

Derzeit existieren keine zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte.

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 einer Inhaberschuldverschreibung, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und übrige Verbindlichkeiten. Verbindlichkeiten werden 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. Die latenten Steueransprüche in den Vorjahren basierten vollständig auf Verlustvorträgen. Im Geschäftsjahr 2024 wurden diese mangels Nutzungsmöglichkeit innerhalb des 5-Jahreszeitraumes aufgelöst. Auf körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 8.117 TEuro (VJ 2.456 TEuro) sowie gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 10.230 TEuro (VJ 2.878 TEuro), wurden jeweils keine latenten Steuern gebildet.

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. Es waren im Geschäftsjahr, außer für Steuern Rückstellungen zu bilden für Aufsichtsratsvergütungen sowie Jahresabschlussprüfung und Jahresabschlusserstellung. Abgrenzungen für ausstehende Rechnungen sind als Verbindlichkeit erfasst.

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 von Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten

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.

V. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN- GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

14. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse in Höhe von 1.206 TEuro (VJ 1.289 TEuro) resultieren aus gegenüber der DIC Capital Partners (Europe) GmbH, der TTL Real Estate GmbH und der Montano Real Estate GmbH erbrachten Dienstleistungen. Die Umsätze werden zeitraumbezogen mit Erbringung der Dienstleistung mit Zeitablauf erfasst, nachdem den o. g. Gesellschaften der Nutzen aus der jeweiligen Dienstleistung zufließt, während sie erbracht wird.

Auf die Ausführungen unter Kapitel X „BEZIEHUNGEN ZU NAHE STEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN“ wird verwiesen.

15. Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Erträge betrafen:

TEUR	2024	2023
Rückstellungsaufösungen	0	13
Übrige	6	55
Gesamt	6	68

Die Rückstellungsaufösungen im Vorjahr betrafen Rückstellungen für ausstehende Rechnungen. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

TEUR	2024	2023
Abschluss- und Prüfungskosten	172	192
Kosten der Öffentlichkeitsarbeit	58	59
Rechts- und Beratungskosten	117	77
Versicherungen und Beiträge	29	22
Aufsichtsratsvergütungen	203	163
Übrige Aufwendungen	285	370
Gesamt	863	883

16. Personalaufwand

Der Personalaufwand ist mit 681 TEuro im Vergleich zum Vorjahr (731 TEuro) gesunken. Der Personalaufwand betrifft wie im Vorjahr vier Personen und beinhaltet die Löhne und Gehälter der Beschäftigten der TTL AG sowie die dazugehörigen Sozialabgaben in Höhe von insgesamt 39 TEuro (VJ 40 TEuro), davon Beiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung von 14 TEuro (VJ 13 TEuro). Der Rückgang zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus dem nur anteilig angefallenen Personalaufwand für einen Mitarbeiter, der in 2024 unterjährig ausgeschieden ist.

17. Finanzergebnis

TEUR	2024	2023
Gewinnanteile an Unternehmen, die nach der Equity-Methode Bilanziert werden (s. Abschnitt 21)	-13.325	-8.215
Veräußerungsverluste aus Unternehmen, die nach der At-Equity Methode bilanziert werden	-9.162	0
Wertminderungen	0	-5.106
Zinserträge	572	140
Zinsaufwendungen	-666	-600
Gesamt	-22.583	-13.781

Die „Gewinn- oder Verlustanteile an Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden“, betreffen die TTL RE. Die Veräußerungsverluste aus Unternehmen, die nach der At-Equity Methode bilanziert werden, betreffen vollständig die Veräußerung der Anteile an der Montano Real Estate GmbH.

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 2024 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 Steuerbilanz- werten 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	2024	2023
Ergebnis vor Ertragsteuern	-22.554	-14.042
Anzuwendender Steuersatz	32,98 %	32,98 %
Erwarteter Steueraufwand (+)/ -ertrag(-)	-7.437	-4.630
Effekte aus at Equity-Bewertung	7.296	2.709
Steuererstattung (-)/ Steuerzahlungen (+) für Vorjahre	-251	1.011
nicht angesetzte latente Steuern auf steuerliche Verluste und -vorträge	3.128	1.848
Auflösung von angesetzten latenten Steuern auf Verlustvorträge aus Vorjahren	1.000	0
Übrige steuerfreie Aufwendungen/Erträge	35	73
Tatsächlicher Gesamtsteueraufwand(+)/-ertrag(-)	749	1.011
Effektiver Steuersatz	-3,3 %	-7,2 %

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 aktualisierten Planung das zukünftige steuerpflichtige Einkommen nicht ausreichen wird, um die angesetzten aktiven latenten Steuern innerhalb des vorgegebenen 5-Jahreszeitraumes zu realisieren. Es erfolgte daher eine erfolgswirksame Auflösung der aktiven latenten Steuern i.H.v. 1.000 TEuro im Geschäftsjahr. Insgesamt sind zum 31.12.2024 die potenziellen Vorteile aus der Nutzung steuerlicher Verlustvorträge mit 0 TEuro berücksichtigt. (VJ 1.000 TEuro)

Auf körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 8.117 TEuro (VJ 2.456 TEuro) sowie gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 10.230 TEuro (VJ 2.878 TEuro) wurden keine latenten Steuern gebildet.

19. Ergebnis je Aktie

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

EUR	2024	2023
Eigenkapitalgebern des Unternehmens zuzurechnendes Ergebnis	-22.303.037	-15.052.159
Durchschnitt der Anzahl der ausgegebenen Aktien	24.587.500	24.587.500
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	-0,91	-0,61

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie wird berechnet, indem 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.

Der Vorstand wird vorschlagen, in 2025 keine Dividendenzahlung für das Geschäftsjahr 2024 vorzunehmen. Im Geschäftsjahr 2024 wurden keine Dividenden für das Vorjahr ausgeschüttet.

VI. Erläuterungen zur Bilanz

20. Sachanlagen

Als Sachanlagen sind Betriebs- und Geschäftsausstattungen in Höhe von 2 TEuro (VJ 4 TEuro) aktiviert. Die Abschreibung der Anlagegegenstände erfolgt entsprechend dem Nutzungsverlauf linear pro rata temporis.

TEUR	2024	2023
ANSCHAFFUNGSKOSTEN - Stand 01.01.	17	15
Zugänge	3	2
Abgänge	9	0
Stand 31.12.	11	17
ABSCHREIBUNGEN - Stand 01. 01.	13	10
Zugänge	3	3
Abgänge	7	0
Stand 31.12.	9	13
Buchwert 01.01.	4	5
Buchwert 31.12.	2	4

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 zum 10. September 2024 vollständig veräußerten 50 % Anteil an Montano Real Estate GmbH.

Die Montano Real Estate GmbH ist eines der unabhängigen Real Estate Investment- und Management-Unternehmen auf dem deutschen Gewerbeimmobilienmarkt mit Büros in München, Frankfurt und Berlin.

Die Anteile an der Montano Real Estate GmbH wurden im Geschäftsjahr vollständig veräußert. Es wurde ein Kaufpreis von 3.500 TEuro erzielt. Der fortgeführte Buchwert zum Verkaufsdatum belief sich auf 12.662 TEuro, sodass sich ein Veräußerungsverlust von 9.162 TEuro ergab.

Die TTL Real Estate GmbH ist in renditestarke börsennotierte Unternehmen investiert; wesentliches Engagement ist die strategische Beteiligung an der Branicks Group AG von rd. 8,2 %.

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

TEUR	TTL RE	Montano	Gesamt
Buchwert zum 1.1.2023	65.886	21.639	87.525
Zugänge	44	0	44
Nach der Equity-Methode erfasstes Ergebnis	-8.756	541	-8.215
Ausschüttungen	0	-518	-518
Buchwert 01.12.2023 / 1.1.2024	57.174	21.662	78.836
Zugänge	0	0	0
Nach der Equity-Methode erfasstes Ergebnis	-13.325	0	-22.124
Ausschüttungen	0	-9.000	-9.000
Ausbuchungen aufgrund von Veräußerung	0	-12.662	-12.662
Buchwert 31.12.2024	43.849	0	44.212

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

TEUR	2024	2023
Eigentumsanteil	50,00 %	50,00 %
Langfristige Vermögenswerte	63.095	88.946
Kurzfristige Vermögenswerte	147.578	156.626
davon Zahlungsmittelbestand	5	0
Kurzfristige Schulden	-67.995	-72.408
Langfristige Schulden (Vorzugsgeschäftsanteile)	-60.000	-60.000
Auf Stammgeschäftsanteile entfallendes Nettovermögen (100 %)	82.684	113.163
Anteil des Konzerns am Nettovermögen	41.342	56.582
Geschäfts- und Firmenwert	2.504	593
Buchwert des Anteils am Gemeinschaftsunternehmen	43.849	57.174
Gewinn- oder Verlustanteil von Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden	-13.325	-5.573
Abschreibungen	0	0
Zinsaufwendungen	-3.060	-8.825
Zinserträge	2.149	1.057
Ertragssteuer	1.329	-825
Ergebnis aus den fortzuführenden Geschäftsbereichen (100 %)	-26.651	-17.512
Anteil des Konzerns am Gesamtergebnis	-13.325	-8.756

Die aggregierten Abschlussdaten der Montano ergeben sich wie folgt:

TEUR	2024	2023
Eigentumsanteil	0,00 %	50,00 %
Langfristige Vermögenswerte	0	316
Kurzfristige Vermögenswerte	0	22.308
davon Zahlungsmittelbestand	0	10.557
Kurzfristige Schulden	0	-1.118
Auf Stammgeschäftsanteile entfallendes Nettovermögen (100 %)	0	21.506
Anteil des Konzerns am Nettovermögen	0	10.753
Geschäfts- und Firmenwert	0	10.909
Buchwert des Anteils am Gemeinschaftsunternehmen	0	21.662
Umsatzerlöse	0	6.169
Zinsaufwendungen	0	-2
Zinserträge	0	788
Abschreibungen	0	-78
Ertragssteuer	0	-521
Ergebnis aus den fortzuführenden Geschäftsbereichen (100 %)	0	1.082
Anteil des Konzerns am Gesamtergebnis	0	541

Aufgrund der unterjährigen Veräußerung der Anteile an der Montano ergeben sich zum Stichtag keine Eigentumsanteile mehr. Im Rahmen der Veräußerung wurde zudem vertraglich vereinbart, dass keine anteilige Zuteilung des Jahresergebnisses 2024 erfolgt. Folglich beläuft sich der Anteil des Konzerns am Gesamtergebnis ebenfalls auf 0 EUR.

22. Sonstige Beteiligungen und Wertpapiere des Anlagevermögens

Die TTL AG hält rd. 17,5 % der ausstehenden Anteile an der nicht börsennotierten DIC Capital Partners (Europe) GmbH. Für diese Anteile an der DIC Capital Partners (Europe) GmbH, München, liegen keine auf einem aktiven Markt notierten Preise oder wesentliche anderer beobachtbare Inputfaktoren vor. Die Beteiligung wurde im Jahr 2023 in voller Höhe abgeschrieben. Im Jahr 2024 erfolgte keine Bewertungskorrektur der Anteile.

Seit dem 18. November 2024 hält die TTL AG auch direkt Anteile an der Deutsche Immobilien Chancen Gruppe, die im Wege einer Einlage durch die Rhein-Main Beteiligungsgesellschaft mbH eingebracht wurden. Der Anteil dieser direkten Beteiligung beläuft sich auf 14,96 %. Die Deutsche Immobilien Chancen Gruppe ist wiederum Ankeraktionärin der Branicks Group AG. Für die Anteile an der Deutsche Immobilien Chancen Gruppe liegen keine auf einem aktiven Markt notierten Preise oder wesentliche andere beobachtbare Inputfaktoren vor. Zum Zeitpunkt der Einlage belief sich der Wert der eingebrachten Anteile auf 0 TEuro. Zu diesem Wert sind die Anteile auch am Stichtag bewertet.

Die Anteile an börsennotierten Aktiengesellschaften wurden bereits im Vorjahr vollständig veräußert. Im Jahr 2024 wurden keine Anteile zugekauft. Die Anteile entwickelten sich wie folgt:

TEUR	DIC Capital Partners (Europe) GmbH	DIC AG & Co. KGaA	Börsennotierte Aktien	Summe
Stand 1.1.2023	4.400	0	269	4.669
Zugang/Abgang	0	0	-269	-269
Bewertungseffekt	-4.400	0	0	-4.400

Stand 31.12.2023	0	0	0	0
Zugang/Abgang	0	0	0	0
Bewertungseffekt	0	0	0	0
Stand 31.12.2024	0	0	0	0

Die TTL AG wendet für die Bewertung die Option FVOCI (Fair Value through Other Comprehensive Income) an.

23. Ausleihungen an nahestehende Unternehmen

Derzeit bestehen keine Ausleihungen an nahestehende Unternehmen.

24. Kurzfristige finanzielle Vermögenswerte

Die kurzfristigen übrigen finanziellen Vermögenswerte über insgesamt 15.579 TEuro beinhalten i. W. Forderungen aus Dienstleistungsverträgen mit der DIC Capital Partners (Europe) GmbH in Höhe von 2.310 TEuro und Forderungen i. W. aus der stillen Gesellschaft und aus Ausschüttungen gegenüber der TTL Real Estate GmbH in Höhe von 11.946 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.

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 zum 31. Dezember 2024 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

Durch Beschluss der Hauptversammlung der TTL vom 30. März 2022 wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital bis zum 29. März 2027 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmalig oder mehrmals, um bis zu insgesamt EUR 12.293.750,00 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2022/I). Dabei muss sich die Zahl der Aktien in demselben Verhältnis erhöhen wie das Grundkapital. Den Aktionären ist dabei grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen. Das gesetzliche Bezugsrecht kann dabei den Aktionären in der Weise eingeräumt werden, dass die Aktien von einem oder mehreren durch den Vorstand bestimmten Kreditinstituten oder Unternehmen im Sinne von § 186 Abs. 5 Satz 1 AktG mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten. Bis zum Aufstellungszeitpunkt des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr 2024 wurde kein genehmigtes Kapital in Anspruch genommen.

Bedingtes Kapital

Durch Beschluss der Hauptversammlung der TTL vom 30. März 2022 wurde der Vorstand ermächtigt das Grundkapital um bis zu 12.293.750,00 Euro durch Ausgabe von bis zu 12.293.750 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt zu erhöhen (Bedingtes Kapital 2022/I). Dabei muss sich die Zahl der Aktien in demselben Verhältnis erhöhen wie das Grundkapital. Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von neuen, auf den Inhaber lautenden

Stückaktien an die Inhaber bzw. Gläubiger von Options- und/ oder Wandelschuldverschreibungen (zusammen „Schuldverschreibungen“), jeweils mit Options- bzw. Wandlungsrechten oder Options- bzw. Wandlungspflichten, die aufgrund der von der Hauptversammlung am 30. März 2022 beschlossenen Ermächtigung bis zum 29. März 2027 von der Gesellschaft oder durch eine Konzerngesellschaft begeben werden, an der die Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar zu 100 % beteiligt ist.

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

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

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 2024 -16 TEuro. 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.

Seit dem 18. November 2024 hält die TTL AG Anteile an der Deutsche Immobilien Chancen Gruppe, die durch die Rhein-Main Beteiligungsgesellschaft mbH eingebracht wurden. Diese Anteile sind aufgrund der oben beschriebenen Bewertung bei Einbringung sowie zum Stichtag mit 0 TEuro bewertet.

Rücklage für erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte

Die Rücklage für erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte resultiert aus der Bewertung der Anteile DIC Capital Partners (Europe) GmbH. Wir verweisen auf die Ausführungen unter Punkt 22 „sonstige Beteiligungen“.

27. Schulden

2024			2023			
TEUR	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit über 1 Jahr	Gesamt 31.12.2024	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit über 1 Jahr	Gesamt 31.12.2023
Langfristige Schulden						
Inhaberschuldverschreibungen	0	0	0	0	0	0
Langfristige übrige Verbindlichkeiten	0	0	0	0	0	0
Langfristige Darlehensverbindlichkeiten	0	53.133	53.133	0	63.254	63.254
		53.133	53.133	0	63.254	63.254
Kurzfristige Schulden						
Inhaberschuldverschreibungen	10.502	0	10.502	10.465	0	10.465
Steuerrückstellungen	27	0	27	41	0	41
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	23	0	23	2	0	2
Übrige Verbindlichkeiten	777	0	777	588	0	588
	11.330	0	11.330	11.096	0	11.096
	11.330	53.133	64.462	11.096	63.254	74.350

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. Ursprünglich war die Inhaberschuldverschreibung am 30. Dezember 2024 zurückzuzahlen und mit 2,75 % p.a. zu verzinsen.

Im Jahr 2025 erfolgte eine Verlängerung des bestehenden Schuldscheindarlehens i.H.v. 10,5 Mio. Euro vom 30. Dezember 2024 auf den 31. Dezember 2027. Die geänderten Anleihebedingungen sehen nunmehr eine ratierliche jährliche Tilgung vor. Der Zinssatz von 2,75 % p.a. bleibt unverändert. Die bereits seit Begebung der Inhaberschuldverschreibung gegebenen Sicherheiten für die Anleihegläubiger wurden ausgeweitet. Zuvor war die Emittentin verpflichtet, zur Besicherung der Inhaberschuldverschreibung 1.250 Tsd. mittelbar gehaltene Aktien an der Branicks Group AG zugunsten der Pfandgläubigerin zu verpfänden. Diese wurden am 07. März 2025 um weitere 1.250.000 Aktien der Branicks Group AG erweitert. Es erfolgte zudem eine Erweiterung der vertraglichen Vereinbarungen um die Möglichkeit der Verlangung einer Verwertung der Anteile (bezogen auf die verpfändeten Anteile aus 2025) durch beide Parteien, bei Erreichen eines Mindestkurses jeweils zum Jahresende 2026 und 2027.

Die langfristigen Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von 53,1 Mio. Euro (Vorjahr 63,3 Mio. Euro) betreffen Verbindlichkeiten gegenüber der TTL Real Estate Mezzanine Investments GmbH & Co. KG und gegenüber der TTL Real Estate GmbH und beinhalten ein Darlehen zur Finanzierung der Montano Kapitalerhöhung in Höhe von 1,7 Mio. Euro (Vorjahr 12,0 Mio. Euro) und sonstige langfristige Darlehen in Höhe von 51,4 Mio. Euro (Vorjahr 51,2 Mio. Euro). Der Rückgang in den langfristigen Darlehensverbindlichkeiten resultiert im Wesentlichen aus einer

Aufrechnungsvereinbarung zwischen den oben genannten Gesellschaften vom 20. Dezember 2024.

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.

Die übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten beinhalten Rückstellungen gegenüber dem Aufsichtsrat (275 TEuro), Steuerrückstellungen in Höhe von 28 TEuro und Rückstellungen für die Wirtschaftsprüfung und Abschlusserstellung von 116 TEuro.

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	Liquiditäts- risiko
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. Eine Änderung der Inputfaktoren, v.a. der Börsendaten, im Rahmen der Bewertung der Finanzanlagen um +/- 10 % würde sich in Höhe von rd. +/- 0,5 Mio. Euro auswirken.

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.

Die TTL AG hat im Geschäftsjahr ihre Anteile an der DIC KGaA (Deutsche Immobilien Chancen Gruppe) mit einem Wert von 0 Teuro erfasst. Es ergibt sich daher kein relevantes Kredit- bzw. Ausfallrisiko aus dieser Beteiligung.

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 sicherstellen soll. Dennoch ist die Finanzlage durch das erneute Ausbleiben von Gewinnausschüttungen seitens der TTL Real Estate GmbH aufgrund der herausfordernden Ertrags- und Finanzlage bei der mittelbaren Beteiligung an der Branicks Group AG im Hinblick auf die Deckung des laufenden Liquiditätsbedarfs angespannt.

Im Gegensatz zum Vorjahr präsentiert sich die finanzielle Situation der TTL AG im laufenden Geschäftsjahr 2025 positiv. Während im zweiten Quartal 2024 die Liquiditätslage noch angespannt war, konnte inzwischen eine verbesserte Liquiditätsposition erreicht werden. Die erfolgreiche Prolongation des Schuldschein Darlehens der Helaba Invest sowie weitere Maßnahmen zur Liquiditätssicherung (z.B. die erfolgreiche Veräußerung der Anteile an der Montano) haben zur mittelfristigen Stabilisierung beigetragen. Vor diesem Hintergrund wurden der Jahresabschluss der TTL AG sowie der Konzernabschluss – unverändert – unter der Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufgestellt.

Insbesondere die Finanzlage der TTL AG und damit des Konzerns ist jedoch weiterhin durch das Ausbleiben von Gewinnausschüttungen seitens der TTL Real Estate GmbH gekennzeichnet. Dies resultiert aus der nach wie vor herausfordernden Ertrags- und Finanzlage bei der mittelbaren Beteiligung an der Branicks Group AG, was die Deckung des laufenden Liquiditätsbedarfs erschwert. Der Vorstand geht jedoch davon aus, dass sich die Finanz- und Ertragslage der Branicks Group mittelfristig erholen und stabilisieren wird und sich infolgedessen auch der Aktienkurs positiv entwickeln kann. Im Geschäftsjahr konnte die Liquiditätssituation des Konzerns unter anderem durch die Veräußerung der Beteiligung an der Montano Real Estate GmbH sowie durch die bereits erwähnte Prolongation der Inhaberschuldverschreibung verbessert werden.

Die Liquiditätslage und insbesondere die Entwicklung der Branicks Group AG als mittelbare Beteiligung bedarf jedoch weiterhin einer fortlaufenden und sorgfältigen Überwachung, um potenzielle Risiken und etwaige Engpässe frühzeitig zu identifizieren und durch geeignete Gegenmaßnahmen rechtzeitig adressieren zu können. Zur fristgerechten Rückzahlung der zum Jahresende 2025 ersten fälligen Rate des Inhaberschuldverschreibung ist die Aufnahme eines weiteren Darlehens sowie die Ausgabe einer Wandelschuldverschreibung vorgesehen. Die Gespräche mit potenziellen Finanzierungspartnern hierzu sind bereits fortgeschritten. Als zusätzliche Maßnahme zur Liquiditätssicherung steht darüber hinaus als ultima ratio eine Veräußerung von Anteilen der Branicks AG als Möglichkeit zur Verfügung. Diese Option stellt jedoch eine ultima ratio dar und wird nur verfolgt, sofern andere Finanzierungsmöglichkeiten nicht realisierbar sein sollten. Der Vorstand geht derzeit jedoch nicht davon aus, dass ein Verkauf der Anteile erforderlich sein wird und plant an den Anteilen als langfristige strategische Beteiligung festzuhalten.

Sollten die beschriebenen Annahmen zur kurzfristigen Liquiditätsstärkung der Gesellschaft und Refinanzierung oder Rückführung des Schuldscheindarlehens insbesondere im Hinblick auf die wirtschaftliche Entwicklung der Branicks Group AG (einschl. der Aktienkursentwicklung) und Einzahlungen aus Darlehensvereinbarungen nicht eintreten, ist der Fortbestand der Gesellschaft ohne Zuführung von externer Finanzierung gefährdet (es liegt eine sog. „wesentliche Unsicherheit“ vor). Der Vorstand der TTL AG geht jedoch mit überwiegender Wahrscheinlichkeit davon aus, dass sich die Lage bei der Branicks Group AG (einschl. des Aktienkurses) mit der weiteren Erholung des Marktumfelds weiter stabilisiert sowie die Einzahlungen aus Darlehensvereinbarungen und

Wandelschuldverschreibung geleistet werden können. Wir erwarten folglich, dass die TTL AG und damit der Konzern auch künftig in der Lage sein werden, die Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Restlaufzeiten der undiskontierten finanziellen Verbindlichkeiten zum 31. Dezember 2024 und 2023. 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
2024				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	23	0	0	23
Inhaberschuldverschreibung	10.502	0	0	10.502
Darlehensverbindlichkeiten	0	53.465	0	53.465
Übrige Verbindlichkeiten	777	0	0	777
2023				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen Und Leistungen	2	0	0	2
Emission Inhaberschuldverschreibungen	10.790	0	0	10.790
Darlehensverbindlichkeiten	0	63.570	0	63.570
Übrige Verbindlichkeiten	588	0	0	588

Die Darlehensverbindlichkeiten haben gemäß Vertrag eine feste Laufzeit bis zum 31. März 2026. Danach verlängert sie sich jeweils um ein weiteres Jahr, falls der Vertrag nicht von einer der Parteien mit einer Frist von drei Monaten zum Quartalsende gekündigt wird. Für die finanziellen Verbindlichkeiten bestehen zum 31. Dezember 2024 keine Wertminderungen. Zum Stichtag waren lediglich die in 2025 verlängerten Verbindlichkeiten aus der Inhaberschuldverschreibung 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 Risiko- variablen 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.

Insgesamt kann der Börsenkurs der Branicks Beteiligung auf Ebene der TTL RE die von der Gesellschaft bilanzierten Werte beeinflussen und damit auch die Vermögenslage der TTL. Eine Sensitivitätsanalyse unterbleibt aufgrund des lediglich mittelbaren und indirekten Einflusses.

Kapitalmanagement

Das Ziel des Kapitalmanagements im TTL- Konzern besteht grundsätzlich darin, wirksam die Ziele und Strategien im Interesse aller Anteils- eigner, Mitarbeiter und übrigen Stakeholder zu erreichen. Das zu managende Kapital umfasst dabei alle Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Schulden.

Die folgende Übersicht zeigt das Eigenkapital, die Zahlungsmittel und Zahlungsäquivalente sowie die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2023 sowie zum 31. Dezember 2024:

Das Eigenkapital des TTL-Konzerns ist auf -4,2 Mio. Euro gesunken und das Fremdkapital auf 63,6 Mio. Euro gestiegen. Das Gesamtkapital ist um 33,6 Mio. Euro auf 60,3 Mio. Euro gesunken. Insgesamt ist die Eigenkapitalquote des TTL-Konzerns gegenüber dem Vorjahr um 20,9 %-Punkte auf -0,1 % gesunken. Korrespondierend hat sich die Fremdkapitalquote auf 100 % erhöht.

TEUR	31.12.2024	31.12.2023
Eigenkapital des TTL-Konzerns	-4.176	19.489
als % vom Gesamtkapital	-0,01 %	20,8 %
Langfristige Schulden	63.635	63.254
Kurzfristige Schulden	828	11.096
Fremdkapital des TTL-Konzerns	64.463	74.350
als % vom Gesamtkapital	100,0 %	79,2 %
Gesamtkapital der TTL AG	60.287	93.839
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	528	240

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	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2023
Sonstige Beteiligungen	FVOCI	0	0	0	0
Wertpapiere	FVOCI	0	0	0	0
Übrige finanzielle Vermögenswerte	FAAC	15.908	15.908	13.759	13.759
Zahlungsmittel	FAAC	528	528	240	240
Summe	FVOCI	0	0	0	0
Summe	FAAC	16.435	16.435	13.999	13.999
				13.999	13.999
PASSIVA					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	23	23	2	2
Inhaberschuldverschreibung	FLAC	10.502	10.469	10.465	10.310
Darlehensverbindlichkeiten	FLAC	53.133	47.113	63.254	61.412
Übrige finanzielle Verbindlichkeiten	FLAC	777	777	588	588
Summe	FLAC	64.435	58.382	74.309	72.312

- FAAC – Financial Assets measured at amortised cost
- FVOCI – 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.

Bzgl. der Entwicklung der zu Zeitwerten bilanzierten Finanzanlagen verweisen wir auf Punkt 22 „sonstige Beteiligungen“. Der Bewertungseffekt wird aufgrund seiner Zuordnung zur Bewertungskategorie FVOCI im sonstigen Ergebnis ausgewiesen.

Der Marktwert von Zahlungsmitteln, 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 vorgenommenen Wertberichtigungen auf Forderungen orientieren sich am Zeitwert. Die Zeitwerte der Inhaberschuldverschreibung und der Darlehensverbindlichkeiten werden mittels Diskontierung der vereinbarten Zahlungsströme mit einem risikoadäquaten Zinssatz (Inputfaktor Stufe 3) ermittelt.

Nettofinanzerfolge

TEUR	2024	2023
Aus zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte (FAAC)	572	140
Wertberichtigung Forderungen	0	-5.106
Aus zum Fair Value bewerteten finanziellen Vermögenswerten (FVOCI)	0	-4.400
Aus finanziellen Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten (FAAC)	-666	-600
Gesamt	-95	-9.966

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

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.

Die Position „Einzahlungen/Rückzahlung von Darlehensaufnahmen von nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen“ im Cashflow aus Finanzierungstätigkeit betrifft aufgrund der Einheitlichkeit der Geschäftsbeziehung Forderungs- und Verbindlichkeitspositionen.

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
- Rhein-Main Finanz- und Beteiligungsgesellschaft bürgerlichen Rechts, Frankfurt am Main
- Rhein-Main Beteiligungsgesellschaft mbH, 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
- Montano Real Estate GmbH, München (bis 10.09.2024)
- 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 (Finanzvorstand – bis 27.08.2024)

Vergütung der Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen

EUR	2024	2023
Kurzfristig fällige Leistungen*	901.044	901.044
anteilsbasierte Vergütungen	0	0
	901.044	901.044

* maximaler vertraglicher Anspruch

Die Mitglieder des Vorstands erhielten eine Barvergütung in Höhe von 443,0 (VJ 671,0) TEuro. Der beizulegende Zeitwert der aktienbasierten Vergütung betrug 0,0 (VJ 0,0) TEuro für 50.000 (im VJ 50.000) gewährte Aktienzusagen. Die den Mitgliedern des Vorstands maximal vertraglich zugesagte Vergütung beträgt insgesamt 901,0 (VJ 901,0) TEuro.

Die Aufwendungen in Zusammenhang mit aktienbasierter Vergütung betrugen 0,0 (VJ. 0,0) TEuro. Die mit dem Vorstand per 31. Dezember 2022 vereinbarten Aktienoptionen stellen sich wie folgt dar: 25.000 Stück, Ausübung bei einem Basispreis von 1,50 EUR möglich ab 31.12.2022 und insgesamt 70.000 Stück, Ausübung bei einem Basispreis von 2,25 hälftig möglich ab 30.09. und 31.12.2025.

Die Vergütungsaufwand der Mitglieder des Aufsichtsrats betrug nach Einrichtung des Prüfungsausschusses insgesamt 202,5 (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	2024	2023
Umsatzerlöse und sonstige Erträge		
DIC Capital Partners (Europe) GmbH (Umsatzerlöse)	800.000	800.000
TTL Real Estate Gruppe (Umsatzerlöse zzgl. Kostenerstattung)	350.000	350.000
Montano Real Estate GmbH (Umsatzerlöse zzgl. Kostenerstattung) **)	55.865	138.946
TTL Real Estate Gruppe (Verlustanteil)	-13.325.000	-8.756.183
Montano Real Estate GmbH (Gewinnanteil) **)	0	540.706
TTL Real Estate Gruppe (Zinserträge aus Stiller Beteiligung)	17.803	28.133
TTL Real Estate Gruppe aus Darlehen (Zinserträge)	455.777	
DIC Capital Partners (Europe) GmbH (Zinserträge)	87.091	112.149
	-11.558.935	-6.786.250

EUR	2024	2023
Zinsaufwendungen		
TTL Real Estate Gruppe *)	371.443	311.468
Erhaltene Ausschüttung		
TTL Real Estate Gruppe *)	0	0
Montano Real Estate GmbH	9.000.000	517.501
	9.000.000	517.501
Forderungen		
DIC Capital Partners (Europe) GmbH	2.310.204	1.789.113
TTL Real Estate Gruppe *)	12.258.424	11.775.960
	14.568.628	13.565.073
Verbindlichkeiten		
TTL Real Estate Gruppe *)	53.133.002	63.310.084

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

**) Montano Real Estate GmbH nur bis 10.09.2024 nahestehendes Unternehmen

Aktivierete Anschaffungsnebenkosten	2024	2023
TTL Real Estate Gruppe *)	0	44.140

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

Die GR Capital GmbH als Rechtsnachfolgerin der TR Asset Management GmbH sowie die AR Holding GmbH haben in den Jahren 2012 bis 2016 Zuzahlungen 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 und an denen die TTL AG beteiligt ist, 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 800 TEuro).

Mit Darlehensvertrag vom 01.07.2021 und Nachtrag vom 01.11.2021 gewährte die TTL AG der DIC Capital Partners (Europe) GmbH bis 31.12.2022 ein Darlehen durch Umwandlung der Forderungen aus Dienstleistungserlösen in Höhe von 4.525 TEuro. Danach wird der Vertrag um ein weiteres Jahr verlängert, falls er nicht von einer der Parteien mit einer Frist von sechs Monaten zum Quartalsende gekündigt wird. Das Darlehen wird mit 2,0 % p.a. verzinst.

Mit der Montano Real Estate GmbH hatte 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 eine pauschale jährliche Vergütung von 100 TEuro. Für diese Leistungen erhielt die TTL Investments in Germany GmbH im Geschäftsjahr 2024 eine Vergütung von 56 TEuro. Der Portfolio-Management Vertrag wurde mit Wirkung zum 10. September 2024 (Tag der Veräußerung der Anteile) gekündigt.

Vor Veräußerung der 50 %-Beteiligung an der Montano Real Estate GmbH erhielt die TTL eine ergebnisneutrale Ausschüttung in Höhe von 9,0 Mio. EUR, die zum Schuldenabbau verwendet wurde.

Mit der TTL Real Estate GmbH, Frankfurt, an der die TTL mit 50 % beteiligt ist, hat die TTL im März 2018 einen Dienstleistungsvertrag betreffend Analysen, Controlling und Beratung abgeschlossen. Die TTL erhielt hierfür im Jahr 2024 eine Vergütung in Höhe von 350 TEuro (VJ 350 TEuro).

Von der TTL Real Estate GmbH erhielt die TTL im Jahr 2024 ebenso wie im Vorjahr keine Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2023.

Mit Nachtrag vom 15.11.2023 wurden sämtliche Darlehensverträge zwischen der TTL Real Estate Mezzanine Investments GmbH & Co. KG, der TTL RE GmbH und der TTL bis zum 31. März 2026 verlängert. Danach verlängern sich die Verträge um ein weiteres Jahr, falls sie nicht mit einer Frist von drei Monaten zum Quartalsende gekündigt wird.

Die Darlehen sind mit 0,5 % unter zahlungsunwirksamer Belastung des ausstehenden Darlehensbetrages verzinst.

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 66,97 %) 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 69,56 %).

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 2024 (VJ 19 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, Geschäftsführender Gesellschafter der RBV Asset 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 2024 in folgenden weiteren Gesellschaften im Aufsichtsrat oder anderen Kontrollgremien tätig:

Prof. Dr. Gerhard Schmidt:

- BRANICKS Group AG (vormals DIC Asset AG), Frankfurt am Main, Mitglied 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 *)
- VIB Vermögen AG, Neuburg an der Donau, Vorsitzender des Aufsichtsrates *)
- BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG, Vorsitzender des Aufsichtsrates bis 7. Oktober 2024

** 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
- Dr. Hans Wuttke Stiftung, Zug, Schweiz, Vizepräsident im Verwaltungsrat
- Monika und Dieter Schindlerstiftung, Vorstandsvorsitzender
- Freiherr Carl von Rothschild'sche Stiftung Carolinum, Mitglied des Vorstandes
- Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG, Frankfurt am Main, Vorstand

Michael Bock:

- MEDICLIN AG, Offenburg, Mitglied des Aufsichtsrats und Vorsitzender des Prüfungsausschusses.
- Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA, Aufsichtsrat

Jan Benedikt Rombach:

- B&D Central AG, Zollikon, Schweiz, Präsident des Verwaltungsrates
- R&B Immo Invest AG, Zürich, Schweiz, Vizepräsident des Verwaltungsrates
- Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA, Aufsichtsrat

Vorstand:

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

Die Mitglieder des Vorstandes waren im Geschäftsjahr 2024 in folgenden weiteren Gesellschaften im Aufsichtsrat oder anderen Kontrollgremien tätig:

Theo Reichert

- CGS AG Zürich, Schweiz: Mitglied des Verwaltungsrats

XII. ERGEBNISVERWENDUNGSVORSCHLAG:

Für 2024 wird der Vorstand vorschlagen, keine Dividendenzahlung zu beschließen.

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 2024 berechnete Gesamthonorar des Konzernabschlussprüfers Rödl & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft für an die TTL AG und deren Tochterunternehmen erbrachte Leistungen betrug insgesamt 71,0 TEuro (VJ 114,0 TEuro) und betrifft Abschlussprüfungsleistungen in Höhe von 71,0 TEuro (VJ 91,5 TEuro), wovon 10,0 TEuro auf nachträglich berechnete Prüfungsleistungen für das Geschäftsjahr 2023 entfallen (VJ für 2022 16,5 TEuro). Andere Bestätigungsleistungen fielen in 2024 nicht an (VJ 22,5 TEuro), sonstige Leistungen fielen analog zum Vorjahr ebenfalls nicht an. Die Abschlussprüferleistungen beinhalten die gesetzliche Jahres- und Konzernabschlussprüfung der TTL AG. Die anderen Bestätigungsleistungen im Vorjahr betreffen die prüferische Durchsicht des Halbjahresfinanzberichts der TTL AG.

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 2024 ein Eigenkapital im Jahresabschluss gem. § 266 Abs. 3, A. HGB von -16 TEuro 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 dauerhaft unter folgender Internetadresse zugänglich gemacht:

(<https://www.ttl-ag.de/de/investor-relations/corporate-governance/entsprechenserklaerung.html>)

XVII. MITARBEITERINNEN UND MITARBEITER

Per Dezember 2024 waren, neben dem Vorstand, ein Mitarbeiter ganzjährig beschäftigt. Ein weiterer Mitarbeiter ist im September ausgeschieden. Hieraus ergibt sich eine Anzahl der Arbeitnehmer im Sinne von § 314 Abs. 1 Nr. 4 HGB von zwei (Vorjahr zwei).

XVIII. NACHTRAGSBERICHT

Es konnte am 7. März 2025 eine Prolongation der bestehenden Inhaberschuldverschreibung in Höhe von 10,5 Mio. Euro vom 31. Dezember 2024 auf den 31. Dezember 2027 erreicht werden. Die geänderten Anleihebedingungen sehen nunmehr eine ratierliche jährliche Tilgung von jeweils einem Drittel der Gesamtsumme jeweils zum 31. Dezember 2025, 31. Dezember 2026 und 31. Dezember 2027 vor. Der Zinssatz von 2,75 % p.a. bleibt unverändert. Die bereits seit Begebung der Inhaberschuldverschreibung gegebenen Sicherheiten für die Anleihegläubiger wurden ausgeweitet. Wir verweisen hierzu auf die Ausführungen im Lagebericht.

Der Vorstand hat im Aufstellungszeitraum die rechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des Konzernabschlusses unter Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit geschaffen, indem notwendige gesellschaftsrechtliche und vertragliche Grundlagen gelegt bzw. Ermächtigungen eingeholt wurden. Zudem wurden die in den Ausführungen oben zum Bestehen einer wesentlichen Unsicherheit in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit unter „II. GRUNDLAGEN UND METHODEN“ beschriebenen Maßnahmen zur Stärkung der Finanzlage der Gesellschaft eingeleitet. Die finanziellen Auswirkungen finden sich dort.

Durch Änderungsvereinbarung vom 27. Juni 2025 zwischen der TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG als Darlehnsnehmerin und der TTL Real Estate Mezzanine Investments GmbH & Co. KG als Darlehensgeberin wurden die zwischen den beiden Gesellschaften bestehenden Darlehensverträge in der Weise geändert, dass sie den Kriterien (Nachrangigkeit, Erfolgsabhängigkeit der Vergütung sowie Teilnahme am Verlust bis zur vollen Höhe, und Längerfristigkeit der Kapitalüberlassung) für die Qualifizierung von (Gesellschafter-)Darlehen als handelsrechtliches Eigenkapital nach der Stellungnahme HFA 1/1994 des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. (IDW) entsprechen. Der auf diese Weise ermöglichte Ausweis im handelsrechtlichen Eigenkapital der Gesellschaft in Höhe von 51,2 Mio. Euro dient der Stärkung des Eigenkapitals und der Beseitigung des nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrages.

XIX. FREIGABE DES KONZERNABSCHLUSSES

Der vorliegende Konzernabschluss wurde am 29. Oktober 2025 durch den Vorstand zur Veröffentlichung freigegeben.

München, den 29. Oktober 2025

TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG,

München



Theo Reichert
-CEO-



Prof. Dr. Gerhard Schmidt

06

BERICHT DES
AUFSICHTSRATS

SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE,

im Folgenden berichten wir über die Arbeit des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2024:

Beratung, Überwachung und Prüfung durch den Aufsichtsrat

Im Geschäftsjahr 2024 standen der Aufsichtsrat und die Geschäftsführung des Vorstands der TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG laufend in kontinuierlichem engem Austausch. Der Aufsichtsrat hat den Vorstand hierbei regelmäßig beraten. Das Aufsichtsratsgremium wurde durch den Vorstand im Jahr 2024 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 hin 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 Liquiditätssituation 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 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 2024 nicht rechtmäßig, nicht ordnungsgemäß oder unzumutbar war. Auch aus den Gesprächen mit den Abschlussprüfern in den Aufsichtsrats-sitzungen haben sich dafür keine Anhaltspunkte ergeben.

Im Geschäftsjahr 2024 fanden neun Aufsichtsratssitzungen als Telefon- bzw. Videokonferenzen statt. Der Aufsichtsratsvorsitzende wurde darüber hinaus durch den Vorstand auch zwischen den Sitzungen ausführlich informiert. Der Vorstand hat 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 schriftlichen Umlaufverfahren getroffen.

Schwerpunkte der Sitzungen

In der Telefonkonferenz am 11.03.2024 befasste sich der Aufsichtsrat mit der aktuellen Entwicklung bei der Branicks Group AG, insbesondere den beschlossenen Restrukturierungsmaßnahmen zur Unternehmensstabilisierung. Daneben wurden die möglichen Auswirkungen bezüglich der Branicks Group AG bei der TTL Real Estate GmbH und der TTL AG diskutiert. Der Aufsichtsrat begrüßt das vom Vorstand verabschiedete konsequente Kostenmanagementprogramm.

Schwerpunkt der Videositzung des Aufsichtsrats am 06.05.2024 war die Diskussion der vorläufigen Ergebnishochrechnung auf Basis der veröffentlichten Ergebnisse der Branicks Group AG. Nach Diskussion wurde der neuen Prognose des Vorstands zugestimmt und beschlossen die ad hoc Mitteilung unmittelbar nach der Sitzung zu veröffentlichen. Weitere Schwerpunkte waren der Bericht des Vorsitzenden des Prüfungsausschusses und des Vorstands zum aktuellen Stand der Jahresabschlussprüfung. Der Vorstand berichtete über die aktuelle Liquiditätssituation. Nach Diskussion wurde vereinbart, dass der Vorstand die Gespräche über den möglichen Verkauf der Montano Real Estate GmbH weiter forciert um diese mit einem unterschriebenen Letter of Intent bis zum 31.05.2024 fortzuführen.

In der Videositzung am 28. Mai 2024 befasste sich der Aufsichtsrat mit dem aktuellen Status der Gespräche mit den Kaufinteressenten der Montano Real Estate GmbH und dem Status der Gespräche mit dem Abschlussprüfer. Der Vorstand wurde angewiesen die Gespräche mit allen drei Interessenten

fortzuführen und die von den Wirtschaftsprüfern geforderte schriftliche Going Concern Aussage von der Helaba Invest zu erhalten.

Schwerpunkte der Videositzung am 11. Juni 2024 war der Status der Gespräche mit den Wirtschaftsprüfern und die für die Testats Erteilung notwendigen Voraussetzungen, insbesondere die Nicht-Inanspruchnahme des Kündigungsrechtes aufgrund des verzögerten testierten Abschlusses. Bezüglich der Verkaufsoptionen der Montano-Beteiligung wurden beschlossen die Gespräche mit den zwei besten Optionen voranzutreiben.

Schwerpunkt der Videositzung des Aufsichtsrats am 28.06.2024 war die Feststellung des Jahresabschlusses sowie die Billigung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr 2023. Der Aufsichtsrat stimmte dem Bericht des Vorstands 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 diskutiert.

In der Videositzung am 02. August 2024 informierte der Vorstand den Aufsichtsrat über den Status der Verhandlungen zum Verkauf der Montano Real Estate GmbH Geschäftsanteile mit den zwei Interessenten. Der Vorstand wurde vom Aufsichtsrat nach eingehender Diskussion aufgefordert, die Verhandlungen mit den Mitgesellschaftern bei der Montano Real Estate GmbH bis zur Unterschriftsreife fortzuführen. Parallel sollte aber der LOI mit dem zweiten Interessenten aufrechterhalten werden. Der Vorstand Hr. Grimm informierte den Aufsichtsrat, dass er aus persönlichen Gründen sein Amt niederlegen wird. Der Aufsichtsrat bedankte sich für seine Loyalität und hervorragende Arbeit in den letzten Jahren als Vorstand.

Im Rahmen der Videokonferenz am 09. September 2024 stimmte der Aufsichtsrat dem Beschluss des Vorstands über den Verkauf der Geschäftsanteile von 50 % an der Montano Real Estate GmbH zu. Gleichzeitig wird der Vorstand ermächtigt den notariellen Verkaufsvertrag abzuschließen. Weitere Beschlüsse wurden nicht gefasst.

Schwerpunkt der Videositzung am 11. November 2024 war der Bericht über die Geschäftsentwicklung bei der Branicks Group AG und die vorzeitige Rückführung der Brückenfinanzierung sowie die Gespräche über die Rückzahlung des in 2025 fälligen Schuldscheindarlehens. Des Weiteren wurde der Aufsichtsrat über die bevorstehenden Gespräche mit dem CFO der Sparkassenversicherung informiert. Ziel ist eine Verlängerung des Darlehens bis zum 31.12.2026 zu verhandeln. Der Aufsichtsrat stimmte der Liquidation der drei ruhenden TTL Gesellschaften TTL C-Connection GmbH, TTL Consult IT GmbH und TTL International GmbH zu.

In der Videokonferenz am 18. Dezember 2024 wurde der Aufsichtsrat über die Treffen mit dem Vorstand der Sparkassenversicherung sowie das Treffen zwischen dem Rechtsbeistand der Helaba Invest und dem Rechtsbeistand der TTL AG informiert. Ziel ist eine Verlängerung des Darlehens bis zum 31.12.2027 zu erzielen. Über potenzielle zusätzliche Sicherheiten muss noch final verhandelt werden. Es wurde mit den Vertretern vereinbart, dass die Helaba die Zahlung nicht zum 31.12.2024 fällig stellen wird und die finalen Verträge im Januar verhandelt und erstellt werden sollen.

Corporate Governance überprüft und Erklärung aktualisiert

Der Aufsichtsrat hat sich auch im Geschäftsjahr 2024 regelmäßig mit der Corporate Governance des Unternehmens beschäftigt. Zudem hat er im vierten Quartal des Jahres eine Effizienzprüfung seiner Tätigkeit durchgeführt. Die aktuelle Entsprechungserklärung gemäß § 161 AktG zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex hat der Aufsichtsrat gemeinsam mit dem Vorstand am 20. Dezember 2024 abgegeben. Sie ist auf der Internetseite des Unternehmens zugänglich gemacht, auf der die Entsprechungserklärung vollständig wiedergegeben ist.

Interessenkonflikte sind im Berichtszeitraum nicht aufgetreten.

Jahres- und Konzernjahresabschluss 2024 geprüft

Bevor der Aufsichtsrat der Hauptversammlung den Vorschlag unterbreitete, die Rödl & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Nürnberg zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2024 zu wählen, hat sich der Aufsichtsrat von der Unabhängigkeit des Abschlussprüfers überzeugt.

Der Vorstand stellte den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024 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.

Der Jahres- und Konzernjahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024, der mit dem Konzernlagebericht zusammengefassten Lagebericht und der Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands wurden vom Aufsichtsrat geprüft. Für diese Prüfung lagen dem Aufsichtsrat der jeweils vom Vorstand aufgestellte, ungeprüfte Jahres- und Konzernjahresabschluss vor. Der Abschlussprüfer hat mit seinen Prüfungsleistungen begonnen und dem Prüfungsausschuss am 30.04.2025, am 07.07.2025, am 13.08.2025, am 29.08.2025, am 02.10.2025, am 21.10.2025 und am 27.10.2025 über die Schwerpunkte und die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung berichtet. Er hat diverse Prüfungshemmnisse gesehen, diese dem Aufsichtsrat erläutert und die Prüfung sodann wegen diverser Meinungsverschiedenheiten nicht weiter fortgeführt.

Die Vorlagen des Vorstands wurden in der Aufsichtsratssitzung am 28.10.2025 abschließend erörtert und geprüft. Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben sich aufgrund der weiterhin andauernden Diskussionen dazu entschieden, den ungeprüften Jahres- bzw. Konzernabschluss zu veröffentlichen.“

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 2024.

Die jeweiligen Berichte vom Vorstand lagen den einzelnen Aufsichtsratsmitgliedern rechtzeitig zur Prüfung vor. In der Sitzung des Aufsichtsrats am 28. Oktober 2025 wurden auch diese Berichte eingehend erörtert.

Der Aufsichtsrat stimmte dem Bericht des Vorstands über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen nach eigener Prüfung zu. Er 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

Der Vorstand Herr Thomas Grimm hat sein Mandat mit Wirkung zum 31. Juli 2024 niedergelegt.

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 Aufsichtsrats seine Tätigkeit auf.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Mitarbeitern für ihre gute Arbeit im Geschäftsjahr 2024.

München im Oktober 2025

Der Aufsichtsrat



Prof. Dr. Gerhard Schmidt

- Vorsitzender -



07

VERSICHERUNG
GESETZLICHER
VERTRETER

VERSICHERUNG GESETZLICHER 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 29. Oktober 2025



Theo Reichert

– CEO –



08

BESTÄTIGUNGSVERMERK
UNTESTIERT

ANSCHRIFT UND IMPRESSUM

TTL BETEILIGUNGS- UND GRUNDBESITZ-AG

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.

© Oktober 2025

HERAUSGEBER, KONZEPT UND REALISIERUNG:
TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG

