



GESCHÄFTSBERICHT 2022  
TTL BETEILIGUNGS- UND GRUNDBESITZ-AG

# MEILENSTEINE 2022

2022

03

MÄRZ 2022

Die Hauptversammlung der TTL AG beschließt die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 0,20 EUR je Aktie für das Geschäftsjahr 2021. Dies entspricht einer Dividendenrendite von rund 7,6 % bezogen auf den Jahresschlusskurs 2021 der TTL-Aktie.

05

MAI 2022

Die TTL Real Estate GmbH, an der die TTL AG einen Anteil von 50 % hält, baut ihren Anteil an der DIC Asset AG von 7,95 % auf 8,22 % des Grundkapitals aus.

Von der TTL Real Estate GmbH erhielt die TTL AG und die TTL Beteiligungs GmbH im Jahr 2022 eine Ausschüttung über insgesamt 2,4 Mio. Euro für das Geschäftsjahr 2021 (VJ 1,8 Mio. Euro).

06

JUNI 2022

Die Montano Real Estate GmbH, an der die TTL AG einen Anteil von 50 % hält, legt den Montano Public Sector Fund I auf und erwirbt hierfür das erste Objekt.

11

NOVEMBER 2022

Montano konnte die Partnerschaft mit der Carlyle Group im Segment Logistik durch den Erwerb von insgesamt sieben Logistikimmobilien 2022 weiter ausbauen. Dadurch stieg das Volumen des gemeinsamen Portfolios von Carlyle und Montano auf 25 Objekte bzw. auf mehr als 300 Mio. Euro.

2023

# KENNZAHLEN

## FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR

### VOM 1. JANUAR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2022

in TEUR	31.12.2022	31.12.2021	Δ
Wert der Beteiligungen	92.194	97.495	(5,4%)
Eigenkapital	43.859	51.431	(14,7%)
Bilanzsumme	118.215	161.337	(26,7%)

	GJ 2022	GJ 2021	Δ
Umsatzerlöse	2.415	1.644	46,9%
Ergebnisanteil TTL RE an DIC Asset AG	2.599	4.428	(41,3%)
Ergebnisanteil TTL AG an Montano	546	1.705	(68,0%)
Beteiligungs- und Zinsergebnis	-563	2.005	
Ergebnis vor Steuern	-871	2.057	
Bereinigtes Ergebnis vor Steuern	-487	2.774	
Periodenergebnis	-889	1.690	
Ergebnis je Aktie	-0,04 €	0,08 €	

# MISSION STATEMENT

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

# INHALT

<b>01</b>	BRIEF AN DIE AKTIONÄRE	6
<b>02</b>	AKTUELLE STRUKTUR UND UNTERNEHMENSSTRATEGIE	9
<b>03</b>	DIE AKTIE	13
<b>04</b>	AUSRICHTUNG UND ZIELE 2023	15
<b>05</b>	ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	17
	1. Allgemeines	18
	2. Grundlagen des Konzerns	18
	3. Wirtschaftsbericht	19
	4. Prognosebericht sowie Chancen- und Risikobericht	29
	5. Erklärung zur Unternehmensführung	35
	6. Sonstige gesetzliche Pflichtangaben	42
<b>06</b>	KONZERNABSCHLUSS	45
	Konzernbilanz	46
	Konzern-Gesamtergebnisrechnung	48
	Konzernkapitalflussrechnung	49
	Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	50
	Konzernanhang	52
<b>07</b>	BERICHT DES AUFSICHTSRATS	80
<b>08</b>	VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER	84
<b>09</b>	BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS	86



Theo Reichert, CEO

Thomas Grimm, CFO

# AKTIONÄRSBRIEF

# LIEBE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE, SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,

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

In diesem äußerst schwierigen Marktumfeld haben sich die Beteiligungsgesellschaften der TTL AG im Jahr 2022 behauptet:

- Die TTL Real Estate GmbH, an der die TTL AG mit 50 Prozent beteiligt ist, konnte ihren Anteil an der im SDAX notierten DIC Asset AG im Rahmen einer Aktiendividende sowie durch weitere Aktienkäufe von 7,95 Prozent auf 8,22 Prozent erhöhen.

Die DIC Asset AG („DIC“) selbst hat im Berichtsjahr die börsennotierte VIB Vermögen AG („VIB“) übernommen und damit die Asset-Klasse Logistik neben den Büroimmobilien zu einem zweiten starken Standbein ausgebaut. Die DIC ist damit in den Bereichen Büro und Logistik so gut aufgestellt wie nie zuvor. Durch die VIB-Übernahme erhöhen sich die wiederkehrenden Cashflows aus Mieteinnahmen deutlich, was bei der DIC zu einer besseren langfristigen Planbarkeit auf der Einnahmenseite führt. Insgesamt konnte die DIC das Geschäftsjahr 2022 mit dem besten FFO-Ergebnis (Funds from Operations, nach Minderheiten, vor Steuern) ihrer Unternehmensgeschichte in Höhe von 114,2 Mio. Euro (+7 Prozent) abschließen und die Basis für eine erfolgreiche Zukunft schaffen.

- Die Montano Real Estate GmbH („Montano), an der die TTL AG 50 Prozent der Anteile hält, hat im Berichtsjahr Transaktionserfolge in allen für sie relevanten Assetklassen verbucht. Wichtiger Meilenstein war die erfolgreiche Erweiterung ihres Geschäftsmodells um Konzeption und Vertrieb eigener Investmentprodukte u. a. durch die Auflage eines eigenen Mehranleger-Immobilienfondsspezialfonds im Bereich Public Sector. Außerdem konnte Montano die Partnerschaft mit der Carlyle Group im Segment Logistik durch den Erwerb von insgesamt sieben Logistikimmobilien 2022 weiter ausbauen. Dadurch stieg das Volumen des gemeinsamen Portfolios von Carlyle und Montano auf 25 Objekte bzw. auf mehr als 300 Mio. Euro. Die Assets under Management der Montano legten gegenüber dem Vorjahr um 16 Prozent auf 1,8 Mrd. Euro zu.

Obwohl unsere Beteiligungen sich trotz aller Widrigkeiten operativ positiv entwickelt und wichtige Weichen für zukünftiges Wachstum gestellt haben, wurden ihre Jahresergebnisse durch das stark rückläufige Transaktionsvolumen im Gewerbeimmobilienmarkt dennoch beeinträchtigt. So wurden beispielsweise einige größere geplante Transaktionen der Montano nicht mehr in 2022 realisiert. Aufgrund des rückläufigen Transaktionsvolumens und Einmalkosten im Zusammenhang mit der VIB-Akquisition fiel auch das Ergebnis nach Steuern je Aktie der DIC Asset AG deutlich geringer aus als in Vorjahren. Das führt insgesamt für die TTL zu einem geringeren Ergebnisbeitrag ihrer Beteiligungsgesellschaften.

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

Auch wenn sich das Berichtsjahr anders entwickelt hat, als wir ursprünglich erwartet haben, steht TTL weiterhin für Dividendenkontinuität. Vorstand und Aufsichtsrat werden deshalb der Hauptversammlung eine Dividende in Höhe von 0,20 EUR pro Aktie vorschlagen. Die Dividendenrendite pro Aktie bezogen auf den Jahresschlusskurs der TTL-Aktie liegt damit bei rund 11 Prozent.

Auch im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir mehrere Investmentopportunitäten geprüft. Mit Blick auf das schwierige wirtschaftliche Umfeld wurden die Investitionsentscheidungen jedoch auch von uns, analog zum Markt, zunächst zurückgestellt.

Für das Jahr 2023, gehen wir davon aus, dass sich die Rahmenbedingungen im Gewerbeimmobilienmarkt nicht vor Ende des Jahres verbessern werden. Wir planen daher für das laufende Geschäftsjahr Investitionschancen wieder zu nutzen, und das Wachstum sowie die Profitabilität der TTL voranzutreiben. Bezüglich der Prüfung neuer Investmentoptionen halten wir selbstverständlich an unserem hohen Qualitätsanspruch und den von uns definierten Renditeanforderungen fest, um weiterhin verantwortungsbewusst zu investieren.

Gleichzeitig steht auf unserer Agenda ganz oben, Montano mit dem Management der Gesellschaft partnerschaftlich weiter zu entwickeln und das Geschäftsmodell durch die Erschließung weiterer Produkt- und Assetklassen noch breiter aufzustellen. Nach der erfolgreichen Auflage des eigenen „Montano Public Sector Fund“ in 2022 ist für 2023 u.a. die Initiierung eines Value-Add-Fonds, ebenfalls für deutsche institutionelle Anleger, geplant.

Das Marktumfeld im deutschen Gewerbeimmobilienmarkt ist insbesondere mit Blick auf die schwache Konjunkturentwicklung, die hohe Inflation und steigende Zinsen nach wie vor sehr herausfordernd. Wir erwarten daher für das laufende Geschäftsjahr ein negatives Konzernergebnis vor Steuern und Einmaleffekten von 1,1 bis 1,8 Mio. Euro.

Wir bedanken uns an dieser Stelle bei allen Mitarbeitenden der TTL AG sowie unserer Beteiligungen, die trotz der wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Herausforderungen eine großartige Arbeit geleistet haben. Unser Dank gilt auch dem Aufsichtsrat für die konstruktive Zusammenarbeit und unseren Geschäftspartnern sowie unseren Aktionärinnen und Aktionären für ihr Vertrauen. Wir freuen uns, wenn Sie uns auf unserem Weg weiter vertrauensvoll begleiten.

Mit freundlichen Grüßen

München, den 27. März 2023



Theo Reichert  
– CEO –



Thomas Grimm  
– CFO –



The graphic features a large, dark teal circle in the center, surrounded by several concentric rings of varying shades of teal and green. A large, semi-transparent number '2' is overlaid on the central circle. The text 'AKTUELLE STRUKTUR UND UNTERNEHMENSSTRATEGIE' is written in white, uppercase letters across the center of the graphic.

AKTUELLE STRUKTUR  
UND UNTERNEHMENS-  
STRATEGIE

# AKTUELLE STRUKTUR UND UNTERNEHMENSSTRATEGIE

## Unternehmensstrategie

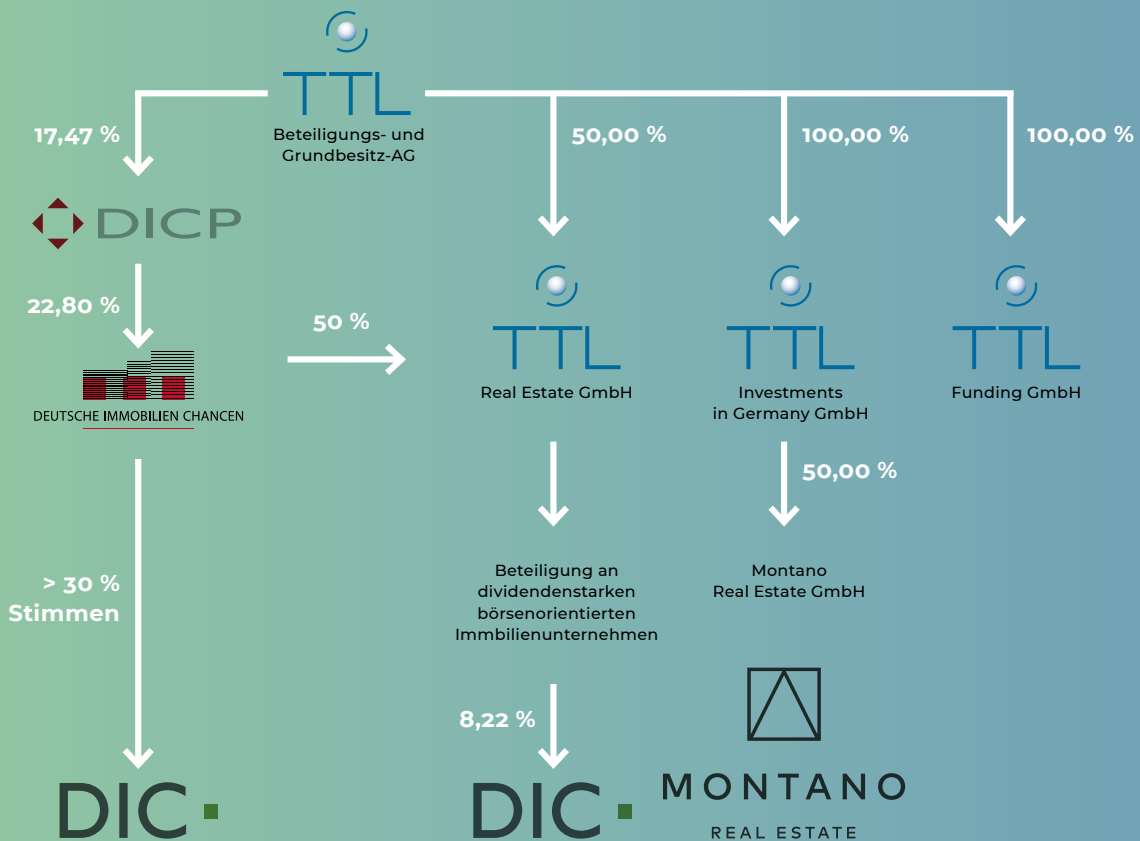
Ziel der TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG ist es, als Beteiligungsholding profitable Investments einzugehen, diese zu begleiten und weiterzuentwickeln, um an ihrer Wertsteigerung zu partizipieren und die Ertragskraft der TTL AG im Interesse der Aktionäre nachhaltig zu steigern.

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

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

## Derzeitige Struktur – Beteiligungsübersicht

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





#### DIC Capital Partners (Europe) GmbH

Die TTL AG hält einen Anteil von 17,47 % an der DIC Capital Partners (Europe) GmbH als kontrollierende Aktionärin der Deutschen Immobilien Chancen-Gruppe, welche wiederum Ankeraktionärin der im SDAX gelisteten DIC Asset AG ist. Die DIC Asset AG ist auf Gewerbeimmobilien, insbesondere Büroimmobilien, in Deutschland spezialisiert und managed zum Jahresende 2022 ein Immobilienvermögen von rund 14,7 Mrd. Euro (VJ 11,5 Mrd. Euro).

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



#### TTL Real Estate GmbH

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

Die TTL Real Estate GmbH investiert in renditestarke börsennotierte Unternehmen des Immobiliensektors und ist mit 8,22 % direkt an der im SDAX gelisteten DIC Asset AG beteiligt.



**MONTANO**

REAL ESTATE

**Montano Real Estate GmbH**

Die TTL Investments in Germany GmbH, an der die TTL AG mit 100 % beteiligt ist, hält 50 % der Anteile und Stimmrechte an der Montano Real Estate GmbH. Die Montano ist eines der führenden unabhängigen Real Estate Investment- und Management-Unternehmen auf dem deutschen Gewerbeimmobilienmarkt mit Büros in München, Frankfurt und Berlin. Institutionelle Investoren finden bei Montano zu ihrem Risikoprofil passende, sichere und besonders renditestarke Investmentprodukte. Die umfassende Erfahrung im Asset Management für institutionelle und internationale Investoren sicherte dem 2013 von Ramin Rabeian und Sebastian Schöberl gegründeten Unternehmen stetiges Wachstum und lukrative Wertsteigerungen deutlich oberhalb des Marktniveaus. Der Wert der Assets unter Management stieg im Geschäftsjahr auf 1,8 Mrd. Euro (VJ 1,55 Mrd. Euro).



03  
DIE AKTIE

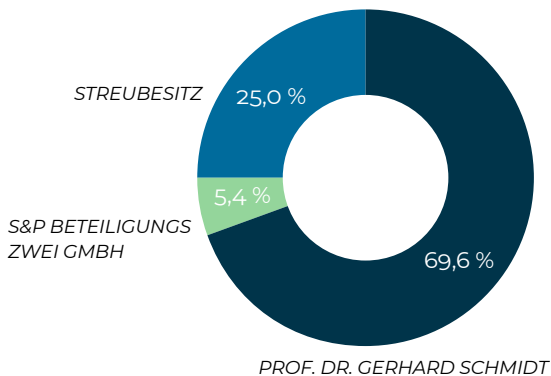
# DIE AKTIE

KURSVERLAUF DER TTL AG VS. DAX REAL ESTATE SUBSEKTOR 01.01.2022 - 31.12.2022 IN PROZENT



Quelle: Börse Frankfurt

## AKTIONÄRSSTRUKTUR



<b>Grundkapital</b>	24.587.500 Euro
<b>Anzahl Aktien</b>	24.587.500 Inhaber-Stückaktien
<b>Handelsplätze</b>	Xetra, alle Börsenplätze in Deutschland
<b>Marktkapitalisierung Jahresende 2022</b>	45,2 Mio. Euro
<b>Segment Deutsche Börse</b>	Geregelter Markt
<b>WKN/ISIN</b>	750100/DE0007501009



AUSRICHTUNG  
UND ZIELE 2023

2023

# AUSRICHTUNG UND ZIELE 2023

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

Die Beteiligungsstrategie der TTL-Gruppe basiert auf vier Säulen:

1. Die TTL AG hält seit 2017 eine Beteiligung an der DIC Capital Partners (Europe) GmbH. Wir sind dadurch an der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe, Ankeraktionärin der DIC Asset AG, beteiligt.
2. Die TTL AG investiert seit Sommer 2019 über die TTL Real Estate GmbH, an der sie insgesamt mit 50 % der Stammgeschäftsanteile beteiligt ist, und auch direkt in dividendenstarke börsennotierte Immobiliengesellschaften, die aus unserer Sicht attraktiv bewertet sind.
3. Die TTL AG beteiligt sich an Immobilienplattformen, Immobilienprojektentwicklungen, Value-Add-Bestandimmobilien und -portfolios

sowie weiteren Projekten, die eine nachhaltige Wertsteigerung versprechen. Seit dem Jahr 2021 sind wir gemeinsam mit den Gründungsgesellschaftern zu 50 % an der Montano Real Estate GmbH beteiligt.

4. Die TTL AG investiert perspektivisch in weitere Immobilienportfolios.

Die Beteiligungsgesellschaften der TTL haben sich 2023 operativ gut entwickelt. Montano hat ihr Geschäftsmodell 2022 um Konzeption und Vertrieb eigener Investmentprodukte erweitert, u.a. durch die Auflage eines eigenen Mehranleger-Immobilienfondsspezialfonds im Bereich Public Sector. Gleichzeitig erfolgte der Ausbau der Partnerschaft mit Carlyle. Die DIC Asset AG konnte durch die Übernahme der Mehrheit an der VIB Vermögens AG einen großen weiteren Fortschritt im Aufbau der Asset-Klasse Logistik erzielen und ihren Eigenbestand an Immobilien (Commercial Portfolio) gegenüber dem Vorjahr auf 4,5 Mrd. Euro mehr als verdoppeln.

Das Marktumfeld im deutschen Gewerbeimmobilienmarkt ist insbesondere mit Blick auf die schwache Konjunkturentwicklung, die hohe Inflation und steigende Zinsen nach wie vor sehr herausfordernd. Wir erwarten daher für das laufende Geschäftsjahr ein negatives Konzernergebnis vor Steuern und Einmaleffekten von rd. 1,1 bis 1,8 Mio. Euro.

2023

2023



# ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT

1. Allgemeines	18
2. Grundlagen des Konzerns	18
3. Wirtschaftsbericht	19
4. Prognosebericht sowie Chancen- und Risikobericht	29
5. Erklärung zur Unternehmensführung	35
6. Sonstige gesetzliche Pflichtangaben	42

# ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT

## 1. ALLGEMEINES

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

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

## 2. GRUNDLAGEN DES KONZERNS

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

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

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

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

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

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

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

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

## 3. WIRTSCHAFTSBERICHT

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

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

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

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

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

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

### 3.2. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Stabiler Arbeitsmarkt trotz erheblicher Belastungen**

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

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

### **Zinswende: Inflation auf historischem Rekordniveau drängt Notenbanken zu deutlichen Zinsschritten**

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

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

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

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

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

### **Branchenentwicklung: Rückgang im Gewerbeimmobilieninvestmentmarkt nicht so stark wie befürchtet**

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

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

### **Umsatzrückgänge auch in Top-Standorten**

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

### **Büro- und Logistikimmobilien gefragteste Asset-Klassen**

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

### **Renditen folgen steigender Inflation**

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

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

### **Büroimmobilien mit stabilem Flächenumsatz**

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

### **Weniger Großabschlüsse – dynamisches Mittelfeld**

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

### **Unterschiedliche Leerstandsquoten in Top-Bürostädten**

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

### **Verfügbare Büroflächen werden teurer**

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

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

### **Rückläufiger Neubau**

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

# HIGHLIGHTS

- Die TTL AG erhielt aus ihrer 50 %-Beteiligung an der Montano Real Estate GmbH eine Dividende in Höhe von 1,6 Mio. Euro. Im Asset Management wurden im letzten Jahr 34 Mietverträge für insgesamt 32.120 qm abgeschlossen. Der Wert der Assets under Management stieg zum Geschäftsjahresende auf 1,8 Mrd. Euro (VJ 1,55 Mrd. Euro). Montano lieferte dabei einen Beitrag zum Konzernergebnis von 0,5 Mio. Euro (VJ: 1,7 Mio. Euro).
- Die TTL Real Estate GmbH, an der die TTL AG einen Anteil von 50 % hält, erhielt von der DIC Asset AG eine Ausschüttung im Wert von 5,0 Mio. Euro (VJ. 4,4 Mio. Euro), davon 2,0 Mio. Euro (VJ. 1,3 Mio. Euro) in bar sowie 3,0 Mio. Euro (VJ. 3,1 Mio. Euro) durch Ausgabe von 215 Tsd. (VJ 210 Tsd.) neuen Aktien an der DIC Asset AG. Hierdurch und durch weiteren Aktienkauf hat die TTL Real Estate GmbH im Geschäftsjahr 2022 ihren Anteil an der DIC Asset AG von 7,95 % auf 8,22 % des Grundkapitals weiter erhöht.  
  
Die TTL Real Estate GmbH lieferte nach Auflösung der stillen Gesellschaft insgesamt einen Ergebnisbeitrag von -0,6 Mio. Euro (VJ 0,9 Mio. Euro). Bereinigt um die Einmalaufwendungen aus dem Anteilserwerb an der börsennotierten VIB Vermögen AG auf Ebene der DIC Asset AG lieferte die TTL Real Estate GmbH einen Ergebnisbeitrag von rd. -0,2 Mio. Euro. Ursächlich für den Rückgang ist ein niedrigeres Ergebnis nach Steuern der DIC Asset AG im Jahr 2022 von 0,38 Euro je Aktie nach 0,71 Euro je Aktie im Vorjahr. Grund hierfür sind vor allem gesunkene Verkaufs- und Transaktionsergebnisse.
- Von der TTL Real Estate GmbH erhielten die TTL AG und die TTL Beteiligungs GmbH im Jahr 2022 eine zahlungsunwirksame Ausschüttung über insgesamt 2,4 Mio. Euro für das Geschäftsjahr 2021 (VJ 1,8 Mio. Euro).
- Auch sind wir weiterhin auf der Suche nach geeigneten Akquisitionsobjekten entsprechend unserer Beteiligungsstrategie. Hierzu haben wir mit potenziellen Partnern sowohl von börsennotierten als auch privat gehaltenen Unternehmen Beteiligungsmöglichkeiten an Immobilien-Projekten, Portfolien sowie Management-Plattformen eruiert. Die TTL AG ist hierbei auch für ihre Beteiligungsunternehmen tätig, die daraus für die TTL AG generierten Vergütungen betragen rd. 1,9 Mio. Euro (VJ 1,3 Mio. Euro).
- Die Hauptversammlung der TTL AG hat am 30. März 2022 die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 0,20 Euro je Aktie für das Geschäftsjahr 2021 beschlossen. Dies entspricht einer Dividendenrendite von rund 7,6 % bezogen auf den Jahresschlusskurs 2021 der TTL-Aktie.
- Die TTL AG verfügt zum Jahresende über einen eigenen Finanzmittelbestand von 3,1 Mio. Euro. Daneben bestehen Finanzmittel auf Ebene der TTL Real Estate GmbH von rd. 1,5 Mio. Euro und der Montano Real Estate GmbH von 5,9 Mio. Euro. Somit verfügen die TTL AG und ihre Beteiligungen zum Jahresende 2022 über Finanzmittelbestände von 10,5 Mio. Euro.



### 3.3. Geschäftsverlauf des Konzerns

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

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

#### Investitions- und Kapitalmaßnahmen im Jahr 2022

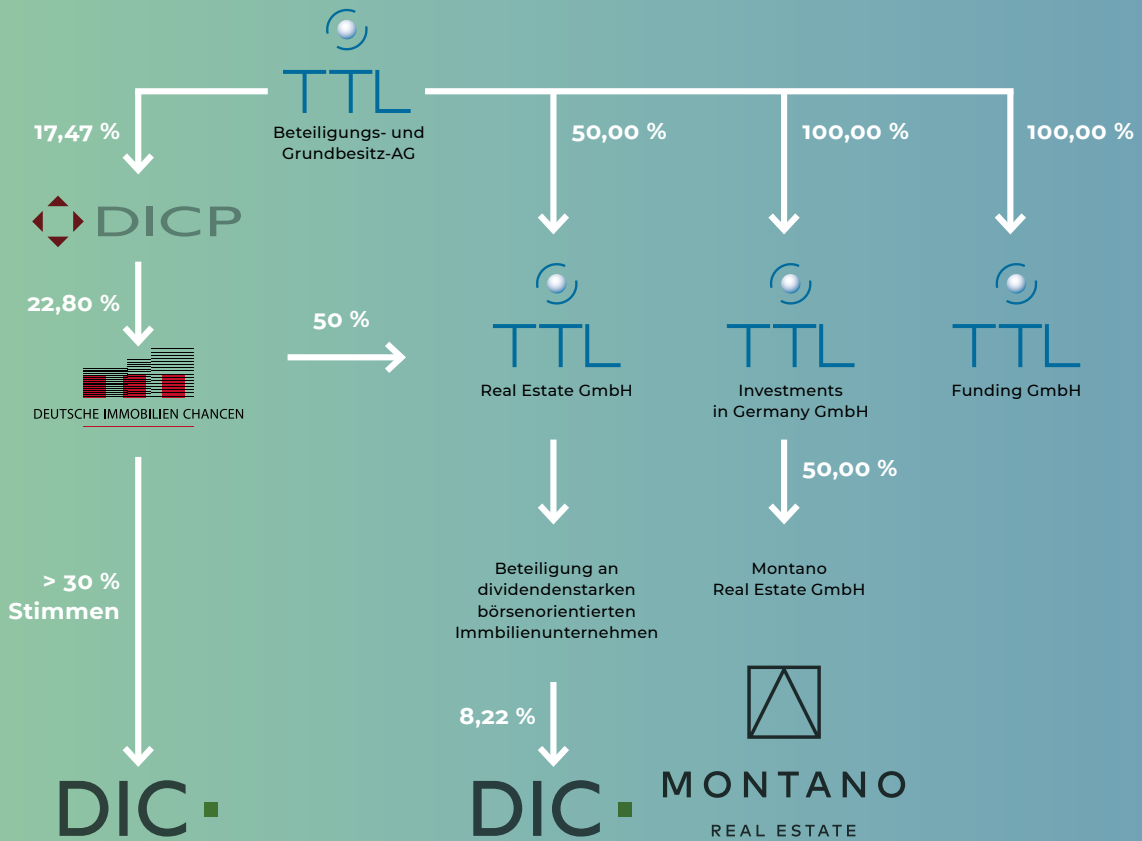
Die TTL Real Estate GmbH konnte ihren Anteil an der DIC Asset AG u.a. im Wege einer Aktiendividende von 7,95 % auf 8,22 % aufstocken.

Zum Jahresende 2022 hielt die TTL damit:

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

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

Die aktuelle Beteiligungsstruktur ergibt sich zum 31.12.2022 wie folgt:



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

### 3.4. Vorstand und Mitarbeiter

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

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

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

#### Vermögenslage

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

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

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

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

#### Finanzlage

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

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

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

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

#### Ertragslage

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

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

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

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

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

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

### 3.6. Vermögens- Finanz- und Ertragslage der TTL AG

#### Vermögenslage

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

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

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

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

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

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

#### Finanzlage

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

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

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

#### Ertragslage

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

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

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

### 3.7. Zielerreichung 2022

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

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

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

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

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

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

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

## 4. PROGNOSEBERICHT SOWIE CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

### Chancen- und Risikomanagementsystem

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

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

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

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

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

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

#### Erhebung der Eintrittswahrscheinlichkeit: Wie häufig tritt das Risikoszenario ein?

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

Der Grad der Auswirkungen der Risiken wird wie folgt klassifiziert:

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

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

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

#### Marktumfeldrisiko

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

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

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

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

### **Chancen und Risiken aus der Investitionstätigkeit**

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

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

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

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

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

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

### **Operative Chancen und Risiken**

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

### **Chancen und Risiken der Finanzierung**

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

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

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

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

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

#### **Steuerrisiken**

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

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

#### **Gesamtbewertung der Risiko- und Chancensituation**

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

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

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

#### **Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten**

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

#### **Internes Kontroll- und Risikomanagement bezogen auf den Rechnungslegungsprozess**

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



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

## Prognosebericht

### • Gesamtaussage 2023

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

### • Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

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

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

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

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

- **Vermietungsmarkt 2023**

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

- **Investmentmarkt 2023**

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

### Erwartete Entwicklung der TTL

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

Für den Konzernabschluss rechnen wir für das Jahr 2023 – ggf. unter Eliminierung von Einmalwirkungen mit einem negativen Ergebnis vor Steuern von rd. 1,1 bis 1,8 Mio. Euro, basierend auf einem Beteiligungs- und Zinsergebnis von -0,5 bis -1,0 Mio. Euro und ausgehend von einer stabilen Entwicklung der Bewertung des Finanzanlagevermögens. Für die TTL AG erwarten wir ein Jahresergebnis von 1,0 bis 1,5 Mio. Euro, wobei wir mit einem Beteiligungsergebnis auf dem Niveau des Jahres 2022 (rd. 2,5 bis 3 Mio. Euro) rechnen.

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

### Unsere Prognose basiert auf folgenden wesentlichen Annahmen:

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

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

## 5. Erklärung zur Unternehmensführung

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

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

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

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

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

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

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

#### Ziffer B.1

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

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

#### Ziffer C.1

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

Anteilseignervertreter und die Namen dieser Mitglieder informieren.

Von dieser Empfehlung wurde und wird teilweise abgewichen:

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

#### Ziffer C.10 Satz 1

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

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

#### Ziffern C.13 und C.14

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

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

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

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

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

### Ziffer G.1

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

### Ziffer G.2

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

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

### Ziffer G.6

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

### Ziffer G.7 Satz 1

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

### Ziffer G.10 Satz 1

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

### Ziffer G.10 Satz 2

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

### Ziffer G.11

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

München, 22. Dezember 2022

### Unternehmensführungspraktiken

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

### Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat und des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrats

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

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

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

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

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

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

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

### Nachfolgeplanung für den Vorstand

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

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

### Zusammensetzung der Gremien

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

### Ziele des Aufsichtsrats hinsichtlich seiner Zusammensetzung

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

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

Der Aufsichtsrat in seiner gegenwärtigen Zusammensetzung entspricht den vorgenannten Zielvorgaben.

### Offenlegung von Interessenkonflikten

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

### Selbstbeurteilung der Arbeit des Aufsichtsrats und des Prüfungsausschusses

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

### D & O-Versicherung

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

### Transparenz – Kommunikation mit dem Kapitalmarkt und Rechnungslegungsgrundsätze

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

### Regelberichterstattung und Ad-hoc-Publizität

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

### Finanzkalender

In einem Finanzkalender werden die wichtigsten Termine des Unternehmens veröffentlicht.

### Rechnungslegungsgrundsätze

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

### Vergütungsbericht und Vergütungssystem

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

## 6. Sonstige gesetzliche Pflichtangaben

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

#### Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

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

#### Genehmigtes Kapital

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

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

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

### **Bedingtes Kapital**

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

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

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

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

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

### Ordentliche Hauptversammlung am 30. März 2022

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 6.2. Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

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

Der Bericht schließt mit folgender Erklärung ab:

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

München, den 27. März 2023



Theo Reichert  
– CEO –



Thomas Grimm  
– CFO –

# KONZERNABSCHLUSS

Konzernbilanz	46
Konzern-Gesamtergebnisrechnung	48
Konzernkapitalflussrechnung	49
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	50
Konzernanhang	52

# KONZERNBILANZ ZUM 31.12.2022

## AKTIVA

in TEUR	Anhang	31.12.2022	31.12.2021
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Sachanlagen	(3, 20)	5	7
Finanzielle Vermögenswerte			
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	(4, 21)	87.525	91.524
Sonstige Beteiligungen	(22)	4.400	5.971
Wertpapiere des Anlagevermögens		269	0
Ausleihungen an nahestehende Unternehmen	(5, 23)	0	30.000
		<b>92.195</b>	<b>127.495</b>
Aktive latente Steuern	(10, 18)	1.000	1.000
		<b>93.200</b>	<b>128.502</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Übrige finanzielle Vermögenswerte	(5, 24)	21.886	13.962
Ertragsteueransprüche	(5, 24)	7	10
Übrige Vermögenswerte	(5, 24)	47	99
Zahlungsmittel	(6, 24)	3.075	18.763
		<b>25.015</b>	<b>32.835</b>
<b>SUMME DER AKTIVA</b>		<b>118.215</b>	<b>161.337</b>

## PASSIVA

in TEUR	Anhang	31.12.2022	31.12.2021
<b>Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Kapital	(26)	24.588	24.588
Kapitalrücklage	(26)	27.097	32.249
Rücklage für erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierte Finanzinstrumente	(26)	-1.590	114
Erwirtschaftetes Eigenkapital	(26)	-6.236	-5.520
		<b>43.859</b>	<b>51.431</b>
<b>Langfristige Schulden</b>			
Inhaberschuldverschreibung	(27)	10.465	10.465
Langfristige Darlehensverbindlichkeiten	(27)	62.443	98.117
		<b>72.908</b>	<b>108.583</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>			
Steuerrückstellungen	(27)	416	584
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(27)	56	10
Übrige Verbindlichkeiten	(27)	976	729
		<b>1.449</b>	<b>1.323</b>
<b>Summe Schulden</b>		<b>74.356</b>	<b>109.905</b>
<b>SUMME DER PASSIVA</b>		<b>118.215</b>	<b>161.337</b>

# KONZERN-GESAMT- ERGEBNISRECHNUNG

## FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR

### VOM 1. JANUAR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2022

in TEUR	Anhang	2022	2021
Umsatzerlöse	(14)	2.415	1.644
Sonstige betriebliche Erträge	(15)	36	277
Personalaufwand	(16)	-1.224	-961
Abschreibungen		-4	-4
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(15)	-1.530	-904
<b>Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit</b>		<b>-308</b>	<b>52</b>
Gewinnanteile von Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden und Erträge aus Beteiligungen	(17)	-64	-597
Erträge aus Beteiligungen und Aktien	(17)	2	115
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	(17)	165	3.200
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	(17)	-666	-713
<b>Finanzergebnis</b>		<b>-563</b>	<b>2.005</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>		<b>-871</b>	<b>2.057</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(18)	-18	-267
Latente Steuern	(18)	0	-100
<b>JAHRESERGEBNIS</b>		<b>-889</b>	<b>1.690</b>
davon auf Aktionäre der TTL AG entfallend		-889	1.690
Unverwässertes / Verwässertes Ergebnis je Aktie (Euro)	(19)	-0,04	0,08
<b>KONZERNERGEBNIS</b>		<b>-889</b>	<b>1.690</b>
<b>SONSTIGES ERGEBNIS</b>			
Gewinn/Verlust aus der Bewertung von zur Veräußerung gehaltenen Finanzinstrumenten (Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden können)	(22)	-1.705	0
<b>GESAMTERGEBNIS</b>		<b>-2.594</b>	<b>1.690</b>
davon auf Aktionäre der TTL AG entfallend		-2.594	1.690



# KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

## FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

in TEUR	Anhang Kap. IX	2022	2021
<b>Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit</b>			
<b>Ergebnis vor Steuern</b>		<b>-871</b>	<b>2.057</b>
Ergebnisanteile von Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden		64	597
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge/Aufwendungen		56	-43
Zinsertrag		0	-3.155
Zinsaufwand		666	699
erhaltene/gezahlte Steuer		1.964	-73
<b>Veränderungen bei Aktiva und Passiva</b>			
sonstige Forderungen und Vermögensgegenwerte		-2.088	-986
sonstige Verbindlichkeiten		288	-296
<b>CASHFLOW AUS BETRIEBLICHER TÄTIGKEIT</b>		<b>78</b>	<b>-1.200</b>
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>			
Erwerb/Abgang von Sachanlagen		-3	-6
Erwerb Wertpapiere		-397	0
Investitionen in nach Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen (VJ: Zeichnung Kapitalerhöhung Montano)		-40	-12.143
erhaltene Dividenden		1.652	0
<b>CASHFLOW AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT</b>		<b>1.212</b>	<b>-12.149</b>
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>			
Kapitalerhöhung 2021		-61	7.864
Einzahlungen/Rückzahlung aus Darlehensaufnahmen von nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen		-12.000	15.500
Emission Inhaberschuldverschreibung		0	10.465
Dividende (Ausschüttung an Aktionäre)		-4.918	-4.215
<b>CASHFLOW AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT</b>		<b>-16.979</b>	<b>29.614</b>
<b>Veränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</b>		<b>-15.689</b>	<b>16.265</b>
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zu Beginn des Berichtszeitraums		18.763	2.498
<b>ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE AM ENDE DES BERICHTSZEITRAUMS</b>		<b>3.075</b>	<b>18.763</b>

# KONZERN-EIGENKAPITAL- VERÄNDERUNGSRECHNUNG

## FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage
<b>Stand am 1. Januar 2021</b>	<b>21.075</b>	<b>27.898</b>
Kapitalerhöhung	3.513	4.351
Konzernergebnis	0	0
Ausschüttung an die Aktionäre	0	0
<b>Stand am 31. Dezember 2021</b>	<b>24.588</b>	<b>32.249</b>
Kosten der Kapitalerhöhung 2021	0	-61
Auflösung der Kapitalrücklage	0	-5.091
Konzernergebnis	0	0
Ausschüttung an die Aktionäre	0	0
Sonstiges Ergebnis	0	0
<b>STAND AM 31. DEZEMBER 2022</b>	<b>24.588</b>	<b>27.097</b>

Rücklage für erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierte Finanzinstrumente	Erwirtschaftetes Eigenkapital	Summe Eigenkapital
<b>114</b>	<b>-2.995</b>	<b>46.092</b>
0	0	7.864
0	1.690	1.690
0	-4.215	-4.215
<b>114</b>	<b>-5.520</b>	<b>51.431</b>
0	0	-61
0	5.091	0
0	-889	-889
0	-4.918	-4.918
-1.705	0	-1.705
<b>-1.590</b>	<b>-6.236</b>	<b>43.859</b>

# KONZERNANHANG 2022

## I. GRUNDLEGENDE INFORMATIONEN

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

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

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

## II. GRUNDLAGEN UND METHODEN

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

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

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

Der Konzernabschluss wurde unter der Annahme der Unternehmensfortführung aufgestellt.

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

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

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

- **Stufe 1** - In aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Schulden notierte (nicht 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 RECH- NUNGSLEGUNGSSTAN- DARDS

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

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

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

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 2023 beginnen, gültig sind:

Standard	Titel	Verpflichtende Anwendung für Geschäftsjahre beginnend ab
IFRS 17	Versicherungsverträge	01.01.2023
Änderung an IAS 1 und IFRS-Leitliniendokument 2	Angabe von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	01.01.2023
Änderungen an IAS 8	Definition von rechnungslegungsbezogenen Schätzwerten	01.01.2023
Änderungen an IAS 12	Latente Steuern, die sich auf Vermögenswerte und Schulden beziehen, die aus einer einzigen Transaktion entstehen	01.01.2023
Änderungen an IFRS 17	Erstmalige Anwendung von IFRS 17 und IFRS 9 – Vergleichsinformationen	01.01.2023
Änderungen an IFRS 16	Leasingverbindlichkeit kein Sale-and-Lease-Back	01.01.2024

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:

Standard	Titel	Datum der Übernahme in EU-Recht
Änderungen an IAS 1	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Klassifizierung von Schulden als lang- oder kurzfristig</li> <li>– Klassifizierung von Schulden als lang- oder kurzfristig</li> <li>– Verschiebung des Erstanwendungszeitpunkts</li> <li>– Langfristige Verbindlichkeiten mit Covenants</li> </ul>	offen

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 2022 aufgestellten Jahresabschlüsse der in den Konzern einbezogenen Tochterunternehmen. Tochterunternehmen sind entsprechend der Definition des IFRS 10 alle Unternehmen, bei denen der Konzern die Entscheidungsmacht hinsichtlich der relevanten betrieblichen Prozesse auf vertraglicher oder faktischer Basis innehat und diese zur

Erzielung von variablen Rückflüssen eingesetzt wird. Die Bilanzierung erworbener Tochterunternehmen erfolgt nach der Erwerbsmethode. Konzerninterne Umsätze, Aufwendungen und Erträge sowie alle Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen den konsolidierten Gesellschaften werden eliminiert.

### 2. Konsolidierungskreis

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

Firma und Sitz	Anteil der TTL AG	
	31.12.2022	31.12.2021
TTL International GmbH, München	100 %	100 %
1st DATA Solution Vertriebs-GmbH, München	100 %	100 %
TTL Consult IT GmbH, München	100 %	100 %
C-Connection Computer & Network Solutions GmbH, München	100 %	100 %
TTL Beteiligungs GmbH, Glattbach	100 %	100 %
TTL Investments in Germany GmbH, München	100 %	100 %
TTL Funding GmbH, München	100 %	100 %
TTL RE Funding GmbH & Co. KG, München	100 %	100 %

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

### 3. Sachanlagevermögen

Die Bilanzierung der Sachanlagen erfolgt zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen. Betriebs- und Geschäftsausstattungen werden hierbei über drei bis fünf Jahre abgeschrieben. Den Wertminderungen, die über den nutzungsbedingten Werteverzehr hinausgehen, wird durch außerplanmäßige Abschreibungen Rechnung getragen.

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

Assoziierte Unternehmen sind Unternehmen, bei denen der Konzern einen maßgeblichen Einfluss, jedoch keine Beherrschung oder gemeinschaftliche Führung, in Bezug auf die Finanz- und Geschäftspolitik hat. Bei der Equity-Methode werden die Anteile am assoziierten Unternehmen mit den Anschaffungskosten nebst den direkt zurechenbaren Anschaffungsnebenkosten angesetzt und um Veränderungen des Anteils des Konzerns am Gewinn oder Verlust und am sonstigen Ergebnis des assoziierten Unternehmens nach dem Erwerbszeitpunkt angepasst und im Folgenden nach den Regeln des IAS 28 fortgeschrieben sowie jährlich auf Wertminderungen geprüft.

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

Die Anteile des Konzerns an nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen betreffen die TTL Real Estate GmbH, Frankfurt am Main, und die Montano Real Estate GmbH, München, im Folgenden auch ‚Montano‘.

Die TTL Real Estate GmbH ist selbst Mutterunternehmen, daher ist nach IAS 28.27 bei Anwendung der Equity-Methode der Gewinn oder Verlust, das sonstige Ergebnis und das Nettovermögen so zu berücksichtigen, wie sie im konsolidierten Abschluss des assoziierten Unternehmens nach Anpassungen zur Anwendung einheitlicher Rechnungslegungsmethoden ausgewiesen werden. Die TTL Real Estate GmbH ist nicht zur Aufstellung eines konsolidierten Abschlusses verpflichtet und hat einen solchen auch nicht freiwillig aufgestellt. Die TTL AG hat deshalb auf Basis der auf Ebene der TTL AG nicht vollumfänglich verfügbaren Informationen ein konsolidiertes Ergebnis zur Fortschreibung des Equity Wertansatzes ermittelt. Hierzu hat die Gesellschaft auf Grundlage entsprechender Bilanzierungsanweisungen Teilkonzernergebnisse für die TTL Real Estate GmbH durch die jeweiligen Gesellschaften ermitteln lassen und unter Fortschreibung erworbener stiller Reserven sowie unter Berücksichtigung konzerneinheitlicher Rechnungslegungsmethoden ein konsolidiertes Ergebnis ermittelt.

## 5. Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte

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

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

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

Finanzielle Vermögenswerte, mit Ausnahme von zum beizulegenden Zeitwert erfolgswirksam bewerteten finanziellen Vermögenswerten, Vertragsvermögenswerte gem. IFRS 15, Leasingforderungen, Kreditzusagen sowie finanzielle Garantien unterliegen dem Wertminderungsmodell i.S.v. IFRS 9.5.5. Danach erfasst der Konzern für diese Vermögenswerte eine Wertminderung auf Basis der erwarteten Kreditverluste. Erwartete Kreditverluste ergeben sich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen den vertraglich vereinbarten Zahlungsströmen und den erwarteten Zahlungsströmen, bewertet zum Barwert mit dem ursprünglichen Effektivzinssatz. Die erwarteten Zahlungsströme beinhalten auch Erlöse aus Sicherungsverkäufen und sonstiger Kreditversicherungen, die integraler Bestandteil des jeweiligen Vertrages sind.

Erwartete Kreditverluste werden grundsätzlich in drei Stufen erfasst. Für finanzielle Vermögenswerte, für die sich keine signifikante Erhöhung des Ausfallrisikos seit dem erstmaligen Ansatz ergeben hat, wird die Wertberichtigung in Höhe des erwarteten 12-Monats-Kreditverlusts bemessen (Stufe 1). Im Falle einer signifikanten Erhöhung des Ausfallrisikos wird der erwartete Kreditverlust für die verbleibende Laufzeit des Vermögenswerts ermittelt (Stufe 2). Der Konzern unterstellt grundsätzlich, dass eine signifikante Erhöhung des Kreditrisikos vorliegt, sofern



eine Überfälligkeit von 30 Tagen vorliegt. Dieser Grundsatz kann widerlegt werden, wenn im jeweiligen Einzelfall belastbare und vertretbare Informationen darauf hinweisen, dass sich das Kreditrisiko nicht erhöht hat. Sofern objektive Hinweise auf eine Wertminderung vorliegen, sind die zugrundeliegenden Vermögenswerte der Stufe 3 zuzuordnen.

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

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

Der Konzern unterstellt grundsätzlich einen Ausfall, wenn die vertraglichen Zahlungen um mehr als 90 Tage überfällig sind. Zusätzlich werden in Einzelfällen auch interne oder externe Informationen herangezogen, die darauf hindeuten, dass die vertraglichen Zahlungen nicht vollständig geleistet werden können. Finanzielle Vermögenswerte werden ausgebucht, wenn keine begründbare Erwartung über die zukünftige Zahlung besteht. Sonstige Vermögenswerte werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

## 6. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

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

## 7. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und diesen zugehörigen Schulden werden nach IFRS 5 bewertet und als kurzfristig ausgewiesen. Als „Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“ gelten Vermögenswerte,

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

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

## 8. Anteilsbasierte Vergütungen

Die Bilanzierung der im Konzern ausgegebenen aktienkursorientierten Vergütungen erfolgt im Einklang mit IFRS 2 „Anteilsbasierte Vergütung“. Bei den „virtuellen Aktienoptionen“ handelt es sich um aktienbasierte Vergütungstransaktionen mit Barausgleich, die zu jedem Bilanzstichtag mit dem Fair Value bewertet werden. Der Vergütungsaufwand wird unter Berücksichtigung der innerhalb der Wartezeit zeitanteilig erbrachten Arbeitsleistung rätierlich angesammelt und erfolgswirksam bis zur Unverfallbarkeit erfasst.

## 9. Verbindlichkeiten

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

die Fälligkeit innerhalb von zwölf Monaten nach dem Bilanzstichtag liegt.

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

## 10. Laufende und latente Steuern

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

Die Auswirkungen aus latenten Steuern, die aus temporären Differenzen der Aktiva und Passiva des IFRS-Abschlusses im Vergleich zu den steuerbilanziellen Wertansätzen resultieren, werden nach IAS 12 bilanziert. Latente Steueraktiv- und -passivposten werden aufgrund der verabschiedeten Steuersätze und Steuergesetze zum Zeitpunkt der Umkehr der Differenzen bemessen. Dies beinhaltet auch latente Steuern auf steuerliche Verlustvorträge gemäß IAS 12.34.

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

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

## 11. Rückstellungen

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

## 12. Ertrags- und Aufwandsrealisierung

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

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

## 13. Wertminderungen

Nach IAS 36 hat ein Unternehmen an jedem Bilanzstichtag einzuschätzen, ob irgendein Anhaltspunkt dafür vorliegt, dass ein Vermögenswert wertgemindert sein könnte. Liegt ein solcher Anhaltspunkt vor, wird der erzielbare Betrag des Vermögenswertes geschätzt. Unabhängig davon, ob irgendein Anhaltspunkt für eine Wertminderung vorliegt, muss ein Unternehmen immaterielle Vermögenswerte mit einer unbestimmten Nutzungsdauer oder noch nicht nutzungsbereite immaterielle Vermögenswerte sowie erworbene Geschäfts- oder Firmenwerte jährlich auf Wertminderung überprüfen. Ein Vermögenswert wird wertgemindert, wenn sein Buchwert seinen erzielbaren Betrag übersteigt. Dabei ist der erzielbare Betrag der höhere Wert aus dem beizulegenden Wert abzüglich Verkaufskosten und dem Barwert der künftigen Zahlungsströme, die durch die fortlaufende Nutzung des Vermögenswertes erwartet werden. Ist der erzielbare Betrag kleiner als der Buchwert, bildet die

Differenz die Wertminderung, die grundsätzlich erfolgswirksam zu erfassen ist. Zu jedem Bilanzstichtag ist zu beurteilen, ob eine Wertminderung weiter existiert. Soweit die Gründe für eine außerplanmäßige Wertminderung nicht mehr bestehen, werden Zuschreibungen vorgenommen. Die Zuschreibung wird maximal bis zu dem Betrag vorgenommen, der sich ohne vorherige Wertminderung ergeben hätte. Wertminderungen von Geschäfts- oder Firmenwerten dürfen nicht rückgängig gemacht werden.

## V. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN- GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### 14. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse in Höhe von 2.415 TEuro (VJ 1.644 TEuro) resultieren aus gegenüber der DIC Capital Partners (Europe) GmbH, der TTL Real Estate GmbH und der Montano Real Estate GmbH erbrachten Dienstleistungen.

### 15. Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Erträge betrafen:

TEUR	2022	2021
Rückstellungsaufösungen	20	268
Übrige	16	9
<b>Gesamt</b>	<b>36</b>	<b>277</b>

Die Rückstellungsaufösungen betreffen Rückstellungen für ausstehende Rechnungen, im Vorjahr im Wesentlichen Vorstandsvergütung aus dem Vorjahr für Tantieme und Aktienoptionen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

TEUR	2022	2021
Abschluss- und Prüfungskosten	147	110
Kosten der Öffentlichkeitsarbeit	82	49
Rechts- und Beratungskosten	243	65
Versicherungen und Beiträge	106	66
Aufsichtsratsvergütungen	183	163
Übrige Aufwendungen	770	452
<b>Gesamt</b>	<b>1.530</b>	<b>904</b>

Die übrigen Aufwendungen betreffen im Geschäftsjahr unter anderem Mieten, Reisekosten und Kosten der Anlegerbetreuung.

### 16. Personalaufwand

Der Personalaufwand ist mit 1.224 TEuro im Vergleich zum Vorjahr (961 TEuro) gestiegen. Im Dezember 2021 war das Investment-Team um einen Geschäftsführer auf Ebene der TTL Investments in Germany GmbH verstärkt worden.

Der Personalaufwand betrifft fünf (VJ vier) Personen und beinhaltet die Löhne und Gehälter der Beschäftigten der TTL AG und ihrer Töchter sowie die dazugehörigen Sozialabgaben in Höhe von insgesamt 51 TEuro (VJ 35 TEuro), davon Beiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung von 20 TEuro (VJ 13 TEuro).

### 17. Finanzergebnis

TEUR	2022	2021
Gewinnanteile an Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden (s. Abschnitt 21)	-64	-597
Erträge aus Beteiligungen	2	115
Zinserträge	165	3.200
Zinsaufwendungen	-666	-713
<b>Gesamt</b>	<b>-563</b>	<b>2.005</b>

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

TEUR	2022	2021
Gewinnanteil nach Equity-Methode	-610	-2.302
Stille Gesellschaft / Zinserträge	165	3.200
<b>Gesamt</b>	<b>-445</b>	<b>898</b>

### 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 2022 32,98 % (VJ 32,98 %). Als Ertragsteuern sind die in Deutschland gezahlten bzw. geschuldeten Steuern auf Einkommen und Ertrag sowie latente Steuerabgrenzungen ausgewiesen. Latente Steuern resultieren aus den unterschiedlichen Wertansätzen zwischen IFRS- und Steuerbilanzwerten sowie steuerlichen Verlustvorträgen. Der ausgewiesene Ertragsteueraufwand weicht von dem zu erwartenden Steueraufwand, der sich theoretisch bei Anwendung des inländischen Steuersatzes von 32,98 % (VJ 32,98 %) auf das Ergebnis vor Steuern des Konzerns ergeben würde, ab. Der

Unterschied zwischen erwartetem und ausgewiesenem Ertragsteueraufwand ergibt sich wie folgt:

TEUR	2022	2021
Ergebnis vor Ertragsteuern	-871	2.057
Anzuwendender Steuersatz	32,98 %	32,98 %
Erwarteter Steueraufwand (+)/-ertrag(-)	-287	678
Effekte aus at Equity-Bewertung	21	197
Ansatz latenter Steuern auf steuerliche Verlustvorträge	0	-487
Steuerfreie Erträge nach § 8b KStG	-1	-36
nicht angesetzte latente Steuern auf steuerliche Verlustvorträge	267	0
Übrige steuerfreie Aufwendungen/Erträge	18	15
<b>Tatsächlicher Gesamtsteueraufwand(+)/-ertrag(-)</b>	<b>18</b>	<b>367</b>
Effektiver Steuersatz	-2,1 %	17,8 %

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

Ausschlaggebend für die Beurteilung der Werthaltigkeit aktiver latenter Steuern ist die Einschätzung der Unternehmensleitung zur Realisierung der aktiven latenten Steuern. Dies ist abhängig von der Entstehung künftiger steuerpflichtiger Gewinne während der Perioden, in denen sich steuerliche Bewertungsunterschiede umkehren und steuerliche Verlustvorträge

geltend gemacht werden können. Die TTL AG geht davon aus, dass aufgrund der Planung das zukünftige steuerpflichtige Einkommen ausreichen wird, um die angesetzten aktiven latenten Steuern zu realisieren. Insgesamt sind zum 31.12.2022 die potenziellen Vorteile aus der Nutzung steuerlicher Verlustvorträge unverändert mit 1.000 TEuro berücksichtigt.

Auf körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 874 TEuro (VJ 0 TEuro) sowie gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 751 TEuro (VJ 0 TEuro) wurden keine latenten Steuern gebildet.

## 19. Ergebnis je Aktie

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

EUR	2022	2021
Eigenkapitalgebern des Unternehmens zuzurechnendes Ergebnis	-889.019	2.625.555
Durchschnitt der Anzahl der ausgegebenen Aktien *)	24.587.500	21.902.603
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktien</b>	<b>-0,04</b>	<b>0,08</b>

\*) Ausweis im Vorjahr unter zeitanteiliger Berücksichtigung der Kapitalerhöhung im Oktober 2021

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

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

dem bestehenden Genehmigten und Bedingten Kapital (siehe Ausführungen zum Eigenkapital in Abschnitt 26) kann sich zukünftig ein Verwässerungseffekt ergeben.

Für 2022 wird der Vorstand vorschlagen, eine Dividende in Höhe von 4.918 TEuro (0,20 Euro pro Aktie bezogen auf 24.587.500 ausstehende Aktien) zu beschließen. Die Dividende wird in voller Höhe aus dem steuerlichen Einlagekonto erfolgen und unterliegt somit keinem Anzug von Kapitalertragsteuer. In diesem Konzernabschluss wird diese Dividende gemäß IAS 10 nicht als Verbindlichkeit bilanziert.

## VI. Erläuterungen zur Bilanz

### 20. Sachanlagen

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

erfolgt entsprechend dem Nutzungsverlauf linear pro rata temporis.

TEUR	2022	2021
<b>ANSCHAFFUNGSKOSTEN</b>		
Stand 01.01.	13	7
Zugänge	2	6
Abgänge	0	0
<b>Stand 31.12.</b>	<b>15</b>	<b>13</b>
<b>ABSCHREIBUNGEN</b>		
Stand 01.01.	6	2
Zugänge	4	4
Abgänge	0	0
<b>Stand 31.12.</b>	<b>10</b>	<b>6</b>
Buchwert 01.01.	7	5
Buchwert 31.12.	5	7

### 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 50 % Anteil an Montano Real Estate GmbH.

Die TTL Real Estate GmbH ist in renditestarke börsennotierte Unternehmen investiert; wesentliches Engagement ist die strategische Beteiligung an der DIC Asset AG von 8,22 %.

Die Montano Real Estate GmbH ist eines der führenden unabhängigen Real Estate Investment- und Management-Unternehmen auf dem deutschen Gewerbeimmobilienmarkt mit Büros in München, Frankfurt und Berlin. Der Wert der Assets under Management lag zum Geschäftsjahresende bei rd. 1,8 Mrd. Euro (VJ 1,55 Mrd. Euro).

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

TEUR	TTL RE	Montano	Gesamt
<b>Buchwert 1.1.2021</b>	<b>72.998</b>	<b>8.780</b>	<b>81.778</b>
Zugänge	0	150	150
Nach der Equity-Methode erfasstes Ergebnis	-2.302	1.705	-597
Erhöhung Anteile von 30% auf 50%	0	11.993	11.993
Ausschüttungen	-1.800	0	-1.800
<b>Buchwert 31.12.2021/1.1.2022</b>	<b>68.896</b>	<b>22.627</b>	<b>91.524</b>
Zugänge	0	40	40
Nach der Equity-Methode erfasstes Ergebnis	-610	546	-64
Ausschüttungen	-2.400	-1.575	-3.975
<b>Buchwert 31.12.2022</b>	<b>65.886</b>	<b>21.639</b>	<b>87.525</b>

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

TEUR	2022	2021
<b>Eigentumsanteil</b>	<b>50,00 %</b>	<b>50,00 %</b>
Langfristige Vermögenswerte	105.154	103.022
Kurzfristige Vermögenswerte	209.322	211.673
davon Zahlungsmittelbestand	1.550	5.058
Kurzfristige Schulden	-123.764	-117.976
Langfristige Schulden (Vorzugsgeschäftsanteile)	-60.000	-60.000
Auf Stammgeschäftsanteile entfallendes Nettovermögen (100 %)	130.537	136.556
<b>Anteil des Konzerns am Nettovermögen</b>	<b>65.269</b>	<b>68.278</b>
Geschäfts- und Firmenwert	618	618
<b>Buchwert des Anteils am assoziierten Unternehmen</b>	<b>65.886</b>	<b>68.896</b>
Beteiligungserträge	2.429	4.258
Abschreibungen	-6	0
Zinsaufwendungen	-8.764	-11.392
Zinserträge	1.141	3.629
Ertragssteuer	-209	-569
Ergebnis aus den fortzuführenden Geschäftsbereichen (100 %)	-1.219	-4.604
<b>Anteil des Konzerns am Gesamtergebnis</b>	<b>-610</b>	<b>-2.302</b>

Die aggregierten Abschlussdaten der Montano ergeben sich wie folgt:

TEUR	2022	2021
<b>Eigentumsanteil</b>	<b>50,00 %</b>	<b>50,00 %</b>
Langfristige Vermögenswerte	366	155
Kurzfristige Vermögenswerte	23.014	25.857
davon Zahlungsmittelbestand	5.909	23.435
Kurzfristige Schulden	-1.620	-2.095
Auf Stammgeschäftsanteile entfallendes Nettovermögen (100 %)	21.860	23.917
<b>Anteil des Konzerns am Nettovermögen</b>	<b>10.880</b>	<b>11.959</b>
Geschäfts- und Firmenwert	10.759	10.669
<b>Buchwert des Anteils am assoziierten Unternehmen</b>	<b>21.639</b>	<b>22.628</b>
Umsatzerlöse	6.676	6.360
Zinsaufwendungen	-15	0
Zinserträge	66	0
Abschreibungen	-71	-38
Ertragssteuer	-458	-989
Ergebnis aus den fortzuführenden Geschäftsbereichen (100 %)	1.135	3.149
<b>Anteil des Konzerns am Gesamtergebnis</b>	<b>546</b>	<b>1.705</b>

## 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 liegen keine auf einem aktiven Markt notierten Preise oder wesentliche anderer beobachtbare Inputfaktoren vor. Bei Bewertung der Anteile wurde auf Börsendaten anderer Beteiligungsunternehmen (Peer Group) und relevanter Aktienindizes sowie auf die vorläufigen Jahresabschlusszahlen der DIC Capital Partners (Europe) GmbH zurückgegriffen.

Des Weiteren hat die TTL AG im Jahr 2022 Aktien von börsennotierten deutschen Kapitalgesellschaften für insgesamt 405 TEuro erworben. Die Aktien wurden mit ihrem XETRA-Schlusskurs zum Jahresende bewertet.



Die Anteile entwickelten sich wie folgt:

TEUR	DIC Capital Partners (Europe)	Börsennotier- te Aktien	Summe
Stand 1.1.2021	5.971	0	5.971
Zugang/Abgang	0	0	0
Bewertungseffekt	0	0	0
<b>Stand 31.12.2021</b>	<b>5.971</b>	<b>0</b>	<b>5.971</b>
Zugang/Abgang	0	405	405
Bewertungseffekt	-1.571	-136	-1.709
<b>Stand 31.12.2022</b>	<b>4.400</b>	<b>269</b>	<b>4.669</b>

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

### 23. Ausleihungen an nahestehende Unternehmen

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

### 24. Kurzfristige finanzielle Vermögenswerte

Die kurzfristigen übrige finanziellen Vermögenswerte über insgesamt 21.886 TEuro beinhalten i. W. Forderungen aus den beiden Dienstleistungsverträgen mit der DIC Capital Partners (Europe) GmbH in Höhe von mit 5.962 TEuro und Forderungen i. W. aus der stillen Gesellschaft und aus Ausschüttung gegenüber der TTL Real Estate GmbH in Höhe von 15.914 TEUR. Hinsichtlich der Beschreibung und der Konditionen verweisen wir auf die Ausführungen unter Kapitel X ‚BEZIEHUNGEN ZU NAHE STEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN‘.

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

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

erfasst. Zum Bilanzstichtag bestanden wie im Vorjahr keine Wertberichtigungen.

### 25. Zahlungsmittel

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

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

### 26. Eigenkapital

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

#### Grundkapital

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

#### Genehmigtes Kapital

Auf der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft vom 10. Mai 2019 hatten die Aktionäre der Gesellschaft die Schaffung eines neuen Genehmigten Kapitals 2019/I mit der Möglichkeit zum Ausschluss des Bezugsrechts beschlossen. Durch Beschluss der Hauptversammlung der TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG vom 10. Mai 2019 war der Vorstand ermächtigt, mit

Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 9. Mai 2024 das Grundkapital gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmal oder mehrmals um insgesamt bis zu 10.537.500 Euro zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden konnte (Genehmigte Kapital 2019/I). Nach teilweiser Ausnutzung durch die Kapitalerhöhung im Oktober 2021 in Höhe von 3.512.500 Euro betrug das Genehmigte Kapital noch 7.025.000 Euro. Durch Beschlüsse der Hauptversammlung der TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG vom 30. März 2022 wurde mit Wirkung auf den Zeitpunkt der Eintragung des nachfolgend geregelten neuen Genehmigten Kapitals 2022/I das Genehmigte Kapital 2019/I aufgehoben.

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

### **Bedingtes Kapital**

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

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

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

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

Vor dem Hintergrund der Erhöhung des Grundkapitals der Gesellschaft auf 24.587.500,00 EUR wurde die Ermächtigung zur Ausgabe von Schuldverschreibungen 2019/I aufgehoben und durch eine neue Ermächtigung zur Ausgabe von Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 100.000.000,00 mit der Möglichkeit zum 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, das das Bedingte Kapital 2019/I ersetzt.

Der Vorstand der Gesellschaft ist unverändert ebenso ermächtigt, mit vorheriger Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 9. Mai 2024 eigene Aktien der Gesellschaft im Umfang von bis zu insgesamt 10 % des Grundkapitals der Gesellschaft zu erwerben. Maßgeblich ist das Grundkapital zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Hauptversammlung über die vorliegende Ermächtigung oder – falls dieses geringer ist – das zum Zeitpunkt der Ausübung der vorliegenden Ermächtigung

bestehende Grundkapital. Auf die aufgrund dieser Ermächtigung erworbenen Aktien dürfen zusammen mit anderen eigenen Aktien, die sich im Besitz der Gesellschaft befinden oder die ihr nach §§ 71a ff. AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10 % des Grundkapitals der Gesellschaft entfallen. Der Erwerb darf nicht zum Zwecke des Handels in eigenen Aktien erfolgen.

### 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
		<b>1.413.233</b>

Das relevante Eigenkapital gem. § 266 Abs. 3.A. HGB der Gesellschaft beträgt zum 31. Dezember 2022 47,3 Mio. Euro. Aufgrund der aktuellen Unternehmensplanung erachtet der Vorstand das Erreichen der Schwelle von 100,0 Mio. Euro derzeit als nicht wahrscheinlich. Aus diesem Grund wird die Verpflichtung mit einem Wert von 0 Euro bewertet.

Die Kapitalrücklage der TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG wurde zum Jahresende 2022 in Höhe von 5.091 TEuro zugunsten des Bilanzgewinns aufgelöst.

### 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 sowie von Aktien zweier börsennotierter Immobiliengesellschaften. Wir verweisen auf die Ausführungen unter Punkt 22 ‚sonstige Beteiligungen‘.

## 27. Schulden

TEUR	2022			2021		
	Restlaufzeit bis	Restlaufzeit über	Gesamt 31.12.2022	Restlaufzeit bis	Restlaufzeit über	Gesamt 31.12.2021
	1 Jahr	1 Jahr		1 Jahr	1 Jahr	
<b>Langfristige Schulden</b>						
Inhaberschuld- verschreibung	0	10.465	10.465	0	10.465	10.465
Langfristige Übrige Verbindlichkeiten	0	0	0	0	0	0
Langfristige Darlehens- verbindlichkeiten	0	62.443	62.443	0	98.117	98.117
	<b>0</b>	<b>72.908</b>	<b>72.908</b>	<b>0</b>	<b>108.583</b>	<b>108.583</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>						
Steuerrückstellungen	416	0	416	584	0	584
Verbindlichkeiten aus Lie- ferungen und Leistungen	56	0	56	10	0	10
Übrige Verbindlichkeiten	976	0	976	728	0	728
	<b>1.449</b>	<b>0</b>	<b>1.449</b>	<b>1.322</b>	<b>0</b>	<b>1.322</b>
	<b>1.449</b>	<b>72.908</b>	<b>74.356</b>	<b>1.322</b>	<b>108.583</b>	<b>109.905</b>

Im Dezember 2021 emittierte die TTL AG ein Inhaberschuldverschreibung mit einem Nominalvolumen von 10,5 Mio. Euro. Zeichnerin ist ein von der Helaba Invest Kapitalanlagegesellschaft mbH verwaltetes Sondervermögen. Die Inhaberschuldverschreibung ist am 30. Dezember 2024 zurückzuzahlen und wird bis dahin mit 2,75 % p.a. verzinst. Die Besicherung erfolgt über ein Aktiendeponat der TTL Real Estate GmbH mit einem Zeitwert am Geschäftsjahresende von rd. 9,5 Mio. Euro.

Die übrigen finanziellen Verbindlichkeiten sind unbesichert. Seit dem 17. Mai 2017 stellt die AR Holding der Gesellschaft ein Fazilitätendarlehen in Höhe von 1.000 TEuro zur Verfügung. Die Darlehensfazilität steht der TTL AG bis einschließlich 31. Dezember 2023 zur Verfügung. Im Geschäftsjahr 2022 wurde diese Linie nicht in Anspruch genommen und es fiel kein Entgelt hierfür an.

Die langfristigen Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von 62,4 Mio. Euro (Vorjahr 98,1 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 12,0 Mio. Euro und sonstige langfristige Darlehen in Höhe von 50,4 Mio. Euro (Vorjahr 55,9 Mio. Euro).

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

Die übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten beinhalten erfolgsabhängige Vergütungsvereinbarungen in Form eines aktienkursorientierten Vergütungsmodells mit den Vorstandsmitgliedern. Der Zeitwert aller gewährten Optionen betrug zum Stichtag 14 TEuro (VJ 20 TEuro). Darüber hinaus werden in dieser Position Rückstellungen gegenüber dem Aufsichtsrat (183 TEuro), Vorstandstantieme (220 TEuro) und Steuerrückstellungen in Höhe von 391 TEuro ausgewiesen.

Die Veränderung der Verschuldungspositionen insgesamt zum Vorjahr in Höhe von -35,5 Mio. Euro resultiert i. W. aus der Auslösung der stillen Gesellschaft i.H.v. 30,0 Mio. Euro, Darlehensstilgung versus Darlehensaufnahme i.H.v. rd. 6 Mio. Euro sowie Zinsabgrenzungen gegenüber der TTL RE Gruppe.

## 28. Segmentinformationen

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

## VII. ANGABEN ZUM FINANZRISIKOMANAGEMENT

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

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

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

maximale Ausfallrisiko ergibt sich aus den Buchwerten der bilanzierten Finanzinstrumente.

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.

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

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

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

### Kreditrisiko/Ausfallrisiko

### Liquiditätsrisiko

Das Kredit- oder Ausfallrisiko wird definiert als das Risiko eines finanziellen Verlustes, das dann entsteht, wenn eine Vertragspartei ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommt. Das

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

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

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Restlaufzeiten der undiskontierten finanziellen Verbindlichkeiten zum 31. Dezember 2022 und 2021. 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
<b>2022</b>				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	56	0	0	<b>56</b>
Emission Inhaberschuldverschreibung	289	10.790	0	<b>11.079</b>
Darlehensverbindlichkeiten	0	62.755	0	<b>62.755</b>
Übrige Verbindlichkeiten	976	0	0	<b>976</b>
<b>2021</b>				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10	0	0	<b>10</b>
Emission Inhaberschuldverschreibung	289	11.078	0	<b>11.367</b>
Darlehensverbindlichkeiten	0	98.608	0	<b>98.608</b>
Übrige Verbindlichkeiten	728	0	0	<b>728</b>

Die AR Holding stellt der Gesellschaft befristet bis zum 31. Dezember 2023 ein Fazilitätendarlehen in Höhe von 1.000.000 Euro zur Verfügung. Als Zinsen sind 2,5 % p.a. nachschüssig vereinbart. Die Kreditlinie wurde bislang nicht in Anspruch genommen, es fielen wie im Vorjahr keine Zinsaufwendungen an. Somit stehen dem Konzern noch 1,0 Mio. Euro als Liquiditätsreserve zur Verfügung. Die Darlehensverbindlichkeiten haben gemäß Vertrag eine feste Laufzeit bis zum 31. Dezember 2019. Danach verlängert sie sich jeweils um ein weiteres Jahr, falls der Vertrag nicht von einer der Parteien mit einer Frist von drei Monaten zum Jahresende gekündigt wird. Für die finanziellen Verbindlichkeiten bestehen zum 31. Dezember 2022 keine Wertminderungen, ebenso waren keine Verbindlichkeiten zum Abschlussstichtag überfällig.

#### Marktrisiko

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

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

## Kapitalmanagement

Das Ziel des Kapitalmanagements im TTL-Konzern besteht grundsätzlich darin, wirksam die Ziele und Strategien im Interesse aller Anteilseigner, Mitarbeiter und übrigen Stakeholder zu erreichen. Da die Gesellschaften derzeit nicht operativ tätig sind, besteht das Ziel im Wesentlichen in der Sicherung der Zahlungsfähigkeit bezüglich laufender Gesellschafts- und Finanzierungskosten

sowie der Erzielung angemessener Rückflüsse aus den Beteiligungsgesellschaften. Das zu managende Kapital umfasst dabei alle Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Schulden.

Die folgende Übersicht zeigt das Eigenkapital, die Zahlungsmittel und Zahlungsäquivalente sowie die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2022 sowie zum 31. Dezember 2021:

TEUR	31.12.2022	31.12.2021
<b>Eigenkapital des TTL-Konzerns</b>	<b>43.859</b>	<b>51.432</b>
als % vom Gesamtkapital	37,1 %	31,9 %
Langfristige Schulden	72.908	108.583
Kurzfristige Schulden	1.449	1.322
<b>Fremdkapital des TTL-Konzerns</b>	<b>74.356</b>	<b>109.905</b>
als % vom Gesamtkapital	62,9 %	68,1 %
<b>Gesamtkapital der TTL AG</b>	<b>118.215</b>	<b>161.337</b>
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	3.075	18.763

Die Kapitalstruktur des TTL-Konzerns hat sich im Geschäftsjahr 2022 neben dem ergebnis- und ausschüttungsbedingt gesunkenen Eigenkapital in Höhe von 7,6 Mio. Euro i. W. durch Darlehensstilgung von rd. 6 Mio. Euro und Beendigung der stillen Gesellschaft mit der TTL Real Estate GmbH von 30,0 Mio. Euro verändert. Das Gesamtkapital ist damit um 43,1 Mio. Euro auf 118,2 Mio. Euro gesunken. Insgesamt ist die Eigenkapitalquote des TTL-Konzerns gegenüber dem Vorjahr um 5,2 %-Punkte auf 37,1 % gestiegen. Korrespondierend hat sich die Fremdkapitalquote auf 62,9 % reduziert.

## 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
<b>Aktiva</b>	<b>IFRS 9</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2021</b>
Sonstige Beteiligungen	FVOCI	4.400	4.400	5.971	5.971
Wertpapiere	FVOCI	269	269	0	0
Ausleihungen an nahestehende Unternehmen	FAAC	0	0	30.000	31.268
Übrige finanzielle Vermögenswerte	FAAC	21.876	21.876	13.930	13.930
Flüssige Mittel	FAAC	3.075	3.075	18.763	18.763
<b>Summe</b>	<b>FVOCI</b>	<b>4.669</b>	<b>4.669</b>	<b>5.971</b>	<b>5.971</b>
<b>Summe</b>	<b>FAAC</b>	<b>24.951</b>	<b>24.951</b>	<b>62.694</b>	<b>63.961</b>
		<b>29.620</b>	<b>29.620</b>	<b>68.665</b>	<b>69.932</b>
<b>Passiva</b>					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	56	56	10	10
Inhaberschuldverschreibung	FLAC	10.465	10.465	10.465	10.465
Darlehensverbindlichkeiten	FLAC	62.443	62.443	98.117	98.117
Übrige finanzielle Verbindlichkeiten	FLAC	976	976	728	728
<b>Summe</b>	<b>FAAC</b>	<b>73.940</b>	<b>73.940</b>	<b>109.320</b>	<b>109.320</b>

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

Bzgl. der Entwicklung der zu Zeitwerten bilanzierten Finanzinstrumente der Stufe 3 verweisen wir auf Punkt 22 ‚sonstige Beteiligungen‘. Der Bewertungseffekt wird aufgrund seiner Zuordnung zur Bewertungskategorie FVOCI im sonstigen Ergebnis ausgewiesen.

Unter den Darlehensverbindlichkeiten war im Vorjahr eine stille Beteiligung an der TTL Real Estate GmbH in Höhe von 30.000 TEuro ausgewiesen, die zum 31. August 2022 beendet wurde.



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

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

#### Nettofinanzerfolge

TEUR	2022	2021
Aus zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte (FAAC)	165	3.200
Aus zum Fair Value bewerteten finanziellen Vermögenswerten (FVOCI)	-1.709	115
Aus finanziellen Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten (FAAC)	-666	-713
<b>Gesamt</b>	<b>-2.210</b>	<b>2.602</b>

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

## IX. ANGABEN ZUR KAPITALFLUSSRECHNUNG

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

Investitions- und Finanzierungstätigkeit werden zahlungsbezogen ermittelt, der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit wird demgegenüber ausgehend von dem Jahresüberschuss vor Ertragsteuern indirekt abgeleitet.

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

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

## X. BEZIEHUNGEN ZU NAHE STEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

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

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

- AR Holding GmbH, Frankfurt am Main
- GCS Verwaltungs GmbH, Glattbach
- GCS Beteiligungs GmbH, Glattbach
- GR Capital GmbH, Glattbach
- DICP Capital SE, München
- Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG, Frankfurt am Main
- Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA, Frankfurt am Main
- TTL Real Estate GmbH, Frankfurt am Main
- TTL Real Estate Mezzanine Investments GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main
- DIC Capital Partners (Europe) GmbH, München
- DIC Capital Partners GmbH, Erlangen
- DIC Grund- und Beteiligungs GmbH, Erlangen
- Herr Prof. Dr. Gerhard Schmidt (Vorsitzender des Aufsichtsrats),

- Herr Klaus Kirchberger (Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats),
- Herr Dr. Daniel Schütze (Mitglied des Aufsichtsrats),
- Herr Jan B. Rombach (Mitglied des Aufsichtsrats),
- Herr Michael Bock (Mitglied des Aufsichtsrats),
- Herr Theo Reichert (Vorsitzender des Vorstands),
- Herr Thomas Grimm (Finanzvorstand).

Mitgliedern des Vorstands maximal vertraglich zugesagte Vergütung beträgt insgesamt 915,0 (VJ 911,5) TEuro.

Die Aufwendungen in Zusammenhang mit aktienbasierter Vergütung betragen 13,6 (VJ. 10,1) 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.

### Vergütung der Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen

EUR	2022	2021
Kurzfristig fällige Leistungen*	901.366	901.366
anteilsbasierte Vergütungen	13.647	10.111
	<b>915.013</b>	<b>911.477</b>

\* maximaler vertraglicher Anspruch

Die Mitglieder des Vorstands erhielten eine Barvergütung in Höhe von 701,3 (VJ 780,1) TEuro. Der beizulegende Zeitwert der aktienbasierten Vergütung betrug 13,6 (VJ 10,1) TEuro für 50.000 (im VJ 50.000) gewährte Aktienzusagen. Die den

Die Vergütungsaufwand der Mitglieder des Aufsichtsrats betrug nach Einrichtung des Prüfungsausschusses insgesamt 182,5 (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	2022	2021
<b>Umsatzerlöse und sonstige Erträge</b>		
DIC Capital Partners (Europe) GmbH (Umsatzerlöse)	800.000	800.000
TTL Real Estate Gruppe *) (Umsatzerlöse zzgl. Kostenerstattung)	1.100.000	500.000
Montano Real Estate GmbH (Umsatzerlöse zzgl. Kostenerstattung)	514.934	344.105
TTL Real Estate Gruppe *) (Gewinnanteil)	-609.635	-2.302.084
Montano Real Estate GmbH (Gewinnanteil)	545.501	1.705.360
TTL Real Estate Gruppe *) (Zinserträge aus Stiller Beteiligung)	30.054	3.154.623
DIC Capital Partners (Europe) GmbH (Zinserträge)	134.593	45.249
DIC Capital Partners (Europe) GmbH (Zinserträge)	45.249	0
	<b>2.515.447</b>	<b>4.247.254</b>
<b>Zinsaufwendungen</b>		
TTL Real Estate Gruppe *)	614.516	699.747

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

EUR	31.12.2022	31.12.2021
<b>Erhaltene Ausschüttung</b>		
TTL Real Estate Gruppe *)	2.400.000	1.800.000
Montano Real Estate GmbH	1.574.597	0
DIC Capital Partners (Europe) GmbH	2.256	114.985
	<b>3.976.853</b>	<b>1.914.985</b>
<b>Forderungen</b>		
DIC Capital Partners (Europe) GmbH	5.961.955	5.121.405
TTL Real Estate Gruppe *) (Sonstige)	15.914.178	8.808.748
TTL Real Estate Gruppe *) (Stille Beteiligung)	0	30.000.000
	<b>21.876.132</b>	<b>43.930.153</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>		
TTL Real Estate Gruppe *)	<b>62.498.616</b>	<b>98.117.399</b>
<b>Aktiviertene Anschaffungsnebenkosten</b>		
Montano Real Estate GmbH	40.272	150.000

\*) TTL Real Estate GmbH und TTL Real Estate Mezzanine Investments GmbH & Co. KG, im Jahr 2021 einschließlich stiller Gesellschaft

Die GR Capital GmbH als Rechtsnachfolgerin der TR Asset Management GmbH sowie die AR Holding GmbH haben in den Jahren 2012 bis 2016 Zahlungen in das Eigenkapital der TTL AG in Höhe von insgesamt 1.311 TEuro (GR Capital GmbH, VJ 1.311 TEuro) bzw. 102 TEuro (AR Holding GmbH, VJ 102 TEuro) geleistet (siehe Tz. 26). Die in diesem Zusammenhang vereinbarten Besserungsabreden für die einzelnen Forderungsverzichte führen zu Rückzahlungsansprüchen der GR Capital GmbH bzw. AR Holding GmbH, soweit das bilanzielle Eigenkapital der TTL AG in den Folgeperioden die unter Tz. 26 dargestellten jeweiligen Eigenkapitalschwellen überschreitet. Der Maximalwert der Rückzahlungsverpflichtung entspricht der Summe der Forderungsverzichte und beläuft sich auf insgesamt 1.413 TEuro.

Des Weiteren hat die TTL AG mit der DIC Capital Partners (Europe) GmbH, München, sowie mit der TTL Real Estate GmbH, Frankfurt am Main, die über den mittelbaren Alleingesellschafter der AR Holding GmbH, Herrn Prof. Dr. Schmidt,

mit der TTL AG verbunden sind, im Jahr 2018 und zwei Nachträgen im Jahr 2019 und im Jahr 2020 Dienstleistungsverträge abgeschlossen bzw. angepasst. Diese betreffen Analysen, Controlling und Beratung sowie den einhergehenden Einsatz seitens der TTL hinsichtlich des Aufbaus und der strategischen Positionierung der Engagements der DIC Capital Partners (Europe) GmbH. Die TTL erhielt hierfür von der DIC Capital Partners (Europe) GmbH insgesamt eine Vergütung in Höhe von netto 800 TEuro (VJ 800 TEuro). Die Erträge aus der Vergütung der DIC Capital Partners (Europe) gehören zu den zahlungsunwirksamen Veränderungen der Aktiva innerhalb der Kapitalflussrechnung und sind dort in der Zeile ‚Sonstige zahlungsunwirksame Erträge/Aufwendungen sowie erfolgsneutrale Änderungen operativer Forderungen/Verbindlichkeiten‘ erfasst.

Mit 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 ab dem Jahr 2021 eine pauschale jährliche Vergütung von 100 TEuro. Mit Nachtragsvertrag vom 15.11.2021 wurden die Beratungsleistungen deutlich erweitert. Unter anderem wurde dabei vereinbart, dass die TTL Investments in Germany GmbH einen Geschäftsführer für Montano stellt, der insbesondere in den Bereichen Eigenkapitaleinwerbung (Fonds, Club Deals, Managed Accounts) der Montano vollumfänglich zur Verfügung zu steht und auf diese Weise die Wertschöpfung der Montano optimiert. Für diese Leistungen erhielt die TTL Investments in Germany GmbH im Geschäftsjahr 2022 eine Vergütung von 426 TEuro.

In der Gesellschafterversammlung der Montano Real Estate GmbH vom 20. Dezember 2022 vereinbarten die TTL-Investments in Germany GmbH und die übrigen Gesellschafter einen einmaligen Ertragszuschuss in Höhe von insgesamt 100 TEuro, der entsprechend den Anteilen an der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2022 dem Montano-Darlehenskonto gutgeschrieben wurde.

In der Vereinbarung der stimmberechtigten Stammgesellschafter der TTL Real Estate GmbH vom 30. Dezember 2022 wurde ein einmaliger Ertragszuschuss in Höhe von insgesamt 100 TEuro beschlossen, der entsprechend den Anteilen an der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2022 der TTL Real Estate GmbH gutgeschrieben wurde.

Mit der TTL Real Estate GmbH, Frankfurt, an der die TTL AG mit 50 % direkt und indirekt beteiligt ist, hat die TTL AG im März 2018 einen Dienstleistungsvertrag betreffend Analysen, Controlling und Beratung abgeschlossen. Die TTL AG erhielt hierfür im Jahr 2022 eine Vergütung in Höhe von 350 TEuro (VJ 350 TEuro). Mit Nachtrag vom 1. Juli 2022 zum o.g. Dienstleistungsvertrag aus 2018 zwischen der TTL AG und der TTL Real Estate GmbH wurde eine projektbezogene Sondervergütung in Höhe von einmalig 750 TEuro für Dienstleistungen im zweiten Halbjahr vereinbart.

Mit Vertrag vom 1. Juli 2020 wurde zwischen der TTL Real Estate GmbH und der TTL AG ein Gesellschaftsvertrag zur Errichtung einer typischen stillen Gesellschaft geschlossen. Die TTL AG beteiligt sich dabei mit einer Einlage von 30,0 Mio. Euro. Die Einlage wurde nicht zahlungswirksam geleistet. Die entsprechende Verbindlichkeit wird bis zu deren Ausgleich und Verrechnung mit Nachtragsvertrag vom 17. Februar 2021 seit dem 1. März 2021 mit 0,5 % p.a. (davor 2,0%) verzinst. Mit Übertragungs- und Abtretungsvertrag vom 1. Januar 2021 wurde die o.g. Einlage einschließlich der Zinsansprüche aus 2021 von der TTL AG mit Wirkung zum 1. Januar 2021 auf die TTL Funding GbR übertragen. Diese übertrug mit Übertragungs- und Abtretungsvertrag vom 5. Oktober 2021 diese Einlage und die Zinsansprüche ab dem 01.01.2021 daraus mit Wirkung zum 5. Oktober auf die TTL RE Funding GmbH & Co. KG. Mit Nachtrag Nr. 2 zu dem o.g. Vertrag über die Errichtung der typischen stillen Gesellschaft vom 01. Juli 2020 wurde die stille Gesellschaft zum 31. August 2022 beendet. Aufgrund des noch laufenden Geschäftsjahres 2022 und eines fehlenden geprüften sowie festgestellten Jahresabschluss 2022 bei Beendigung der stillen Gesellschaft verzichtete die TTL RE Funding GmbH & Co. KG auf eine Vergütung für das Geschäftsjahr 2022. Im Gegenzug verzichtete die TTL RE GmbH auf eine Verzinsung der Einlagenforderung im Jahr 2022 bis zur Beendigung der stillen Beteiligung.

Von der TTL Real Estate GmbH erhielt die TTL AG und die TTL Beteiligungs GmbH im Jahr 2022 eine zahlungsunwirksame Ausschüttung über insgesamt 2,4 Mio. Euro für das Geschäftsjahr 2021 (VJ 1,8 Mio. Euro).

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

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

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

Verwaltungs GmbH, der GCS Beteiligungs GmbH sowie dem Aufsichtsratsvorsitzenden, Herrn Prof. Dr. Gerhard Schmidt, zugerechnet. Herrn Prof. Dr. Gerhard Schmidt werden mittelbar über die GCS Beteiligungs GmbH, die GCS Verwaltungs GmbH, die GR Capital GmbH und die AR Holding GmbH 66,97 % (VJ 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 180 TEuro für das Geschäftsjahr 2022 (VJ 0 TEuro) erhalten.

## XI. ORGANE DER GESELLSCHAFT

### Aufsichtsrat der Aktiengesellschaft:

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

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

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

### Prof. Dr. Gerhard Schmidt:

- DIC Asset AG, Frankfurt am Main, Vorsitzender des Aufsichtsrats\*
- DICP Capital SE, München, Vorsitzender des Verwaltungsrats/Geschäftsführender Direktor\*\*
- Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG, Frankfurt am Main, Vorsitzender des Aufsichtsrats\*
- Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA, Frankfurt am Main, Vorsitzender des Aufsichtsrats\*
- DICP Erste Family Office Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KGaA, München, Vorsitzender des Aufsichtsrats\*
- DICP Asset Management Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KGaA, München, Vorsitzender des Aufsichtsrats
- VIB Vermögen AG, Neuburg an der Donau, Vorsitzender des Aufsichtsrats\*

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

\*\* Aufsichtsrat ist nicht aufgrund gesetzlicher Vorschriften zu bilden

### Dr. Daniel Schütze:

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

### Michael Bock:

- MEDICLIN AG, Offenburg, Mitglied des Aufsichtsrats und Vorsitzender des Prüfungsausschusses.

### Jan Benedikt Rombach:

- B&D Central AG, Zollikon, Schweiz, Präsident des Verwaltungsrates
- R&B Immo Invest AG, Zürich, Schweiz, Vizepräsident des Verwaltungsrates
- DICP Erste Family Office Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KGaA, München, Mitglied des Aufsichtsrats

### Vorstand:

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

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

#### Theo Reichert

- CGS AG Zürich, Schweiz: Mitglied des Verwaltungsrats

## XII. ERGEBNISVERWENDUNGSVORSCHLAG

Für 2022 wird der Vorstand vorschlagen, eine Dividende in Höhe von 4,918 TEuro (0,20 Euro pro Aktie bezogen auf 24.587.500 ausstehende Aktien) zu beschließen. Die Dividende wird in voller Höhe aus dem steuerlichen Einlagekonto erfolgen und unterliegt somit keinem Abzug von Kapitalertragsteuer. In diesem Konzernabschluss wird diese Dividende gemäß IAS 10 nicht als Verbindlichkeit bilanziert.

## XIII. KONZERNZUGEHÖRIGKEIT

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

## XIV. HONORAR DES KONZERNABSCHLUSSPRÜFERS

Das für das Geschäftsjahr 2022 berechnete Gesamthonorar des Konzernabschlussprüfers Rödl & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft für an die TTL AG und deren Tochterunternehmen erbrachte Leistungen betrug insgesamt 42 TEuro (VJ 62 TEuro) und betrifft Abschlussprüfungsleistungen in Höhe von 27 TEuro (VJ 37 TEuro), andere Bestätigungsleistungen 15 TEuro (VJ 20 TEuro) sowie sonstige Leistungen 0 TEuro (VJ 5 TEuro). Die Abschlussprüferleistungen beinhalten die

gesetzliche Jahres- und Konzernabschlussprüfung der TTL AG. Die anderen Bestätigungsleistungen betreffen die prüferische Durchsicht des Halbjahresfinanzberichts der TTL AG. Die sonstigen Leistungen umfassen Beratungsleistungen zu Transaktionen.

## XV. HAFTUNGSVERHÄLTNISSE UND SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

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

Die TTL AG weist zum 31. Dezember 2022 ein Eigenkapital im Jahresabschluss gem. § 266 Abs. 3, A. HGB von 47,3 Mio. Euro aus. Aufgrund der aktuellen Unternehmensplanung ist das Erreichen der Schwelle von 100,0 Mio. Euro derzeit nicht wahrscheinlich. Aus diesem Grund ist ein Wiederaufleben der Verbindlichkeiten nicht im Abschluss erfasst.

## XVI. ANGABEN ZUM DEUTSCHEN CORPORATE GOVERNANCE KODEX

Die Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG zur Einhaltung des deutschen Corporate Governance Kodex wurde von Vorstand und Aufsichtsrat abgegeben und auf der Homepage der TTL AG

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

## XVII. MITARBEITERINNEN UND MITARBEITER

Per Dezember 2022 waren neben dem Vorstand, ein Geschäftsführer und zwei Mitarbeiter ganzjährig beschäftigt. Hieraus ergibt sich eine Anzahl der Arbeitnehmer im Sinne von § 285 Nr. 7 HGB von zwei (Vorjahr zwei).

## XIX. FREIGABE DES KONZERNABSCHLUSSES

Der vorliegende Konzernabschluss wurde am 24. März 2023 durch den Vorstand zur Veröffentlichung freigegeben.

München, den 27. März 2023

## XVIII. NACHTRAGSBERICHT

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

TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG,

München



Theo Reichert  
– CEO –



Thomas Grimm  
– CFO –



Prof. Dr. Gerhard Schmidt

# BERICHT DES 07 AUFSICHTSRATS



# BERICHT DES AUFSICHTSRATS

## Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

Im Folgenden berichten wir über die Arbeit des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2022:

### Beratung, Überwachung und Prüfung durch den Aufsichtsrat

Im Geschäftsjahr 2022 hat der Aufsichtsrat die Geschäftsführung des Vorstands der TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG laufend überwacht und den Vorstand regelmäßig und sorgfältig beraten. Der Aufsichtsrat wurde durch den Vorstand im Jahr 2022 über alle Vorgänge, die für die Gesellschaft wesentlich und von Bedeutung waren, zeitnah und regelmäßig unterrichtet. Insbesondere die Unternehmensplanung, die Lage und Entwicklung der Gesellschaft und des Konzerns sowie das Risikomanagement und das interne Kontrollsystem waren Gegenstand der mündlichen und schriftlichen Berichterstattung.

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

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

kritisch gewürdigt. Der Aufsichtsrat fasste seine Beschlüsse auf der Grundlage der ausführlichen Unterrichtung durch den Vorstand. Es liegen dem Aufsichtsrat keine Anhaltspunkte dafür vor, dass die Unternehmensführung im Jahr 2022 nicht rechtmäßig, nicht ordnungsgemäß, unzweckmäßig oder unwirtschaftlich war. Auch aus den Gesprächen mit den Abschlussprüfern in den Aufsichtsratssitzungen haben sich dafür keine Anhaltspunkte ergeben.

Im Geschäftsjahr 2022 fanden fünf Aufsichtsratssitzungen als Präsenzsitzungen und Telefon- bzw. Videokonferenzen statt. Des Weiteren hat der Aufsichtsrat zweimal Beschlüsse im Umlaufverfahren gefasst. Der Aufsichtsratsvorsitzende wurde darüber hinaus durch den Vorstand auch zwischen den Sitzungen informiert. Der Vorstand hat, bis auf die Sitzung hinsichtlich der Entscheidung über die variable Vergütung des Vorstandes, an allen Sitzungen des Aufsichtsrats teilgenommen.

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

### Schwerpunkte der Sitzungen

In der Videositzung am 10. Januar 2022 befasste sich der Aufsichtsrat mit der Wahl des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrats. Herr Michael Bock wurde zum Vorsitzenden des Prüfungsausschusses gewählt. Zudem erfolgte die Abstimmung mit den Wirtschaftsprüfern zu der aktuellen Prüfung und die Festlegung der Prüfungsschwerpunkte für den Jahresabschluss 2021.

In Umlaufbeschlüssen vom 19. Januar und 8. Februar wurde die Verlängerung des Dienstvertrages

des Vorstandsmitgliedes Thomas Grimm beschlossen, sowie die aktuelle Erklärung und Einzelfragen bzgl. einschlägiger Regelungen des Deutschen Corporate Governance Kodex festgelegt.

Schwerpunkt der ordentlichen Sitzung am 15. Februar 2022 war die Feststellung des Jahresabschlusses sowie die Billigung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr 2021. Der Aufsichtsrat stimmte dem Bericht des Vorstandes über die Beziehung zu verbundenen Unternehmen zu und trat dem Ergebnis des Abschlussprüfers zur Prüfung dieses Berichtes bei. Darüber hinaus wurde über die aktuelle Geschäftsentwicklung einschließlich der Beteiligungsunternehmen und die Vorbereitung der kommenden Jahreshauptversammlung diskutiert und die Tagesordnung verabschiedet.

In der telefonischen Sitzung am 11. April befasste sich der Aufsichtsrat mit konkreten Optionen einer Kapitalmaßnahme.

In der Videositzung am 11. August wurden über die Halbjahresergebnisse und die aktuelle Geschäftsentwicklung der Gesellschaft und Ihrer Beteiligungsunternehmen diskutiert.

In der Präsenzsitzung am 14. November informierte sich der Aufsichtsrat über die Geschäftsentwicklung der Montano Real Estate GmbH, insbesondere über die zwei größeren Transaktionen, die noch zum Jahresende abgeschlossen werden sollen und der TTL Real Estate GmbH. Zusätzlich wurde auch die Geschäftsentwicklung der DIC Asset AG und die Integration der VIB Vermögen AG diskutiert.

### **Corporate Governance überprüft und Erklärung aktualisiert**

Der Aufsichtsrat hat sich auch im Geschäftsjahr 2022 regelmäßig mit der Corporate Governance des Unternehmens beschäftigt. Zudem hat er im vierten Quartal des Jahres eine Effizienzprüfung seiner Tätigkeit durchgeführt. Die aktuelle Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex hat der Aufsichtsrat gemeinsam mit dem Vorstand am 22. Dezember 2022 abgegeben. Sie ist auf der Internetseite des Unternehmens zugänglich gemacht, auf der die Entsprechenserklärung vollständig wiedergegeben ist.

Interessenkonflikte sind im Berichtszeitraum nicht aufgetreten.

### **Jahres- und Konzernjahresabschluss 2022 geprüft und festgestellt**

Bevor der Aufsichtsrat der Hauptversammlung vorschlug, die Rödl & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Nürnberg zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2022 zu wählen, hat sich der Aufsichtsrat von der Unabhängigkeit des Abschlussprüfers überzeugt.

Der Vorstand stellte den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022 nach den Vorschriften des HGB, den Konzernabschluss nach den Vorschriften der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den gemäß § 315e HGB ergänzend anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften sowie den mit dem Konzernlagebericht zusammengefassten Lagebericht auf. Diese wurden durch die von der Hauptversammlung am 30. März 2022 zum Abschlussprüfer gewählte Rödl & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Nürnberg, geprüft und jeweils mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Jahres- und Konzernjahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022, der mit dem Konzernlagebericht zusammengefasste Lagebericht und der Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands wurden vom Aufsichtsrat geprüft. Für diese Prüfung lagen dem Aufsichtsrat die Berichte des Abschlussprüfers vor. Der Abschlussprüfer berichtete dem Prüfungsausschuss und dem Aufsichtsrat am 27. März 2023 über die Schwerpunkte und die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung und ging dabei auf die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte (Key Audit Matters) und die vorgenommenen Prüfungshandlungen ein. Wesentliche Schwächen des auf den Rechnungslegungsprozess bezogenen internen Kontroll- und Risikomanagementsystems wurden nicht berichtet. Darüber hinaus stand der Abschlussprüfer den Aufsichtsratsmitgliedern zur Diskussion sowie für weitergehende Fragen zur Verfügung. Umstände, die auf eine Befangenheit des Abschlussprüfers schließen lassen könnten, lagen nicht vor. Die Vorlagen des Vorstands und die Berichte wurden in der Aufsichtsratssitzung am 27. März 2023 abschließend erörtert und geprüft. Die Mitglieder des Aufsichtsrats konnten sich in dieser Sitzung davon überzeugen, dass die Prüfung durch den Abschlussprüfer ordnungsgemäß durchgeführt und die Prüfungsberichte ordnungsgemäß erstellt worden sind.

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

#### **Prüfung der Beziehungen zu verbundenen Unternehmen**

Der Vorstand erstellte einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022. Der Abschlussprüfer hat diesen Bericht ebenfalls geprüft, über das Ergebnis schriftlich berichtet und folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

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

Die jeweiligen Berichte von Vorstand und Abschlussprüfer lagen den einzelnen Aufsichtsratsmitgliedern rechtzeitig zur Prüfung vor. In der Sitzung des Aufsichtsrats am 27. März 2023 wurden auch diese Berichte eingehend erörtert. Der an der Sitzung teilnehmende Abschlussprüfer berichtete über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung. Der Aufsichtsrat stimmte dem Bericht des Vorstands über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen nach eigener Prüfung zu und trat ferner dem Ergebnis der Prüfung des Berichts durch den Abschlussprüfer bei. Der Aufsichtsrat kam aufgrund seiner eigenen Prüfung zu dem Ergebnis, dass keine Einwendungen gegen die Erklärung des Vorstands am Schluss des Berichts über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen zu erheben sind.

#### **Personelle Veränderungen**

Es gibt keine Veränderung zu berichten.

#### **Ausschüsse**

Der Aufsichtsrat der TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG hat Ende des Jahres 2021 die Bildung eines Prüfungsausschusses beschlossen. Am 10. Januar 2022 nahm der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats seine Tätigkeit auf. Gemeinsam mit dem Abschlussprüfer wurden Umfang und Schwerpunkte der Abschlussprüfung für das Geschäftsjahr 2022 in der Sitzung am 10. Januar 2023 festgelegt.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Mitarbeitern für ihre hervorragende Arbeit im Geschäftsjahr 2022.

München, am 27. März 2023

Der Aufsichtsrat



Prof. Dr. Gerhard Schmidt  
– Vorsitzender –



VERSICHERUNG  
DER GESETZLICHEN  
VERTRETER

# VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

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

München, den 27. März 2023



Theo Reichert  
– CEO –



Thomas Grimm  
– CFO –



# BESTÄTIGUNGSVERMERK

# BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG,  
München

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

### Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG, München, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2022, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den zusammengefassten Lagebericht der TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG, München, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 geprüft. Die in Abschnitt 5 des zusammengefassten Lageberichts enthaltene Erklärung zur Unternehmensführung haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2022 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 und

- vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum zusammengefassten Lagebericht erstreckt sich nicht auf die oben genannten nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts.

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

### Grundlage für die Prüfungsurteile

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

haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht zu dienen.

### **Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Konzernabschlusses**

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

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

Folgebewertung der nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen:

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

Im Konzernabschluss der TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG zum 31. Dezember 2022 sind nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen in Höhe von TEUR 87.525 ausgewiesen. Die Ergebnisanteile von Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden, betragen TEUR -64. Für die Ermittlung dieser Ergebnisanteile wurden durch den Vorstand der TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG auf Basis der vorliegenden Abschlüsse sowie weiterer verfügbarer Informationen eigene Schätzungen und Annahmen vorgenommen. Aufgrund der bestehenden Schätzunsicherheiten und der Höhe der Gewinnanteile von Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden, ist dieser Sachverhalt aus unserer Sicht von besonderer Bedeutung.

- **Unsere Vorgehensweise in der Prüfung**

Unsere Prüfungshandlungen umfassten die Überprüfung der Angemessenheit und der Stetigkeit der Überleitung der handelsrechtlichen Jahresergebnisse auf die zuzurechnenden At-Equity-Ergebnisse. Weiterhin haben wir die für die im Rahmen der Ermittlung des zuzurechnenden anteiligen Ergebnisses vollzogenen Anpassungen an die konzerneinheitlichen

Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften und die Fortschreibung der stillen Reserven innerhalb der Überleitung der handelsrechtlichen Jahresergebnisse auf die zuzurechnenden At-Equity-Ergebnisse nachvollzogen. Dabei haben wir unsere Erkenntnisse aus von uns durchgeführten Abschlussprüfungen der nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen verwertet.

- **Verweis auf zugehörige Angaben**

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

### **Sonstige Informationen**

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

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

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

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein



Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

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

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

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

#### **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den zusammengefassten Lagebericht**

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

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des

Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

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

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts.

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

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

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des zusammengefassten Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Darstellung, Aufbau und Inhalt des Konzernabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.

- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im zusammengefassten Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und sofern einschlägig, die zur Beseitigung von Unabhängigkeitsgefährdungen vorgenommenen Handlungen oder ergriffenen Schutzmaßnahmen.

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

## SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

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

#### Prüfungsurteil

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der bereitgestellten Datei (529900FKCD84R5KOC106-2022-12-31-de (1).zip, 146921c16f7e4d9b9e29d293a933963474b7a3bba40c2cad84aece5e0c732e, SHA256) enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten bereitgestellten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Konzernabschluss und zum beigefügten zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

### Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten bereitgestellten Datei enthaltenen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3a HGB unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: : Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3a HGB (IDW PS 410 (10.2021)) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen“ weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des IDW Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1) angewendet.

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

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB und für die Auszeichnung des Konzernabschlusses nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 2 HGB. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Erstellung der ESEF-Unterlagen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat sind.

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

### Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.
- gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der ESEF-Unterlagen relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben.
- beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, d.h. ob die die ESEF-Unterlagen enthaltende bereitgestellte Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt.
- beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften zusammengefassten Lageberichts ermöglichen.
- beurteilen wir, ob die Auszeichnung der ESEF-Unterlagen mit Inline XBRL-Technologie (iXBRL) nach Maßgabe der Artikel 4 und 6 der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der am Abschlussstichtag geltenden Fassung eine angemessene und vollständige maschinenlesbare XBRL-Kopie der XHTML-Wiedergabe ermöglicht.

### Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

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

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

**SONSTIGER SACHVERHALT – VERWENDUNG  
DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS**

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

**VERANTWORTLICHER WIRTSCHAFTSPRÜFER**

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Karsten Luce.

Nürnberg, den 27. März 2023

Rödl & Partner GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

gez. Landgraf  
Wirtschaftsprüfer

gez. Luce  
Wirtschaftsprüfer



# ANSCHRIFT UND IMPRESSUM

## TTL BETEILIGUNGS- UND GRUNDBESITZ-AG

### Postanschrift:

Theresienhöhe 28/1, 80339 München

### Büroadresse:

Maximilianstraße 35, Haus C, 80539 München

Tel: +49 89 381611-0

Fax: +49 89 391592

E-Mail: [info@ttl-ag.de](mailto:info@ttl-ag.de)

Internet: [www.ttl-ag.de](http://www.ttl-ag.de)

E-Mail-Adresse für Investor Relations Angelegenheiten:

[ir@ttl-ag.de](mailto:ir@ttl-ag.de)

E-Mail-Adresse für Pressefragen:

[presse@ttl-ag.de](mailto:presse@ttl-ag.de)

## ZUKUNFTSBEZOGENE AUSSAGEN

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

© März 2023

HERAUSGEBER: TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG

KONZEPT UND REALISIERUNG: k4.design, München, [www.k4.design](http://www.k4.design)

