



JAHRESABSCHLUSS UND
LAGEBERICHT 2023
TTL BETEILIGUNGS- UND GRUNDBESITZ-AG

INHALT

01	ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	3
02	JAHRESABSCHLUSS	33
	Bilanz	34
	Gewinn- und Verlustrechnung	36
	Anhang	38
03	BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS	50

01

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT

1. Allgemeines	4
2. Grundlagen des Konzerns	4
3. Wirtschaftsbericht	5
4. Prognosebericht sowie Chancen- und Risikobericht	15
5. Erklärung zur Unternehmensführung	23
6. Sonstige gesetzliche Pflichtangaben	30

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT

1. ALLGEMEINES

Der Konzernlagebericht und der Lagebericht der TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG, München, (nachfolgend „TTL AG“ oder „TTL“) für das Geschäftsjahr 2023 werden gemäß § 315 Abs. 5 HGB in Verbindung mit § 298 Abs. 2 HGB zusammengefasst. Aus diesem Grund wird in den einzelnen Abschnitten eine differenzierte Darstellung nach einzelnen Konzernunternehmen vorgenommen, sofern es dem besseren Verständnis dient. Im Folgenden wird der TTL Konzern auch als TTL bezeichnet. Die Ausführungen zur TTL AG und ihren Tochterunternehmen sind jeweils als solche benannt.

Die Montano Real Estate GmbH wird auch als ‚Montano‘ bezeichnet. Die DIC Asset AG wurde im Geschäftsjahr umbenannt in Branicks Group AG und wird auch als ‚Branicks‘ bezeichnet.

2. GRUNDLAGEN DES KONZERNS

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

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

Desweiteren hält die TTL seit 2021 50 % der Stammgeschäftsanteile an der Montano Real Estate GmbH. Die Anteile werden nach der Equity-Methode bilanziert. 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 lag im Geschäftsjahr mit 1,7 Mrd. Euro (VJ 1,8 Mrd. Euro) auf Vorjahresniveau.

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 Branicks 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 für den Konzern das Konzernjahresergebnis nach Steuern – ggf. unter Eliminierung von Einmaleffekten. Die Steuerung erfolgt hierbei insbesondere unter Zugrundelegung der Budgets und mehrjährigen Unternehmensplanungen bzgl. der TTL AG und ihrer Beteiligungen sowie deren Abschluss- und sonstigen Finanzberichten.

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. Diese sind jedoch für das Verständnis der Lage und die Steuerung des Konzerns insgesamt von untergeordneter Bedeutung.

3. WIRTSCHAFTSBERICHT

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

Das Jahr 2023 war für die TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG (TTL AG) wiederholt ein schwieriges Jahr und 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. Immobilienprojekte verzögerten sich weiter oder wurden verschoben und der Großteil der Investoren zeigte weiter eine deutliche Zurückhaltung mit Blick auf Immobilieninvestments. Infolgedessen ging das Transaktionsvolumen 2023 massiv zurück.

Die Montano Real Estate GmbH („Montano“, www.montano.eu) hochspezialisierter Partner für Investitionen im Commercial Real Estate, hat dennoch im abgelaufenen Geschäftsjahr 2023 trotz anhaltender Marktturbulenzen Transaktionen in allen für das Unternehmen relevanten Assetklassen erfolgreich abgeschlossen. Die Montano Real Estate GmbH hat das Geschäftsjahr 2023 bei nunmehr insgesamt 6 Transaktionen

(VJ 66) mit einem Transaktionsvolumen von 0,3 Mrd. Euro abgeschlossen (VJ 0,5 Mrd. Euro). So hat Montano unter anderem das Logistik-Portfolio mit Carlyle im Rahmen von zwei Add-On-Akquisitionen vergrößert, und mit dem Erwerb des Bildungscampus „Haus des Lebenslangen Lernens“ im hessischen Dreieich gelang sogar eine der größten Transaktionen des vergangenen Jahres auf dem deutschen Gewerbeimmobilienmarkt. Für den dafür entwickelten innovativen Finanzierungsmechanismus ist Gesellschaft dem „Immobilienmanager-Award 2024“ ausgezeichnet worden. Montano lieferte damit einen Beitrag zum Konzernergebnis von 541 TEuro (VJ 546 TEuro).

Auf Ebene der TTL Real Estate GmbH partizipiert die TTL an der Geschäftsentwicklung der Branicks, an der die TTL Real Estate GmbH einen Anteil von rd. 8,2 % hält. Die Branicks AG erzielte ein Konzernergebnis nach Steuern von -70,7 Mio. Euro (VJ 52,2 Mio. Euro, unbereinigt 42,9). Das Ergebnis je Aktie der Branicks lag im Geschäftsjahr mit -0,79 Euro deutlich unter dem Vorjahreswert von 0,38 Euro. Die TTL Real Estate GmbH lieferte insgesamt einen Ergebnisbeitrag von -8,8 Mio. Euro (VJ -0,6 Mio. Euro), wovon rd. -2,7 Mio. Euro zzgl. einer Abwertung auf den Aktienbestand von rd. -2,5 Mio. Euro auf die Fortschreibung des Anteils an Branicks zurückzuführen sind.

Ein Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit des Konzerns von -5,4 Mio. Euro entspricht bereinigt um eine Forderungswertberichtigung in Höhe von 5,1 Mio. Euro einem Ergebnis von -0,3 Mio. Euro und damit dem Vorjahr (VJ -0,3 Mio. Euro). Aufgrund der niedrigeren Erträge aus Beteiligungen erzielte TTL für das Geschäftsjahr 2023 ein negatives unbereinigtes Konzernergebnis (nach IFRS) vor Steuern in Höhe von -14,0 Mio. Euro (VJ -0,9 Mio. Euro), deutlich unterhalb der im zusammengefassten Lagebericht 2022 abgegebenen Ergebnisprognose von -1,1 bis -1,8 Mio. Euro und unter der im Halbjahresbericht 2023 ausgewiesenen Prognose von -3,3 Mio. Euro bis -3,9 und liegt im Rahmen der Prognose aus 2024 des prognostizierten Konzernergebnisses vor Steuern von -14,0 bis -14,5 Mio. Euro. Grund für die Abweichung sind die oben beschriebene Wertberichtigung und der negative Ergebnisbeitrag der TTL Real Estate GmbH.

Im handelsrechtlichen Jahresabschluss der TTL AG resultierten die genannten Effekte vor allem in Abschreibungen auf Finanzanlagen und Finanzforderungen über insgesamt 21,4 Mio. Euro, was zu einem negativen Jahresergebnis

nach Steuern von 24,7 Mio. Euro führte. Das Eigenkapital Im handelsrechtlichen Jahresabschluss der TTL AG reduzierte sich entsprechend von 47,3 Mio. Euro auf 17,7 Mio. Euro.

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

3.2. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung: Deutsche Wirtschaft schrumpft 2023 um 0,3 %

Das Wachstum der Weltwirtschaft hat 2023 an Dynamik verloren. Nach Schätzungen des Internationalen Währungsfonds (IWF) nahm die globale Wirtschaftsleistung um 3,1 % zu, was deutlich unter dem langfristigen historischen Durchschnitt von 3,8 % lag. Im Vorjahr hatte die Weltwirtschaft noch einen Zuwachs von 3,5 % verzeichnet. Die Gründe für das geringere Wachstum sieht der IWF vor allem in den Zinserhöhungen der meisten Notenbanken zur Inflationsbekämpfung. Darüber hinaus wurde die wirtschaftliche Entwicklung weiterhin von dem Krieg in der Ukraine und der in vielen Ländern hohen Inflation belastet. Die deutsche Wirtschaft litt unter dem von zahlreichen Krisen geprägten globalen Umfeld in besonderem Maße. Nachdem die Wirtschaftsleistung in den ersten drei Quartalen des Jahres im Vergleich zum jeweiligen Vorquartal nahezu stagnierte (1. Quartal: +0,1 %, 2. Quartal: 0,0 %, 3. Quartal: 0,0 %), sank das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im vierten Quartal nach Berechnungen des Statistischen Bundesamts um 0,3 % gegenüber dem Vorquartal. Insgesamt stand damit im Gesamtjahr 2023 ein Rückgang um 0,3 % gegenüber dem Vorjahr zu Buche. Damit war Deutschland die einzige fortgeschrittene Volkswirtschaft, die im vergangenen Jahr eine rückläufige Wirtschaftsleistung hinnehmen musste. Die im internationalen Vergleich schwache Entwicklung der deutschen Wirtschaft hatte eine Reihe von Ursachen. Zum einen führte die Verlangsamung der globalen Nachfrage zu einem Rückgang der für Deutschland sehr wichtigen Exporttätigkeit. Zum anderen belasteten die hohen Energiepreise das verarbeitende Gewerbe, insbesondere die energieintensiven Branchen wie die Chemie- und Metallindustrie. Das Baugewerbe verzeichnete im Jahr 2023 einen leichten

Zuwachs, der im Wesentlichen vom Tiefbau und dem Ausbaugewerbe getragen war, während der Hochbau von den zunehmend schlechteren Finanzierungsbedingungen belastet wurde. Darüber hinaus gingen auch die privaten Konsumausgaben spürbar zurück. Hier führte insbesondere die hohe Inflation zu einem Rückgang des Verbrauchervertrauens und zu einer entsprechenden Kaufzurückhaltung.

Skeptische Stimmung unter den Unternehmen

Auch die Stimmung unter den Unternehmen in Deutschland war – gemessen am ifo Geschäftsklimaindex – im Jahr 2023 sehr verhalten. Nachdem der Index infolge gestiegener Erwartungen bis April 2023 zunächst eine leicht positive Entwicklung verzeichnen konnte, sank die Stimmung in den folgenden Monaten dann wieder deutlich. Zum Jahresende 2023 lag der ifo Geschäftsklimaindex bei 86,4 Punkten, ein Rückgang von 2,5 Punkten gegenüber dem Stand vom Dezember 2022 (88,9 Punkte). Besonders ungünstig war das Geschäftsklima zum Jahresende 2023 im Bauhauptgewerbe. Hier ist der Index auf den niedrigsten Wert seit September 2005 gefallen. Die Firmen beurteilten zum einen ihre aktuelle Lage schlechter, zum anderen geht etwa jedes zweite Unternehmen von einer weiteren Eintrübung der Geschäfte in den kommenden Monaten aus. Die Stimmung im Handel war vor allem aufgrund der Kaufzurückhaltung der Verbraucher infolge der immer noch hohen Verunsicherung gedrückt. Zudem verlief das Weihnachtsgeschäft 2023 enttäuschend. Im verarbeitenden Gewerbe zeigte sich insbesondere bei energieintensiven Branchen eine schwierige Lage. Zudem belasteten rückläufige Auftragseingänge und -bestände. Einzig im Dienstleistungssektor war das Geschäftsklima im Jahresverlauf 2023 weitgehend stabil.

Inflation im Jahresverlauf abgeschwächt, aber weiterhin hoch

Ein wesentlicher Belastungsfaktor für die wirtschaftliche Entwicklung im Geschäftsjahr 2023 waren die sinkenden privaten Konsumausgaben infolge der hohen Inflation. Ausgehend von einem Höchstwert von über 10 % Ende des Jahres 2022 hat sich die Inflationsrate in Deutschland im Jahresverlauf 2023 zwar sukzessive zurückgebildet. Mit einem Wert von 3,7 % im Dezember 2023 lag die Teuerung aber weiterhin auf einem hohen absoluten Niveau und deutlich über dem Ziel der Europäischen Zentralbank („EZB“) von 2 %. Im Jahresdurchschnitt 2023 betrug die Inflationsrate 5,9 % (2022: 6,9 %).

Robuster Arbeitsmarkt

Trotz des schwierigen gesamtwirtschaftlichen Umfelds entwickelte sich der deutsche Arbeitsmarkt im vergangenen Jahr relativ robust. Zwar nahm die Zahl der Arbeitslosen im Jahresdurchschnitt 2023 um 191.000 gegenüber dem Vorjahr auf 2,6 Mio. zu, gleichzeitig stieg aber auch die Zahl der Erwerbstätigen. So waren im Jahresdurchschnitt 2023 45,9 Mio. Menschen in Deutschland erwerbstätig. Dies entspricht einem Zuwachs gegenüber dem Vorjahr von 333.000. Die Zahl der Erwerbstätigen erreichte damit einen neuen historischen Höchststand, nachdem bereits im Jahr 2022 der vormalige Höchstwert aus dem Jahr 2019 überschritten worden war. Eine wesentliche Ursache für die Beschäftigungszunahme im Jahr 2023 war die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte. Hinzu kam eine gesteigerte Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung. Die relativ stabile Verfassung des Arbeitsmarkts zeigt sich auch an der Entwicklung der Kurzarbeit. Die Bundesagentur für Arbeit schätzt die jahresdurchschnittliche Kurzarbeiterzahl auf nur rund 0,22 Mio. gegenüber 0,43 Mio. im Vorjahr. Im Jahr 2021 hatte die Zahl bedingt durch die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie noch bei 1,85 Mio. gelegen.

Branchenentwicklung: Vermietungsmarkt im Geschäftsjahr 2023

Assetklasse Büro: rückläufiger Flächenumsatz, moderater Leerstand, weiter steigende Spitzenmieten

Nach Einschätzung des Immobilienberatungsunternehmens Jones Lang LaSalle („JLL“) war die Entwicklung des deutschen Büro-Vermietungsmarkts im Jahr 2023 maßgeblich von der konjunkturellen Schwächephase beeinflusst. So veranschlagt JLL den Flächenumsatz an den Top-7-Bürostandorten in Deutschland im vergangenen Jahr auf insgesamt 2,54 Mio. qm, was im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (3,50 Mio. qm) einem Minus von 28 % entspricht. Dabei war an allen der Top-Standorte ein Nachfragerückgang zu verzeichnen: Während Düsseldorf (-5 %) und Frankfurt (-6 %) relativ am besten abschnitten, ergaben sich in Stuttgart (-49 %) und der Region München (-37 %) die größten Rückgänge. Auch im längerfristigen Vergleich lag der Flächenumsatz im Jahr 2023 auf einem schwachen Niveau. Nach Angaben von BNP Real Estate („BNPPRE“) entsprach der Flächenumsatz dem niedrigsten Stand seit dem Jahr 2009 und der 10-Jahres-Schnitt wurde um rund ein Viertel verfehlt.

Dabei beobachtete JLL eine stärkere Differenzierung des Markts. Bei Topflächen in zentralen Lagen registrierte das Immobilienberatungsunternehmen weiterhin eine hohe Nachfrage, insbesondere von großen, international tätigen Unternehmen, da die Spitzenmieten an deutschen Standorten im Vergleich zu anderen internationalen Zentren immer noch relativ günstig sind. Viele andere Unternehmen haben sich dagegen auf eine unruhige wirtschaftliche Phase eingestellt und waren daher nicht gewillt, im Spitzenmietensegment mitzubieten. Für diese Gruppe von Unternehmen standen bei ihrer Suche Kriterien wie Kostensenkungen, Digitalisierung und ESG im Fokus. Einen positiven Effekt auf die Nachfrage nach Büroflächen erkennt JLL in der nachlassenden Relevanz des Themas Homeoffice. Auf Basis einer Umfrage von JLL ergab sich eine „Return to Office-Rate“ in den sieben großen Märkten von 79 % gegenüber der Zeit vor Corona. Überwiegend hat sich dabei das Modell mit drei Tagen im Büro und zwei Tagen im Homeoffice durchgesetzt. Insgesamt wurden im Jahr 2023 laut JLL rund 1,3 Mio. qm Bürofläche fertiggestellt, ein Rückgang von 27 % gegenüber dem Vorjahr. Die wesentlichen Belastungsfaktoren für die Neubautätigkeit waren die deutlich gestiegenen Baukosten, rückläufige Neuaufträge und vor allem die zunehmend herausfordernde Projektfinanzierung. Insbesondere die Finanzierung von spekulativen Büroprojekten war angespannt, was sich auch in dem gesunkenen Engagement von Banken reflektierte. In diesem Umfeld kam es im Berichtsjahr zu zeitlichen Verschiebungen von Fertigstellungsterminen bis hin zu Stopps von Projekten. Entsprechend sieht JLL die Baubranche und insbesondere die Projektentwickler in einer Krise, die nicht nur den Wohnungsbau, sondern auch den Gewerbeimmobilienbau betrifft. Vor dem Hintergrund des rückläufigen Neubauvolumens und Büroflächenumsatzes stieg der Leerstand an den Top-7-Standorten im vergangenen Jahr um 20 % auf 5,64 Mio. qm an. Die Leerstandsquote erhöhte sich zwar auf durchschnittlich 5,8 % (2022: 4,9 %), blieb aber an allen Top-7-Bürostandorten im einstelligen Prozentbereich. Damit lagen die Leerstandsquoten laut BNPPRE weiterhin unter den Höchstständen aus früheren wirtschaftlichen Abschwungphasen. Gleichzeitig beobachtete JLL den Trend, dass der Großteil der Vermietungen auf Topflächen entfiel und Mieter sich vermehrt aus nicht mehr zeitgemäßen bzw. nicht mehr funktionalen Flächen zurückziehen. Der Handlungsdruck für Eigentümer zur Sanierung, Modernisierung oder auch zur Umnutzung dieser leer stehenden Flächen nahm daher weiter zu.

Branchenentwicklung: Investitionsmarkt im Geschäftsjahr 2023

Das Transaktionsgeschehen auf dem deutschen Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien war im Jahr 2023 von dem schwierigen Finanzierungsumfeld infolge der deutlich erhöhten Zinsen und dem ungünstigen gesamtwirtschaftlichen Umfeld geprägt. Laut BNPPRE beliefen sich die Investitionen in gewerbliche Immobilien insgesamt auf knapp 23,3 Mrd. Euro. Gegenüber dem hohen Vorjahreswert (54,1 Mrd. Euro) ergab sich ein Umsatzrückgang von rund 57 %. Auch der 10-Jahres-Durchschnitt wurde in vergleichbarem Umfang unterschritten. Damit erreichte das Transaktionsvolumen eine ähnliche Größenordnung wie in den Jahren kurz nach der Finanzkrise. Allerdings war im Jahresverlauf eine Stabilisierung zu beobachten. Nachdem das Transaktionsvolumen im ersten Halbjahr 2023 bei nur 9,8 Mrd. Euro gelegen hatte, erreichte es im zweiten Halbjahr 13,5 Mrd. Euro. Mit einem Minus gegenüber dem Vorjahr von gut zwei Drittel fiel der Rückgang des Investmentvolumens in den deutschen A-Standorten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart) noch etwas stärker als im Gesamtmarkt aus. Das Jahr 2023 lieferte zudem das schwächste Ergebnis der letzten zehn Jahre. Dabei verzeichneten alle Top-7-Städte ein signifikant niedrigeres Transaktionsvolumen. Laut BNPPRE war einer der Hauptgründe für die schwache Entwicklung der sehr geringe Anteil großvolumiger Bürotransaktionen aufgrund der über weite Strecken des Jahres noch nicht abgeschlossenen Preisfindungsphase.

Innerhalb der Objektarten ergaben sich 2023 erhebliche Verschiebungen. Erstmals entfiel mit 26 % der größte Anteil des gewerblichen Transaktionsvolumens auf Logistikobjekte (2022: 19 %). Büroobjekte, die in den vergangenen Jahren das Transaktionsgeschehen dominiert hatten, erreichten im Berichtsjahr nur noch einen Anteil von knapp 26 % (2022: 41 %). Die drittgrößte Asset-Klasse waren im vergangenen Jahr Einzelhandelsimmobilien mit einem Anteil an den Gewerbeimmobilieninvestments von 24 % (2022: 17 %). Der Umsatz verteilte sich relativ breit über diverse Käufergruppen. Der größte Anteil entfiel mit knapp 17 % auf Spezialfonds, die ein besonderes Augenmerk auf Logistikobjekte gelegt haben. Dem folgen Investment- und Assetmanager (14 %), Unternehmen (13 %) und Projektentwickler (10 %). Der Anteil ausländischer Käufer lag mit knapp 37 % unter dem langjährigen Durchschnitt. Dabei stammte ein Großteil des internationalen Kapitals aus Europa und Nordamerika. Der Trend steigender Spitzenrenditen setzte sich im Geschäftsjahr 2023 über nahezu alle Asset-Klassen hinweg fort. Der Anstieg reflektiert insbesondere die höheren Finanzierungskosten infolge des gestiegenen Zinsniveaus. Laut BNPPRE zogen die Spitzenrenditen im Bürosegment im Durchschnitt der A-Standorte um über 100 Basispunkte auf 4,36 % an (2022: 3,31 %). Teuerster Standort war unverändert München mit einer Spitzenrendite von 4,20 %. Dahinter folgten gleichauf Berlin und Hamburg mit jeweils 4,25 %. Für Logistikobjekte legte die Spitzenrendite vergleichsweise moderat um 40 Basispunkte auf 4,25 % (2022: 3,85 %) zu. Bei Einzelhandelsimmobilien lagen die Renditen zum Jahresende 2023 insgesamt am höchsten. Bei Shoppingcentern veranschlagt BNPPRE die Renditen auf 5,60 % (2022: 4,90 %). Bei Fachmarktzentren (4,75 %) sowie im Segment der Discounter/Supermärkte (4,90 %) zogen die Rendite um 55 bzw. 60 Basispunkte an.

HIGHLIGHTS

- Die TTL erhielt aus ihrer 50 %-Beteiligung an der Montano Real Estate GmbH eine Dividende in Höhe von 0,5 Mio. Euro (Vorjahr 1,6 Mio. Euro). Montano hat im Asset Management im letzten Jahr 32 neue oder Verlängerungsmietverträge für insgesamt 68.000 qm abgeschlossen. Der Wert der Assets under Management lag zum Geschäftsjahresende mit 1,7 Mrd. Euro auf Vorjahresniveau. Montano lieferte dabei einen Beitrag zum Konzernergebnis von 0,5 Mio. Euro (VJ: 0,5 Mio. Euro).
- Wir sind weiterhin grundsätzlich 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. Aufgrund des aktuellen Marktumfeldes und der angespannten Finanzlage der Gesellschaft steht die Stärkung der Finanzlage jedoch derzeit im Vordergrund. Die TTL ist auch für ihre Beteiligungsunternehmen tätig, die daraus für die TTL generierten Vergütungen einschließlich Kostenerstattungen betragen rd. 1,3 Mio. Euro (VJ 2,4 Mio. Euro).
- Die TTL Real Estate GmbH, an der die TTL einen Anteil von 50 % hält, erhielt von der Branicks AG keine Ausschüttung. Die TTL Real Estate GmbH lieferte insgesamt einen Ergebnisbeitrag im Konzern von -8,8 Mio. Euro (VJ -0,6 Mio. Euro). Ursächlich für den Rückgang ist ein niedrigeres Ergebnis nach Steuern der Branicks AG im Jahr 2023 von -0,79 Euro je Aktie nach 0,38 Euro je Aktie im Vorjahr und Wertberichtigungen auf die Branicks-Aktien in Höhe von rd. 2,4 Mio. Euro auf Ebene der TTL Real Estate GmbH.
- Die Hauptversammlung der TTL AG hat am 26. Mai 2023 die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 0,20 EUR je Aktie für das Geschäftsjahr 2023 beschlossen. Dies entspricht einer Dividendenrendite von rund 11 % bezogen auf den Jahresschlusskurs 2022 der TTL-Aktie.
- Zinsaufwendungen sanken im Konzern weiter auf rund 0,6 Mio. EUR (Vorjahr: 0,7 Mio. EUR).
- Das unbereinigte Konzernergebnis vor Steuern lag nach Einmaleffekten in Höhe von rd. 5,1 Mio. Euro im Geschäftsjahr 2023 bei -14,0 Mio. Euro nach -0,9 Mio. Euro im Vorjahr. Die Aktien an der Branicks Group wurden dabei auf Ebene der TTL RE in Höhe von rd. 4,9 Mio. Euro abgewertet.

3.3. Geschäftsverlauf des Konzerns

Der Geschäftsverlauf des Konzerns war geprägt von der Entwicklung der Beteiligungen. Aus unseren Beteiligungen TTL Real Estate GmbH (Ergebnis: -8,75 Mio. Euro) und Montano Real Estate GmbH (Ergebnis: +0,54 Mio. Euro) konnten wir ein Ergebnis von -8,21 Mio. Euro (Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen) erzielen.

Bereinigt um die Forderungsabschreibung von -5,1 Mio. Euro liegt das Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit wie im Vorjahr bei -0,3 Mio. Euro (VJ -0,3 Mio. Euro).

Insgesamt erzielte die TTL insbesondere aufgrund des negativen Beteiligungsergebnisses durch die über TTL Real Estate GmbH gehaltene Beteiligung an der Branicks ein bereinigtes Konzernergebnis vor Steuern von -8,8 Mio. Euro nach -0,5 Mio. Euro im Vorjahr. Das Konzernergebnis vor Steuer nach IFRS beträgt -14,0 Mio. Euro.

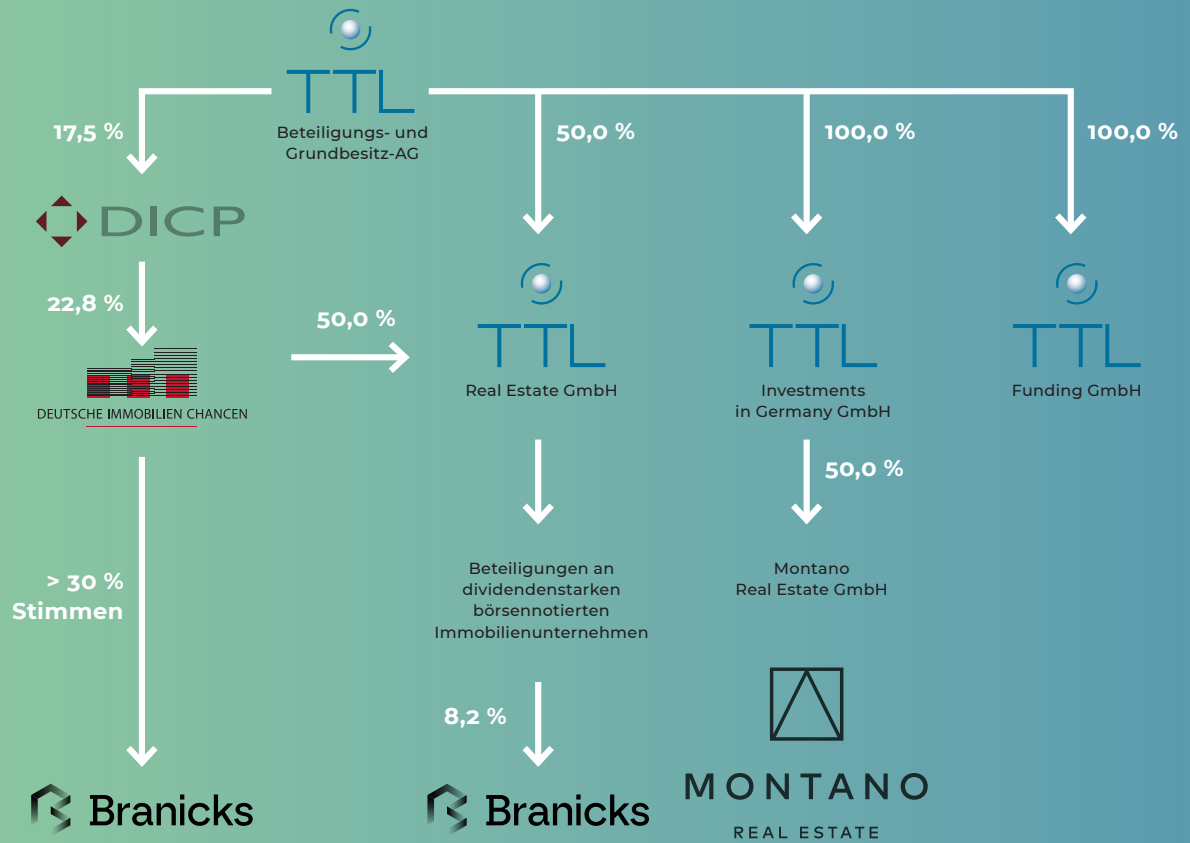
Damit liegt das bereinigte Konzernergebnis unterhalb unserer zum Halbjahr 2023 abgegebenen Ergebnisprognose, ggf. um Einmaleffekte bereinigt, von -3,3 bis -3,9 Mio. Euro) und entspricht unbereinigt der letzten in 2024 abgegebenen Prognose von -14,0 bis -14,5 Mio. vor Steuer.

Investitions- und Kapitalmaßnahmen im Jahr 2023

Im Geschäftsjahr 2023 traf die TTL keine Investitions- und Kapitalmaßnahmen. Zum Jahresende 2023 hielt die TTL damit:

- 50 % der Stammgeschäftsanteile an der TTL Real Estate GmbH, Frankfurt am Main. Die TTL Real Estate GmbH beteiligt sich an börsennotierten dividendenstarken Immobilienunternehmen. Seit August 2019 ist sie an der Branicks Group AG beteiligt und hält seit 2022 einen Anteil von insgesamt rd. 8,2 %.
- 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 under Management lag zum Geschäftsjahresende auf Vorjahresniveau bei 1,7 Mrd. Euro. Im Asset Management wurden im letzten Jahr 32 (VJ: 34) Mietverträge für insgesamt rd. 68.000 (VJ 32.120) qm abgeschlossen. TTL AG hat über 20 Mio. Euro in diese Beteiligung investiert, die mit einem Eigenkapital von 21,5 Mio. Euro und liquiden Mitteln von 10,5 Mio. Euro hervorragend für ihren weiteren Wachstumspfad aufgestellt ist. Die liquiden Mittel wurden inzwischen teilweise ausgeschüttet und als Darlehen vergeben.
- 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 Branicks Group AG ist.

Das Beteiligungsportfolio stellt mit einem Wert von 78,8 Mio. Euro (VJ 92,2 Mio. Euro) den wesentlichsten Aktivposten der TTL dar. Die aktuelle Beteiligungsstruktur ergibt sich zum 31.12.2023 wie folgt:



3.4. Vorstand und Mitarbeiter

Die TTL AG beschäftigte wie im Vorjahr vier Mitarbeiter (inkl. Vorstand).

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 24,4 Mio. Euro auf 93,8 Mio. Euro gesunken was im Wesentlichen auf die geleistete Dividende von -4,9 Mio. Euro sowie die negativen Gesamtergebniseffekte in Höhe von -19,5 Mio. Euro zurückzuführen ist.

Die nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen beinhalten zum einen die Anteile an der TTL Real Estate GmbH, die ergebnisbedingt um 8,8 Mio. Euro auf 57,2 Mio. Euro gesunken sind. Des Weiteren beinhalten die Finanzanlagen die Anteile an der Montano Real Estate GmbH, die ergebnis- und ausschüttungsbedingt auf 21,7 Mio. Euro leicht gestiegen sind. Die in den Finanzanlagen enthaltene Beteiligung an der DIC Capital Partners (Europe) GmbH wurde von 4,4 Mio. Euro im Vorjahr auf einen beizulegenden Zeitwertwert von null abgewertet. Der Rückgang dieses Beteiligungsbuchwertes betrifft die Wertanpassung, die im Sonstigen Ergebnis (OCI) erfasst wurde. Die übrigen finanziellen Vermögenswerte verringerten sich von 21,9 Mio. Euro auf 13,6 Mio. Euro im Wesentlichen aufgrund von Wertberichtigungen auf Forderungen in Höhe von 5,1 Mio. Euro und Verrechnung von Verbindlichkeiten gegenüber der TTL RE.

Auf der Passivseite der Bilanz sank das Konzerneigenkapital aufgrund des Jahresergebnisses (-15,1 Mio. Euro), der Dividende (-4,9 Mio. Euro) und der im Sonstigen Ergebnis erfassten Wertanpassungen auf Finanzanlagen (-4,4 Mio. Euro) um insgesamt 24,4 Mio. Euro. Durch die Verringerung

der Bilanzsumme und des Eigenkapitals sinkt die Eigenkapitalquote auf 20,8 % gegenüber 37,1 % im Vorjahr.

Das Fremdkapital beträgt zum Stichtag unverändert zum Vorjahr per Saldo 74,4 Mio. Euro.

Finanzlage

Aus der Investitions- und Finanzierungstätigkeit ergab sich ein Cashflow Saldo von rd. -0,3 Mio. Euro, der sich i. W. aus Einzahlungen von der TTL Real Estate Gruppe von 4,2 Mio. Euro, Ausschüttungen an die Aktionäre der TTL AG von 4,9 Mio. Euro, Zinszahlungen Schuldscheindarlehen -0,3 Mio. Euro, erhaltenen Ausschüttungen in Höhe von 0,5 Mio. Euro und Aktienverkäufen von 0,3 Mio. Euro zusammen setzt.

Aus der betrieblichen Tätigkeit einschließlich Steuerzahlungen ergaben sich Auszahlungen von per Saldo -2,6 Mio. Euro (VJ Einzahlungen 0,4 Mio. Euro). Der Hauptgrund für die gestiegenen Auszahlungen im Geschäftsjahr liegt in den Steuerzahlungen für Vorjahre in Höhe von 1,0 Mio. Euro, wohingegen im Vorjahr noch Steuerrückerstattungen von 2,0 Mio. Euro ausgewiesen wurden.

Die verzinslichen Verbindlichkeiten der TTL AG sind mit Festzinskonditionen abgeschlossen. Der durchschnittliche Zinssatz der verzinslichen Verbindlichkeiten lag zum 31. Dezember 2023 bei 0,9 % (VJ 0,9 %). Die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit der finanziellen Schulden liegt wie im Vorjahr bei ca. 2 Jahren.

Der Konzern verfügt zum Jahresende über einen eigenen Finanzmittelbestand von 240 TEuro. Die Finanzlage des Konzerns ist durch das Ausbleiben von Gewinnausschüttungen seitens der TTL Real Estate GmbH aufgrund der herausfordernden Ertrags- und Finanzlage bei der mittelbaren Beteiligung an der Branicks Group AG im Hinblick auf die Deckung des laufenden Liquiditätsbedarfs angespannt. Zudem ist sie belastet durch die Fälligkeit des Schuldscheindarlehens i. H. v. 10,5 Mio. EUR zum 30. Dezember 2024 in Verbindung mit nachteiligen Aktienkursentwicklungen der Branicks Group AG Aktie, deren Bestand teilweise als Sicherheit für eben dieses Schuldscheindarlehen dient. Der Konzern war im Geschäftsjahr dennoch jederzeit in der Lage, seine Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen.

Ertragslage

Das um Einmaleffekte (Wertminderungen) bereinigte Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit liegt bei -0,3 Mio. Euro und entspricht dem Vorjahr (VJ -0,3 Mio. Euro).

Die Montano Real Estate GmbH hat das Geschäftsjahr 2023 mit einem Transaktionsvolumen von 0,3 Mrd. Euro abgeschlossen (VJ 0,5 Mrd. Euro). Im Asset Management wurden im letzten Jahr 32 Mietverträge für insgesamt 68.000 qm abgeschlossen. Montano lieferte einen Beitrag zum Konzernergebnis in Höhe von 0,5 Mio. Euro (VJ 0,5 Mio. Euro).

Auf Ebene der TTL Real Estate GmbH partizipieren wir an der Geschäftsentwicklung der Branicks Group AG (ehem. DIC Asset AG), an der die TTL Real Estate GmbH einen Anteil von 8,2 % hält. Die Branicks AG erzielte ein Konzernergebnis nach Steuern von -70,7 Mio. Euro (VJ 52,2 Mio. Euro, bereinigt 42,9). Das Ergebnis je Aktie der Branicks lag im Geschäftsjahr mit -0,79 Euro deutlich unter dem Vorjahreswert von 0,38 Euro. Die TTL Real Estate GmbH lieferte insgesamt einen Ergebnisbeitrag von -8,8 Mio. Euro (VJ -0,6 Mio. Euro). Auf Ebene der Branicks lieferte die TTL Real Estate GmbH einen Ergebnisbeitrag für die TTL für das Geschäftsjahr 2023 von rd. -2,7 Mio. Euro zzgl. einer Abwertung auf den Aktienbestand von rd. -2,5 Mio. Euro.

Unter Berücksichtigung des Zinsergebnisses (-0,5 Mio. Euro, wie Vorjahr) erzielte die TTL damit insgesamt ein bereinigtes Konzernergebnis (bereinigt um eine Forderungswertberichtigung gegenüber der DICP Europe in Höhe von 5,1 Mio. Euro) vor Steuern von -8,9 Mio. Euro nach -0,5 Mio. Euro im Vorjahr. Das unbereinigte Konzernergebnis nach Steuern lag aufgrund der vorgenannten Einmaleffekte insbesondere auf Ebene der TTL Real Estate GmbH sowie aufgrund einer Steuernachzahlung von rd. -1 Mio. Euro mit -14,0 Mio. Euro deutlich unter dem Vorjahresergebnis von -0,9 Mio. Euro.

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

3.6. Vermögens- Finanz- und Ertragslage der TTL AG

Vermögenslage

Das Vermögen der Konzernmuttergesellschaft TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG ist durch die indirekte Beteiligung an der TTL Real Estate GmbH geprägt, deren wesentliches Vermögen eine 8,2 %-Beteiligung an der börsennotierten Branicks AG (ehem. DIC Asset AG) darstellt. Der 50 %-Anteil an der TTL Real Estate GmbH in Höhe von 57,6 Mio. Euro wird direkt von der 100 %-Tochtergesellschaft TTL Beteiligungs GmbH gehalten, die nach Abwertung von rd. -13,0 Mio. Euro mit 59,4 Mio. Euro bei der TTL AG bilanziert ist.

Das Engagement in die Montano Real Estate GmbH wirkt sich auf Ebene des Jahresabschlusses der TTL AG mit 11,0 Mio. Euro in der Beteiligung an der TTL Investments in Germany GmbH, die die Anteile an der Montano hält, aus. Der Beteiligungsansatz ist wie erwartet unverändert zum Vorjahr.

Der 17,47 %-Anteil an der DIC Capital Partners (Europe) GmbH wurde zum 31.12.2023 entsprechend der Vermögens- und Ertragslage der Gesellschaft von 4,4 Mio. Euro um 4,4 Mio. Euro auf 0,0 Mio. Euro abgewertet. Insgesamt betragen die Finanzlagen damit und nach Verkauf von Wertpapieren mit einem Buchwert von 0,4 Mio. Euro 70,5 (Vorjahr 88,2 Mio. Euro).

Das Umlaufvermögen ist im Bereich der flüssigen Mittel um 2,7 Mio. Euro auf 0,2 Mio. Euro im Wesentlichen aufgrund der Gewinnausschüttung für das Vorjahr gesunken. Der Rückgang des übrigen Umlaufvermögens resultiert in Höhe von rd. 4,0 Mio. Euro auf der Abwertungen auf Forderungen gegen die DICP Europe und mit rd. 4,1 Mio. Euro den Abbau von Forderungen gegen die TTL Real Estate. Die Bilanzsumme ist um 28,9 Mio. Euro auf 85,1 Mio. Euro gesunken (i. W. wg. Ausschüttung -4,9 Mio. Euro und -24,7 Mio. Euro Jahresfehlbetrag, siehe Ertragslage).

Finanzlage

Aufgrund des Jahresergebnisses von -24,7 Mio. Euro und der Ausschüttung an die Aktionäre über insgesamt 4,9 Mio. Euro, sank das Eigenkapital von 47,3 Mio. Euro im Vorjahr um 29,6 Mio. Euro auf rd. 17,7 Mio. Euro (in % zur Bilanzsumme 20,8 %, VJ 41,5 %).

Insgesamt ist das Fremdkapital (inkl. Rückstellungen) mit 67,2 Mio. Euro um 1,2 Mio. Euro u.a. aufgrund von Zinsaufwendungen vs. Rückgang von Steuerrückstellungen und Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen nur leicht erhöht.

Die Gesellschaft ist zum Jahresende neben dem Eigenkapital in Höhe von 17,7 Mio. Euro vor allem durch langfristige Fremdmittel finanziert. Die Finanzierung der Gesellschaft erfolgt wie im Vorjahr größtenteils (87,3 %, VJ 99,3 %) durch Eigenmittel und langfristige Fremdmittel.

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

Ertragslage

Die Ertragslage der TTL AG ist durch ihre Holdingtätigkeit geprägt: Nach Verkauf der eigenen Anteile an der TTL RE an die TTL Beteiligungs GmbH in Vorjahren erhält die TTL AG jedoch keine Ausschüttungen von der TTL Real Estate GmbH mehr direkt (VJ 1,1 Mio. Euro). Von ihren 100 %-Tochtergesellschaften TTL RE Funding GmbH & Co. KG, TTL Investments in Germany GmbH und TTL Beteiligungs GmbH konnten in Summe keine Beteiligungserträge (VJ 3,3 Mio. Euro) vereinnahmt werden, sodass sich nach Korrekturen von im Vorjahr erfassten Beteiligungserträgen insgesamt Beteiligungserträge von -0,7 Mio. Euro (VJ 4,4 Mio. Euro) ergaben, die insgesamt aufgrund der herausfordernden Entwicklungen bei Branicks deutlich hinter dem Vorjahr zurückbleiben.

Im Wesentlichen unter Berücksichtigung von Zinsaufwendungen und -erträgen von per Saldo -0,5 Mio. Euro (VJ -0,5 Mio. Euro), der Wertanpassung auf die Beteiligung an der DIC Capital Partners (Europe) GmbH in Höhe von -4,4 Mio. Euro, der Abwertung auf die Anteile an der TTL Beteiligungs GmbH von -13,0 Mio. Euro sowie übrigen Beteiligungsverluste ergab sich ein Finanzergebnis von rd. -18,7 Mio. Euro nach 2,5 Mio. Euro im Vorjahr.

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

Das Jahresergebnis nach Steuern in Höhe von -1,0 Mio. Euro (im Wesentlichen für Vorjahre) beläuft sich damit auf -24,7 Mio. Euro (VJ 1,6 Mio. Euro).

3.7. Zielerreichung 2023

Mit dem Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2022 haben wir Mitte März 2023 ein Konzernergebnis - ggf. unter Eliminierung von Einmaleffekten - ein negatives 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 kommuniziert. Für die TTL AG erwarteten 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) rechneten.

Mit der ad hoc Mitteilung im Mai 2024 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 2023 ein negatives Konzernergebnis (nach IFRS) vor Steuern von rund -14,0 bis -14,5 Mio. Euro (prognostiziert: -3,3 Mio. Euro bis -3,9 Mio. Euro) erwartet wird basierend auf einem Beteiligungs- und Zinsergebnis von -8,3 bis -8,6 Mio. Euro (prognostiziert: -2,6 Mio. Euro bis -3,1 Mio. Euro).

Aufgrund der deutlich niedrigeren Erträge aus Beteiligungen, insbesondere durch die negativen Earnings per Share (-0,79 Euro) bei der Branicks Group AG sowie weiteren Wertberichtigungen von Finanzforderungen und Beteiligungen, deren Vornahme aus Gründen der Risikoversorge

durchgeführt wurde, verbucht die TTL für das Geschäftsjahr 2023 nun ein Beteiligungs- und Zinsergebnis von -8,7 Mio. Euro und ein negatives Konzernergebnis (nach IFRS) vor Steuern in Höhe von -14,0 Mio. Euro. Bereinigt um den Einmaleffekt Forderungsabschreibung von -5,1 Mio. Euro, entspricht das einem Verlust vor Steuer von -8,9 Mio. Euro.

Auf Ebene der TTL AG betrug das Jahresergebnis nach Steuern -24,7 Mio. Euro, bereinigt um Einmaleffekte wie Forderungsabschreibung von -4,0 Mio. Euro, Wertberichtigung auf Anteile der DICP von -4,4 Mio. Euro, der Abwertung auf die Anteile an der TTL Beteiligungs GmbH von -13,0 Mio. Euro und Steueraufwand für Vorjahre von -1,0 Mio. Euro entspricht das einem Verlust von -2,3 Mio. Euro einschließlich einem entsprechend negativen Beteiligungsergebnis.

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

4. PROGNOSEBERICHT SOWIE CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Chancen- und Risikomanagementsystem

Das Chancen- und Risikomanagement ist zentraler Bestandteil der Unternehmensführung der TTL AG und des Konzerns. Die Chancen- und Risikopolitik leitet sich aus der vorgegebenen Geschäftsstrategie ab. 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 auf Ebene der operativen Beteiligungsunternehmen angemessen berücksichtigt. Die Unternehmensplanung umfasst – neben entsprechenden finanziellen Zielen – auch entsprechende nachhaltigkeitsbezogene Ziele.

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

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

Der Grad der Auswirkungen der Risiken wird wie folgt klassifiziert:

Erhebung der Eintrittswahrscheinlichkeit: Wie häufig tritt das Risikoszenario ein?

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

Der Grad der Auswirkungen der Risiken wird wie folgt klassifiziert:

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

Potenzielle Schadenshöhe (qualitative Betrachtung)	Sehr gering	Gering	Mittel	Hoch	Sehr hoch
Potenzielle Schadenshöhe in TEUR (monetäre Betrachtung)	Bis 50	51 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

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

Marktdynamik ist die logische Konsequenz. Vergleicht man die derzeitigen Prognosen, so wird, quer durch alle Asset-Klassen, ein bis zur zweiten Jahreshälfte 2025 passiver Immobilienmarkt erwartet. Wohlbemerkt finden die sogenannten Political Risks, wie zusätzliche regulatorische Anforderungen, bei diesem Ausblick keine Berücksichtigung. Trotz frühzeitiger Identifizierung des Marktumfeldrisikos und des ausgerufenen Aktionsplans „Performance 2024“, welchen wir konsequent verfolgen, stufen wir das Risiko aufgrund der jüngsten Entwicklungen als hoch ein. Risikoeinstufung per 31.12.2022: (M) MITTEL Risikoeinstufung per 31.12.2023: (H) HOCH

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.

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

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

Chancen und Risiken aus der Investitionstätigkeit

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

Im Hinblick auf die mittelbare Beteiligung an der Branicks Group AG besteht aufgrund der dort bestehenden wesentlichen Unsicherheit das Risiko, dass der gerichtlich bestätigte Restrukturierungsplan nicht umgesetzt werden kann und die erwartete Erholung der Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft ausbleibt, und sich in der Folge weitere wesentliche, teils unvorhersehbare negative Ergebnisbeiträge auf Ebene der TTL Real Estate GmbH ergeben. Wir sehen allerdings allen voran die Chance, dass die Finanzierung der Branicks durch die Restrukturierung langfristig stabilisiert und gesichert wird, und der Branicks Konzern nach Umsetzung des Restrukturierungsplans an der erwarteten Erholung des Marktumfelds partizipiert.

Chancen bestehen daneben 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 2024 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 schwere Auswirkungen für die Lage der TTL AG.

Operative Chancen und Risiken

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

Chancen und Risiken der Finanzierung

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

von Zahlungsmitteln bestehende oder zukünftige Zahlungsverpflichtungen nicht rechtzeitig erfüllt werden können oder bei Engpässen unvorteilhafte Finanzierungsbedingungen akzeptiert werden müssen.

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

Die TTL ist aktuell im Wesentlichen durch Eigenkapital, langfristiges Fremdkapital sowie einer am Jahresende 2024 fälligen Inhaberschuldverschreibung über 10,5 Mio. Euro finanziert. Aufgrund dieser Inhaberschuldverschreibung war die Emittentin verpflichtet, zur Besicherung der Inhaberschuldverschreibung 1.250 Tsd. mittelbar gehaltene Aktien an der Branicks Group AG zugunsten der Pfandgläubigerin zu verpfänden und den Gesamtbetrag mit 2,75 % auf ihren ausstehenden Nennbetrag zu verzinsen, fällig jeweils im Dezember eines Jahres. Endfälligkeitstag ist der 30. Dezember 2024. Mit der verspäteten Aufstellung des Abschlusses aufgrund der Verzögerungen bei Branicks und der Komplexität der Berichterstattung wurde ein Covenant des Schuldscheindarlehens nicht erfüllt. Eine Bestätigung des Gläubigers zur Gewährung eines entsprechend längeren Aufstellungszeitraums und Heilung der Covenant Verletzung liegt vor, so dass hieraus keine Konsequenzen drohen.

Insbesondere die Finanzlage der TTL AG und damit des Konzerns ist durch das Ausbleiben von Gewinnausschüttungen seitens der TTL Real Estate GmbH aufgrund der herausfordernden Ertrags- und Finanzlage bei der mittelbaren Beteiligung an der Branicks Group AG im Hinblick auf die Deckung des laufenden Liquiditätsbedarfs angespannt. Zudem ist sie belastet durch die Fälligkeit des Schuldscheindarlehens i. H. v. 10,5 Mio. EUR zum 30. Dezember 2024 in Verbindung mit nachteiligen Aktienkursentwicklungen der Branicks Group AG Aktie, deren Bestand teilweise als

Sicherheit für eben dieses Schuldscheindarlehen dient. Der Vorstand der TTL AG geht davon aus, dass die Finanzlage durch die (teilweise) Veräußerung einer mittelbar gehaltenen Beteiligung sowie durch Einzahlungen aus Darlehensvereinbarungen mit der TTL Real Estate GmbH kurzfristig gestärkt werden kann und das Schuldscheindarlehen auf Grundlage der erwarteten Stabilisierung des Aktienkurses der Branicks Group AG, welche i.W. auf der erwarteten Verbesserung der Finanz- und Ertragslage der Branicks Group AG beruht, auf Basis der bereits geführten Gespräche mit dem Gläubiger des Schuldscheindarlehens prolongiert, refinanziert oder alternativ zurückgeführt werden kann. Die Ermächtigungen und gesellschaftsrechtlichen bzw. vertraglichen Grundlagen hierfür liegen dem Vorstand der TTL AG vor.

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

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

Durch Besserungsvereinbarungen können Zahlungsverbindlichkeiten der Gesellschaft in Höhe von 1,4 Mio. Euro wiederaufleben, wenn das im Jahresabschluss ausgewiesene Eigenkapital den Betrag von 100 Mio. Euro erreicht. Auf Basis der Planung der Entwicklung des Eigenkapitals der Gesellschaft geht der Vorstand allerdings davon aus, dass eine Inanspruchnahme in absehbarer Zeit unwahrscheinlich ist. Das im Jahresabschluss der TTL AG ausgewiesene Eigenkapital beläuft sich zum Jahresende 2023 auf 17,7 Mio. Euro (VJ 47,3 Mio. Euro).

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

Steuerrisiken

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

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

Gesamtbewertung der Risiko- und Chancensituation

Die TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG sieht sich trotz der angespannten Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und der resultierenden wesentlichen Unsicherheit im Hinblick auf das Finanzierungsrisiko insgesamt stabil aufgestellt, um mit dem Leistungsprofil ihrer Beteiligungsgesellschaften auch eine schwierige Marktphase

gut zu meistern. Die Branicks generierte in der Vergangenheit durch ihr umfassendes Leistungsprofil und die breite Abdeckung der Immobilienwertschöpfungskette diversifizierte und stetige Cashflows, die aus laufenden Mieteinnahmen, Transaktions-, Strukturierungs- und Managementgebühren bis hin zu attraktiven Beteiligungserträgen resultierten. Wir gehen davon aus, dass die Branicks mit Umsetzung ihres gerichtlich bestätigten Restrukturierungsplans und Erholung des Marktumfelds hierzu zurückkehren wird, und sich die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage entsprechend entspannt. Montano ist als etablierter Player sehr gut aufgestellt und konnte das abgelaufene Geschäftsjahr 2023 mit Transaktionserfolgen in allen für das Unternehmen relevanten Assetklassen mit einem deutlich profitablen Ergebnis abschließen. Für das laufende Geschäftsjahr 2024 ist auf Ebene Montano der weitere 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. Nachdem die Tätigkeit der Gesellschaft bzw. des Konzerns auf die Verwaltung eben dieser Finanzinstrumente ausgelegt ist, gelten die oben beschriebenen Ausführungen zu Risikomanagementzielen und -methoden sowie Einzelrisiken unmittelbar auch für die Verwendung von Finanzinstrumenten.

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

Risikoart (Ausmaß)	Marktrisiko (mittel)	Kredit-/ Ausfallrisiko (mittel)	Liquiditätsrisiko (hoch)
Finanzanlagen	X	X	X
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	X	X	X
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			X
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten			X

Das Management des Kredit- bzw. Ausfallrisikos im TTL-Konzern zielt maßgeblich darauf ab, Geschäfte ausschließlich mit kreditwürdigen Dritten abzuschließen. Den eigenen Liquiditätsrisiken begegnet der Konzern durch ein dem Umfang und der Komplexität der Geschäftstätigkeit angepasstes Liquiditätsmanagement, das die jederzeitige Verfügbarkeit ausreichender Liquidität sicherstellen soll. Das Marktrisiko resultiert im Wesentlichen aus dem Börsenkurs der mittelbaren Beteiligung an Branicks und wird durch den langfristigen Anlagehorizont mitigiert. Zinsrisiken sind aufgrund der Festverzinsung der Finanzinstrumente von untergeordneter Bedeutung.

Internes Kontroll- und Risikomanagement bezogen auf den Rechnungslegungsprozess

Das rechnungslegungsbezogene interne Kontroll- und Risikomanagementsystem des TTL-Konzerns beinhaltet bezogen auf das Geschäftsumfeld und das Transaktionsvolumen des Konzerns angemessene Instrumente und Maßnahmen, mit denen rechnungslegungsbezogene Risiken koordiniert verhindert beziehungsweise rechtzeitig erkannt, bewertet und beseitigt werden. Der Rechnungslegungsprozess des TTL-Konzerns ist auf holdingspezifische Schwerpunkte wie zum Beispiel Bewertung von Beteiligungen und Finanzierungsfunktionen ausgerichtet. Die inhaltliche Verantwortung dieser Themen obliegt ebenfalls dem Vorstand. Die Finanzbuchhaltung ist auf eine führende Steuerberatungsgesellschaft ausgelagert. Wesentliche, für die Rechnungslegung der TTL AG relevante Informationen und Sachverhalte werden vor deren Erfassung in der ausgelagerten Finanzbuchhaltung durch den Vorstand kritisch auf ihre Konformität mit geltenden Rechnungslegungsvorschriften gewürdigt. Die Konsolidierung für den Konzernabschluss erfolgt bei der TTL AG auf Basis der einzubeziehenden Jahresabschlüsse der Unternehmen des Konsolidierungskreises unter Vornahme entsprechender konsolidierungsbedingter Anpassungsmaßnahmen,

die aufgrund der übersichtlichen Konzernstruktur und Geschäftstätigkeit nur in begrenztem Umfang auftreten. Zudem werden regelmäßige Überprüfungen der monatlichen Auswertungen vom Vorstand durchgeführt. Zur Vermeidung dieser Risiken wie auch zur Dokumentation der im Rahmen der Einzel- und Konzernabschlusserstellung durchzuführenden Arbeitsabläufe sowie deren zeitlicher Abfolge und der hierfür verantwortlichen (externen) Personen verwendet der Vorstand ein 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 2023 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 2024

Wir rechnen für das Geschäftsjahr 2024 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 2024. Trotzdem könnten unerwartete Veränderungen in den Zinssätzen, weitere Beteiligungsakquisitionen oder -verkäufe sowie Veränderungen der sonstigen Prämissen für das Geschäftsjahr 2024 die Prognose beeinflussen.

- **Wirtschaftliche Rahmenbedingungen**

Unsere Erwartungen bezüglich der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen basieren auf den Prognosen einschlägiger Wirtschaftsforschungsinstitute und Organisationen. Zur Einschätzung der Branchensituation ziehen wir öffentlich verfügbare Analysen der renommierten Maklerhäuser heran. Die im Folgenden getroffenen Aussagen spiegeln deren Erwartungen zum Zeitpunkt der Aufstellung des zusammengefassten Lageberichts 2023 wider.

- **Gesamtwirtschaftliche Entwicklung**

Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Deutschland stellen sich zu Jahresbeginn 2024 weiterhin herausfordernd dar. In seiner Frühjahrsprognose vom März 2024 erwartet das ifw Kiel für das laufende Jahr ein Wirtschaftswachstum von gerade einmal 0,1 %. Zuvor hatte das Institut in seiner Winterprognose 2023 noch einen Anstieg des Bruttoinlandsprodukts von 0,9 % prognostiziert. Gebremst wird die wirtschaftliche Entwicklung vor allem von den schwachen Exporten und der geringen Investitionstätigkeit. Zudem belasten die zahlreichen geopolitischen Krisen und die deutlich gestiegenen Zinsen. Positive Impulse erwartet das ifw Kiel dagegen vom privaten Konsum, da die real verfügbaren Einkommen aufgrund der rückläufigen Inflation im laufenden Jahr erstmals nach drei Jahren wieder steigen werden. Auch der ifo Geschäftsklimaindex weist auf eine Stimmungsbesserung unter den Unternehmen hin. Im März 2024 stieg der Index auf 87,8 Punkte, der höchste Wert seit Juni 2023. Dabei fielen insbesondere die Erwartungen deutlich weniger pessimistisch aus als in den Vormonaten. Gemäß ihren Projektionen vom März 2024 erwartet die EZB, dass die Inflationsrate im Euroraum im Jahresdurchschnitt 2024 auf 2,3 % zurückgehen wird. Im Jahr 2023 hatte die Inflation noch bei 5,4 % gelegen. Für das Jahr 2025 rechnet die EZB dann damit, dass die Teuerungsrate wieder ihr Ziel von 2 % erreichen wird. Entsprechend hat die EZB im Rahmen ihrer jüngsten Sitzungen eine Lockerung ihrer Geldpolitik im weiteren Jahresverlauf 2024 in Aussicht gestellt. Nach einer Umfrage der EZB im März 2024 unter Finanzmarktteilnehmern (ECB Survey of Monetary Analysts) erwarten die Finanzmärkte, dass die EZB die Leitzinsen erstmals im Juni um 25 Basispunkte senken wird. Bis zum Jahresende 2024 prognostizieren die Experten drei weitere Zinssenkungen.

- **Branchenentwicklung**

Trotz der verhaltenen gesamtwirtschaftlichen Aussichten zeigt sich das Immobilienberatungsunternehmen JLL für den deutschen Bürovermietungsmarkt im Jahr 2024 relativ optimistisch. So erwartet JLL einen Anstieg des Flächenumsatzes an den Top-7-Bürostandorten um 7 % auf rund 2,7 Mio. qm. Der leichte Zuwachs von 2 % im ersten Quartal 2024 bestätigt diese Einschätzung, insbesondere da JLL wieder mehr Abschlussbereitschaft bei den Unternehmen registrierte. Dabei erwartet JLL bei den Unternehmen weiterhin einen klaren Fokus auf den Faktor Qualität. Das dürfte die Ausdifferenzierung des Markts weiter vorantreiben: Top-Flächen bleiben stark gesucht, sind aber aufgrund der sinkenden Neubaupipeline immer schwerer zu finden. Umgekehrt verzeichnen nicht mehr zeitgemäße Büros zunehmend Mietpreiseinbußen. Dieser Trend wird durch die steigende Bedeutung des Aspekts der Nachhaltigkeit noch weiter verstärkt. Aufgrund der schwierigen Lage des Bausektors und insbesondere der Projektentwickler ist auch für das laufende Jahr mit dem Stopp oder der Verschiebung von Neubauplänen zu rechnen. Laut JLL wurden an den Top-7-Bürostandorten allein im ersten Quartal 2024 Projekte mit mehr als 830.000 qm eingestellt.

Demzufolge rechnet JLL damit, dass das Neubauvolumen kurz- bis mittelfristig weiter sinken wird. Auf der anderen Seite führt das relativ geringe Neubauvolumen zu einem nur moderaten Anstieg des Leerstands. Den aktuell zu beobachtenden Anstieg der Leerstände führt JLL weiterhin eher auf die konjunkturell bedingte Nachfrageschwäche zurück. Dementsprechend rechnet JLL 2024 mit einer Fortsetzung des Trends der steigenden Spitzenmieten in den besten Lagen. In Randlagen und in Objekten mit nur durchschnittlicher oder unterdurchschnittlicher Ausstattungsqualität wird der Druck allerdings zunehmen, was zu sinkenden Durchschnittsmieten führen könnte. Für den Logistikvermietungsmarkt erwarten die Experten von Colliers, dass sich die Mitte 2023 einsetzende Marktbelegung im Jahr 2024 fortsetzen wird. Aufgrund der bestehenden Flächenknappheit dürften Nutzer vermehrt auf das Umland ausweichen, was potenziell zu steigenden Mieten in peripheren Lagen führen könnte. Angesichts der niedrigen Leerstandsquoten, des weiterhin überschaubaren Angebots und einer insgesamt rückläufigen Anzahl von Neubauprojekten erwartet Colliers einen anhaltenden Aufwärtsdruck bei den Mieten. Allerdings geht Colliers davon aus, dass sich das Mietwachstum in der zweiten Jahreshälfte

2024 verlangsamen wird. Die Perspektiven für den deutschen Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien bewertet BNPPRE im laufenden Jahr als gemischt. Als limitierenden Faktor für die Nachfrage sieht BNPPRE vor allem die unverändert schwache Konjunktur. Besonders betroffen hiervon dürften die Büromärkte sein, sodass in diesem Marktsegment keine signifikante Zunahme der Investmentumsätze erwartet wird. Dies gilt insbesondere für großvolumige Transaktionen. Andererseits sieht BNPPRE einen zunehmenden Spielraum für Zinssenkungen, wodurch Finanzierungen wieder günstiger werden. Insgesamt rechnet BNPPRE im Jahr 2024 mit einem Anstieg des Transaktionsvolumens von bis zu 20 %. Im ersten Quartal 2024 verzeichnete BNPPRE bereits eine zunehmende Marktdynamik und ein Umsatzplus von 8 %. Die höchsten Umsätze wurden mit Einzelhandels- und Logistikobjekten erzielt. Dagegen verzeichneten Büroobjekte eines der schwächsten jemals erfassten Ergebnisse. Bei den Spitzenrenditen sieht BNPPRE für 2024 eine Stabilisierung als das wahrscheinlichste Szenario an.

Wesentliche Annahmen zur Geschäftsprognose

Erwartete Entwicklung der TTL

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

Für den Konzernabschluss rechnen wir für das Jahr 2024 – ggf. unter Eliminierung von Einmaleffekten mit einem negativen Ergebnis vor Steuern von rd. -5,9 bis -6,4 Mio. Euro ausgehend von einem Beteiligungs- und Zinsergebnis von -4,5 bis -5,0 Mio. Euro und einer aufgrund der Equity-Methode entsprechend rückläufigen Entwicklung der Bewertung des Finanzanlagevermögens. Für die TTL AG erwarten wir ein im Vergleich zum Vorjahr deutlich verbessertes aber noch negatives Jahresergebnis bei einem deutlich verbesserten Beteiligungs- und Zinsergebnis und stabilem Finanzanlagevermögen.

Der Vorstand beabsichtigt, im Geschäftsjahr 2024 konsequent den Fokus auf die Sicherung der Finanz- und Liquiditätssituation der Gesellschaft zu richten. Ziel ist es, die Position der TTL als wichtige Beteiligungsgesellschaft im Immobilienbereich weiter zu festigen.

Unsere Prognose basiert auf folgenden wesentlichen Annahmen:

- Die Prognose berücksichtigt kein anorganisches Wachstum, beispielsweise durch den Erwerb oder die Übernahme von Unternehmen.
- Es kommt nicht zu einem Ausbruch neuer, bisher unbekannter Pandemien (vergleichbar Covid-19), die zu Verschärfungen und Einschränkungen des öffentlichen Lebens führen.
- Globale Handelskonflikte weiten sich nicht deutlich aus. Es treten keine stärkeren Zuspitzungen geopolitischer Spannungen auf.
- Es tritt keine erneute Staatsschuldenkrise in der Eurozone auf. Es tritt kein Wiederaufflammen der Bankenkrise in der Eurozone auf.
- Die deutsche Wirtschaft erreicht ein positives Wirtschaftswachstum und fällt nicht in eine dauerhafte tiefe Rezession.
- Weitere Frühindikatoren oder Konjunkturfaktoren wie die Arbeitslosenquote verschlechtern sich nicht signifikant.
- Der Vermietungsmarkt und die Vermietungsumsätze im Laufe des Geschäftsjahres 2024 sehen keine signifikante Verschlechterung gegenüber dem Vorjahr. Es tritt kein weiterer unerwarteter starker Anstieg der Inflation auf.
- Die Steuerungsmaßnahmen der Europäischen Zentralbank (EZB) zeigen im laufenden Geschäftsjahr weiterhin Wirkung und erfordern keine unerwarteten Erhöhungen der Leitzinsen.
- In der Finanzierungspolitik der Kreditinstitute treten keine weiteren wesentlichen Verschärfungen von Anforderungen ein, die sich hemmend auf das Transaktionsgeschehen auswirken.
- Es treten keine neuen, unvorhergesehenen regulatorischen Änderungen und Verordnungen in Kraft, die entweder dauerhaft oder temporär gelten und zu massiven monetären Auswirkungen führen
- Die TTL AG (und damit der Konzern) führt ihre Unternehmenstätigkeit fort

- Die Branicks Group AG führt ihre Unternehmenstätigkeit fort und entwickelt sich gemäß ihres Restrukturierungsplans; der Aktienkurs der Branicks Group AG erholt sich entsprechend

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.

5. Erklärung zur Unternehmensführung

Der Vorstand und der Aufsichtsrat berichten in dieser Erklärung auch über die Corporate Governance des Unternehmens nach Grundsatz 23 des Deutschen Corporate Governance Kodex.

Corporate Governance steht für eine verantwortungsbewusste und auf langfristige Wertschöpfung ausgerichtete Führung und Kontrolle von Unternehmen. Vorstand und Aufsichtsrat haben sich auch im Geschäftsjahr 2023 mit der Erfüllung der Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex befasst. Die Beratungen mündeten in der Verabschiedung einer aktualisierten jährlichen Entsprechenserklärung vom 22. Dezember 2023, die auf der Website der Gesellschaft dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht wurde.

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

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

Ziffer A.4

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

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

Ziffer B.1

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

Ziffer C.1

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

Von dieser Empfehlung wurde und wird teilweise abgewichen:

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

Ziffer C.10 Satz 1

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

Ziffern C.13 und C.14

Der Aufsichtsrat soll nach Ziffer C.13 des Kodexes bei seinen Wahlvorschlägen an die Hauptversammlung zur Wahl der Aufsichtsratsmitglieder die persönlichen und geschäftlichen Beziehungen eines jeden Kandidaten zum Unternehmen, den Organen der Gesellschaft und einem wesentlich an der Gesellschaft beteiligten Aktionär offenlegen. Dem Kandidatenvorschlag soll nach Ziffer C.14 des Kodexes ein Lebenslauf 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.4

Abweichend von Ziffer D.2 des Kodexes werden über den Prüfungsausschuss hinaus keine Ausschüsse des Aufsichtsrates gebildet; dies betrifft auch die Bildung eines Nominierungsausschusses (Ziffer D.4 des Kodexes). Der Aufsichtsrat besteht aus fünf Mitgliedern. Angesichts dieser geringen Mitgliederzahl würde die Bildung weiterer Ausschüsse nicht zu einer effizienteren Tätigkeit des Aufsichtsrats führen. Da dem Aufsichtsrat im Übrigen nur Vertreter der Anteilseigner angehören und sich die bisherige Praxis der Ausarbeitung von Wahlvorschlägen im Gesamtaufichtsrat als effizient erwiesen hat, sieht der Aufsichtsrat keine Notwendigkeit, einen Nominierungsausschuss zu bilden.

Ziffer 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

Erkennen des Aufsichtsrats und wird ex-post im Zusammenhang mit der Feststellung der Zielerreichung durch den Aufsichtsrat festgelegt. Zahlungen aus dem LTI hängen allein vom Aktienkurs ab; ein ex-ante vereinbarter „Zielbetrag“ ist somit auch für den LTI nicht vorgesehen. Der Aufsichtsrat ist der Auffassung, dass die variable Vergütungsstruktur für die Vorstandsmitglieder klar auf eine Verknüpfung von Leistung der Vorstandsmitglieder und Vergütungshöhe (Pay for Performance) ausgerichtet ist und die Ausgestaltung des aktienbasierten Vergütungselements zu einer verstärkten Angleichung der Interessen von Vorstandsmitgliedern und Aktionären beiträgt. Das strategische Ziel der langfristigen Wertsteigerung des Unternehmens wird durch diese Struktur gefördert.

Ziffer G.2

Nach der Empfehlung in Ziffer G.2 des Kodexes soll für jedes Vorstandsmitglied jährlich dessen konkrete „Ziel-Gesamtvergütung“ festgelegt werden, die in einem angemessenen Verhältnis zu den Aufgaben und Leistungen des Vorstandsmitglieds sowie zur Lage des Unternehmens steht und die übliche Vergütung nicht ohne besondere Gründe übersteigt. Entsprechend der aktienrechtlichen Vorgaben wird die Angemessenheit der Gesamtvergütung der Vorstandsmitglieder regelmäßig und bei Bedarf auch anlassbezogen (z.B. bei der Entscheidung über eine Vertragsverlängerung) überprüft. Wie erläutert, sieht das Vergütungssystem keine „Ziel-Gesamtvergütung“ im Sinne des Kodexes vor, sodass auch deren jährliche konkrete Festlegung entfällt. Nach Auffassung des Aufsichtsrats geben die Festlegung der Vergütungskonditionen im Vorstandsdiensvertrag und die nachträgliche Festlegung der Höhe der Zahlung aus dem STI hinreichend Raum, die Angemessenheit der Vorstandsvergütung durchgängig zu gewährleisten.

Ziffer G.6

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

in Ziffer G.6 des Kodexes erklärt. Der Aufsichtsrat erachtet den langfristig orientierten Teil der variablen Vergütung (LTI), der bis zu 20 % der Gesamtvergütung ausmachen kann, als hinreichend gewichtet.

Ziffer G.7 Satz 1

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

Ziffer G.10 Satz 1

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

Ziffer G.10 Satz 2

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

Ziffer G.11

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

München, 22. Dezember 2023

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. Die Geschäftsordnung des Aufsichtsrats ist auf der Internetseite der Gesellschaft unter <https://www.ttl-ag.de/de/investor-relations/corporate-governance/geschaeftsordnung-aufsichtsrat.html> zugänglich. Der Aufsichtsrat fasst seine Beschlüsse in der Regel in Sitzungen. Sie können auf Anordnung des Aufsichtsratsvorsitzenden auch in Telefon- oder Videokonferenzen oder außerhalb einer Sitzung z.B. durch telefonische, schriftliche oder Stimmabgabe per E-Mail gefasst werden. Beschlüsse können auch durch eine Kombination von Stimmabgaben in Sitzungen und anderen Formen der Stimmabgabe zustande kommen. Der Aufsichtsrat ist beschlussfähig, wenn alle Mitglieder geladen sind und mindestens drei Mitglieder an der Beschlussfassung teilnehmen. Beschlussfassungen des Aufsichtsratsgremiums werden grundsätzlich mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst, soweit nicht das Gesetz eine andere Mehrheit vorschreibt. Die Aufsichtsratssitzungen werden protokolliert, das Protokoll wird vom Sitzungsleiter (i.d.R. dem Aufsichtsratsvorsitzenden) 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 2023 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 2027 beschließt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Als Zielgröße für den Anteil von Frauen im Vorstand hat der Aufsichtsrat 0 % festgelegt. Bei der Festlegung der Zielgröße Null für den Vorstand hat sich der Aufsichtsrat im Jahr 2022 von folgenden Erwägungen leiten lassen:

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

Ziele des Aufsichtsrats hinsichtlich seiner Zusammensetzung

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

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

Der Aufsichtsrat in seiner gegenwärtigen Zusammensetzung entspricht den vorgenannten Zielvorgaben.

Offenlegung von Interessenkonflikten

Jedes Vorstands- und Aufsichtsratsmitglied legt Interessenkonflikte, die entstehen können, unter Beachtung des Deutschen Corporate Governance Kodex offen. Im Geschäftsjahr 2023 sind keine Interessenkonflikte aufgetreten.

Selbstbeurteilung der Arbeit des Aufsichtsrats und des Prüfungsausschusses

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

D & O-Versicherung

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

Transparenz – Kommunikation mit dem Kapitalmarkt und Rechnungslegungsgrundsätze

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

Regelberichterstattung und Ad-hoc-Publizität

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

Finanzkalender

In einem Finanzkalender werden die wichtigsten Termine des Unternehmens veröffentlicht.

Rechnungslegungsgrundsätze

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

Vergütungsbericht und Vergütungssystem

Der Vergütungsbericht nach § 162 AktG für das Geschäftsjahr 2023, der Vermerk des Abschlussprüfers über die Prüfung des Vergütungsberichts, das geltende Vergütungssystem für die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats und die letzten Beschlussfassungen der Hauptversammlung über die Vergütungssysteme von Vorstand und Aufsichtsrat bzw. die Vergütung des Aufsichtsrats sind auf der Internetseite der TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG zugänglich unter: <https://www.ttl-ag.de/de/investor-relations/corporate-governance/verguetung.html>.

6. Sonstige gesetzliche Pflichtangaben

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

Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

Das gezeichnete Kapital der TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG besteht zum 31. Dezember 2023 unverändert zum Vorjahr aus 24.587.500 auf

den Inhaber lautenden nennbetragslosen Stückaktien. Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, sind nicht vorhanden.

Genehmigtes Kapital

Durch Beschluss der Hauptversammlung der TTL vom 30. März 2022 wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital bis zum 29. März 2027 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt 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

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. Die Ermächtigung wurde im Geschäftsjahr nicht ausgeübt.

Ordentliche Hauptversammlung am 30. März 2023

Die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft fand am 26. Mai 2023 im Rahmen einer virtuellen Hauptversammlung in München statt. Es wurde beschlossen, den zum 31. Dezember 2022 ausgewiesenen Bilanzgewinn der TTL AG in Höhe von 9.101.908,18 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 des Bilanzgewinns auf neue Rechnung in Höhe von 4.184.408,18 Euro.

Der Anspruch auf die Dividende war am 31. Mai 2023 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 28. Juni 2024



Theo Reichert
– CEO –



Thomas Grimm
– CFO –

02

JAHRESABSCHLUSS

Bilanz
Gewinn- und Verlustrechnung
Anhang

34
36
38

BILANZ

ZUM 31.12.2023

AKTIVA

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen		
I. Sachanlagen andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.618,00	5.487,00
II. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	70.470.214,30	83.422.862,23
2. Beteiligungen	1,00	4.400.000,00
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00	405.245,95
Summe Anlagevermögen	70.473.833,30	88.233.595,18
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	996.625,00	892.500,00
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	5.553.769,82	6.238.438,00
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.422.446,37	5.295.287,93
4. sonstige Vermögensgegenstände	6.495.585,89	10.484.469,94
	14.468.427,08	22.910.695,87
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	181.463,27	2.887.211,11
Summe Umlaufvermögen	14.649.890,35	25.797.906,98
C. Rechnungsabgrenzungsposten	11.565,73	47.250,69
	85.135.289,38	114.078.752,85

PASSIVA

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	24.587.500,00	24.587.500,00
II. Kapitalrücklage	13.300.000,00	13.300.000,00
III. Gewinnrücklagen		
1. andere Gewinnrücklagen	300.000,00	300.000,00
IV. Bilanzgewinn (Vj.: Bilanzgewinn)	-20.501.218,24	9.101.908,18
Summe Eigenkapital	17.686.281,76	47.289.408,18
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	0,00	391.212,27
2. Sonstige Rückstellungen	287.007,50	464.357,50
	287.007,50	855.569,77
C. Verbindlichkeiten		
1. Anleihen	10.501.582,19	10.501.582,19
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.647,14	56.390,02
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5.702.891,03	5.045.032,20
4. Sonstige Verbindlichkeiten	50.955.879,76	50.330.770,49
- davon aus Steuern EUR 17.228,67 (EUR 154.600,53)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 945,14 (EUR 911,87)		
	67.162.000,12	65.933.774,90
	85.135.289,38	114.078.752,85

GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG

VOM 1. JANUAR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2023

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse	445.000,00	1.417.864,32
2. Gesamtleistung	445.000,00	1.417.864,32
3. sonstige betriebliche Erträge		
a) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	13.000,00	20.000,00
b) übrige sonstige betriebliche Erträge	53.014,96	60.221,84
	66.014,96	80.221,84
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	664.877,10	865.832,75
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Alters- versorgung und für Unterstützung	39.084,41	35.997,07
	703.961,51	901.829,82
5. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.077,39	4.493,45
6. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Raumkosten	118.074,85	117.748,89
b) Versicherungen, Beiträge und Abgaben	22.315,76	104.114,40
c) Reparaturen und Instandhaltungen	7.411,68	6.375,99
d) Fahrzeugkosten	17.750,50	22.582,70
e) Werbe- und Reisekosten	58.923,45	81.960,93
f) verschiedene betriebliche Kosten	594.797,38	821.915,44
g) Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	141.167,00	0,00
h) Verluste aus Wertminderungen von Gegenständen des Umlaufvermögens und Einstellung in die Wertberichtigung zu Forderungen	4.005.699,15	41.830,71
i) übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	2.100,00	0,00
	4.968.239,77	1.196.529,06
7. Erträge aus Beteiligungen		
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR -712.930,68 (EUR 3.315.444,50)	-712.930,68	4.420.877,76
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	9.836,16	12.840,00
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 29.448,05 (EUR 31.114,95)	153.263,69	174.290,42
Übertrag	-5.714.094,54	4.003.242,01

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Übertrag	-5.714.094,54	4.003.242,01
10. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	17.372.802,07	1.454.537,22
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon an verbundene Unternehmen EUR 60.858,83 (EUR 29.733,50)	610.549,09	632.679,56
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	987.520,21	1.239,02
13. Ergebnis nach Steuern	-24.684.965,91	1.914.786,21
14. sonstige Steuern	660,51	276.702,57
15. Jahresfehlbetrag (Vj.: Jahresüberschuss)	-24.685.626,42	1.638.083,64
16. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	4.184.408,18	2.373.199,54
17. Entnahmen aus der Kapitalrücklage	0,00	5.090.625,00
18. Bilanzverlust (Vj.: Bilanzgewinn)	-20.501.218,24	9.101.908,18

ANHANG

ZUM 31. DEZEMBER 2023

ALLGEMEINE ANGABEN ZUM JAHRESABSCHLUSS

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften der §§ 242 ff. HGB unter der Beachtung der ergänzenden Bestimmungen für große Kapitalgesellschaften aufgestellt.

Der Jahresabschluss der TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG wurde auf der Grundlage der Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuchs aufgestellt.

Ergänzend zu diesen Vorschriften waren die Regelungen des Aktiengesetzes zu beachten.

Angaben, die wahlweise in der Bilanz, in der Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang gemacht werden können, sind insgesamt im Anhang aufgeführt.

Nach § 267 Abs. 3 Satz 2 HGB gilt die Gesellschaft als eine große Kapitalgesellschaft.

Der Jahresabschluss der Gesellschaft ist unverändert zum Vorjahr unter der Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufgestellt. Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft ist durch das Ausbleiben von Gewinnausschüttungen seitens der TTL Real Estate GmbH aufgrund der herausfordernden Ertrags- und Finanzlage bei der mittelbaren Beteiligung an der Branicks Group AG im Hinblick auf die Deckung des laufenden Liquiditätsbedarfs angespannt. Zudem ist sie belastet durch die Fälligkeit des Schuldscheindarlehens i. H. v. 10,5 Mio. EUR zum 30. Dezember 2024 in Verbindung mit nachteiligen Aktienkursentwicklungen der Branicks Group AG Aktie, deren Bestand teilweise als Sicherheit für eben dieses Schuldscheindarlehen dient.

Der Vorstand der TTL AG geht davon aus, dass die Finanzlage durch die (teilweise) Veräußerung einer mittelbar gehaltenen Beteiligung sowie durch Einzahlungen aus Darlehensvereinbarungen mit der TTL Real Estate GmbH kurzfristig gestärkt werden kann und das Schuldscheindarlehen auf Grundlage der erwarteten Stabilisierung des Aktienkurses der Branicks Group AG, welche i.W. auf der erwarteten Verbesserung der Finanz- und Ertragslage der Branicks Group AG beruht, auf Basis der bereits geführten Gespräche mit dem Gläubiger des Schuldscheindarlehens prolongiert, refinanziert oder alternativ zurückgeführt werden kann. Die Ermächtigungen und gesellschaftsrechtlichen bzw. vertraglichen Grundlagen hierfür liegen dem Vorstand der TTL AG vor.

Sollten die beschriebenen Annahmen zur kurzfristigen Liquiditätsstärkung der Gesellschaft und Prolongation, Refinanzierung oder Rückführung des Schuldscheindarlehens insbesondere im Hinblick auf die wirtschaftliche Entwicklung der Branicks Group AG (einschl. der Aktienkursentwicklung) und im Hinblick auf die kurzfristige Veräußerung der vorstehend genannten Anteile sowie die kurzfristigen Einzahlungen aus Darlehensvereinbarungen nicht eintreten, ist der Fortbestand der Gesellschaft ohne Zuführung von externer Finanzierung gefährdet (es liegt eine sog. „wesentliche Unsicherheit“ vor). Der Vorstand der TTL AG geht jedoch mit überwiegender Wahrscheinlichkeit davon aus, dass sich die Lage bei der Branicks Group AG (einschl. des Aktienkurses) mit Umsetzung des gerichtlich bestätigten Restrukturierungsplans und Erholung des Marktumfelds weiter stabilisiert sowie die vorstehend genannten Anteile wirtschaftlich geordnet veräußert bzw. die Einzahlungen aus Darlehensvereinbarungen kurzfristig geleistet werden können.

Angaben zur Identifikation der Gesellschaft laut Registergericht

Firmenname laut Registergericht:	TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG
Firmensitz laut Registergericht:	München
Registereintrag:	Handelsregister
Registergericht:	München
Register-Nr.:	HRB 125559

ANGABEN ZU BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN**Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze****Aktiva****Anlagevermögen**

Die Bewertung der Sachanlagen erfolgt zu den aktivierungspflichtigen Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen. Die planmäßigen Abschreibungen des Anlagevermögens erfolgten nach der linearen Methode. Die durchschnittliche Nutzungsdauer betrug 3 Jahre. Bei voraussichtlich dauernden Wertminderungen werden außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen. Die Finanzanlagen sind zu den aktivierungspflichtigen Anschaffungskosten oder dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt, falls eine voraussichtlich dauernde Wertminderung vorliegt. Der niedrigere beizulegende Wert der Finanzanlagen war beizubehalten, da keine Gründe für eine Wertaufholung vorlagen.

Der beizulegende Wert der Finanzanlagen wird grundsätzlich ertragswertbasiert nach dem Net Asset Value Ansatz über die Beteiligungsstruktur hinweg ermittelt.

Umlaufvermögen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nennwert angesetzt. Erkennbare Einzelrisiken werden durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Pauschale Wertberichtigungen waren zum Bilanzstichtag nicht erforderlich.

Die liquiden Mittel werden zum Nominalwert angesetzt.

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet Ausgaben, die Aufwand nach dem Stichtag darstellen.

Das Wahlrecht zur Aktivierung latenter Steuern (Steuersatz von 32,98 %) für die sich ggf. insgesamt ergebende Steuerentlastung wird nicht ausgeübt.

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet Ausgaben, die Aufwand nach dem Stichtag darstellen.

Das Wahlrecht zur Aktivierung latenter Steuern (Steuersatz von 32,98 %) für die sich ggf. insgesamt ergebende Steuerentlastung wird nicht ausgeübt.

Passiva

Das Eigenkapital wird zum Nennwert angesetzt.

Die Steuerrückstellungen und sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen.

Sie sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Gegenüber dem Vorjahr abweichende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Eine Änderung von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden gegenüber dem Vorjahr fand nicht statt.

ANGABEN ZUR BILANZ

Anlagenspiegel für die einzelnen Posten des Anlagevermögens

Die Anschaffungskosten der Anteile an der TTL Beteiligungs GmbH haben sich aufgrund nachträglicher Anschaffungsnebenkosten im Rahmen der Einbringung der Anteile an der TTL Real Estate GmbH vom 21. Dezember 2022 um EUR 20.155,14 erhöht.

Es wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf Finanzanlagen aufgrund voraussichtlich dauernder Wertminderung in Höhe von TEUR 17.372,8 (Vorjahr: TEUR 1.454,5) erfasst, wovon TEUR 12.972,8 (Vorjahr: TEUR 0,0) auf Anteile an verbundenen Unternehmen und TEUR 4.399,9 (Vorjahr: TEUR 1.454,5) auf Beteiligungen entfallen.

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

ANLAGENSPIEGEL

zum 31. Dezember 2023

	Anschaffungs-, Herstellungskosten 01.01.2023 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	Anschaffungs-, Herstellungskosten 31.12.2023 EUR
I. Sachanlagen					
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	25.462,82	1.208,39	4.427,19	0,00	22.244,02
Summe Sachanlagen	25.462,82	1.208,39	4.427,19	0,00	22.244,02
II. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	106.369.518,42	20.155,14	0,00	0,00	106.389.673,56
2. Beteiligungen	5.854.537,22	0,00	0,00	0,00	5.854.537,22
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	405.245,95	0,00	405.245,95	0,00	0,00
Summe Finanzanlagen	112.629.301,59	20.155,14	405.245,95	0,00	112.244.210,78
Summe Anlagevermögen	112.654.764,41	21.363,53	409.673,14	0,00	112.266.454,80

kumulierte Abschreibung 01.01.2023 EUR	Abschreibung Geschäftsjahr EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	kumulierte Abschreibung 31.12.2023 EUR	Zuschreibung Geschäftsjahr EUR	Buchwert Geschäftsjahr 31.12.2023 EUR	Buchwert Vorjahr 31.12.2022 EUR
19.975,82	3.077,39	4.427,19	0,00	18.626,02	0,00	3.618,00	5.487,00
19.975,82	3.077,39	4.427,19	0,00	18.626,02	0,00	3.618,00	5.487,00
22.946.656,19	12.972.803,07	0,00	0,00	35.919.459,26	0,00	70.470.214,30	83.422.862,23
1.454.537,22	4.399.999,00	0,00	0,00	5.854.536,22	0,00	1,00	4.400.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	405.245,95
24.401.193,41	17.372.802,07	0,00	0,00	41.773.995,48	0,00	70.470.215,30	88.228.108,18
24.421.169,23	17.375.879,46	4.427,19	0,00	41.792.621,50	0,00	70.473.833,30	88.233.595,18

Angaben zu den Forderungen

Die TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG stellt bestimmten Tochtergesellschaften ein Kontokorrentdarlehen zur Verfügung. Die Inanspruchnahme dieser Kreditlinie belief sich zum 31. Dezember 2023 auf TEUR 107,3 (Vorjahr: TEUR 94,4).

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen enthalten solche aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 1.987,5 (Vorjahr: TEUR 1.469,8).

Die Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, resultieren gegenüber der DIC Capital Partners (Europe) GmbH aus Dienstleistungsverträgen in Höhe

von TEUR 634,7 (Forderungen aus Lieferungen und Leistungen; Vorjahr: TEUR 634,7) und Darlehensforderungen in Höhe von TEUR 4.751,1 (Vorjahr: TEUR 4.660,6).

Die Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, wurden um TEUR 3.963,3 auf insgesamt TEUR 1.422,4 einzelwertberichtigt.

Die Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, enthalten solche aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 234,7 (Vorjahr: TEUR 634,7).

Angabe zu Restlaufzeiten von Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen

Art der Forderung zum	Gesamtbetrag	davon mit einer Restlaufzeit	
		kleiner 1 Jahr	größer 1 Jahr
31.12.2023			
	EUR	EUR	EUR
aus Lieferungen und Leistungen	996.625,00	996.625,00	0,00
Vorjahr	892.500,00	892.500,00	0,00
gegenüber beteiligten Unternehmen	5.553.769,82	5.553.769,82	0,00
Vorjahr	6.238.438,00	6.238.438,00	0,00
gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.422.446,37	1.422.446,37	0,00
Vorjahr	5.295.287,93	5.295.287,93	0,00
sonstige Vermögensgegenstände	6.495.585,89	6.495.585,89	0,00
Vorjahr	10.484.469,94	10.484.469,94	0,00
Summe	14.468.427,08	14.468.427,08	0,00
Vorjahr	22.910.695,87	22.910.695,87	0,00

Grundkapital

Das Grundkapital der TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG beträgt zum 31. Dezember 2023 EUR 24.587.500,00 und ist eingeteilt in 24.587.500 nennwertlose Stückaktien mit einem rechnerischen Wert von je EUR 1,00.

Angaben über das genehmigte Kapital

Der Vorstand ist 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). 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 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 (mittelbares Bezugsrecht). Bezug anzubieten (mittelbares Bezugsrecht).

Angaben über das bedingte Kapital

Das von der Hauptversammlung am 10. Mai 2019 beschlossene Bedingte Kapital 2019/1 wird für die Zeit ab Wirksamwerden des nachfolgend zu beschließenden bedingten Kapitals aufgehoben.

Das Grundkapital wurde durch Beschluss der Hauptversammlung vom 30. März 2022 um EUR 12.293.750,00 durch Ausgabe von 12.293.750 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2022/II).

Entwicklung der Kapitalrücklagen

In den Geschäftsjahren 2012 bis 2016 erfolgten Zuführungen zur Kapitalrücklage in Höhe von EUR 1.413.233,00 aufgrund bedingter Forderungsverzichte von (mittelbaren) Anteilseignern des Mutterunternehmens. Die verzichteten Darlehensforderungen leben nach den vertraglichen Regelungen (Besserungsabrede) wieder auf, sofern und soweit in den Folgeperioden im Jahresabschluss des Mutterunternehmens ein bestimmtes Eigenkapital (Eigenkapitalschwelle) überschritten wird. Dabei ist bei der Berechnung des maßgeblichen Eigenkapitals der Rückzahlungsanspruch nicht zu berücksichtigen.

Die Forderungsverzichte sind nachfolgend dargestellt:

Datum Verzicht	Nennwert verzichtete Forderungen	verzichtete Forderungen (kumuliert)	verzichtender Aktionär
	EUR	EUR	
31.12.2012	973.086,00	973.086,00	GR Capital GmbH
31.12.2013	130.000,00	1.103.086,00	GR Capital GmbH
31.12.2014	207.752,00	1.310.838,00	GR Capital GmbH
31.12.2014	51.870,00	1.362.707,00	AR Holding GmbH
22.01.2016	50.525,00	1.413.232,00	AR Holding GmbH
	1.413.233,00		

Die Gesellschaft weist zum 31. Dezember 2023 ein Eigenkapital gem. § 266 Abs. 3, A. HGB von EUR 17.686.281,76 auf. Aufgrund der aktuellen Unternehmensplanung ist das Erreichen der am 2. Oktober 2018 auf EUR 100.000.000,00 festgelegten Eigenkapitalschwelle derzeit nicht wahrscheinlich. Aus diesem Grund ist ein Wiederaufleben der Verbindlichkeiten nicht im Abschluss erfasst.

Gewinn-/Verlustvortrag bei teilweiser Ergebnisverwendung

Bei Aufstellung der Bilanz unter Berücksichtigung der teilweisen Ergebnisverwendung wurde im Bilanzverlust ein Gewinnvortrag von EUR 4.184.408,18 einbezogen.

Angaben und Erläuterungen zu sonstigen Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Aufsichtsratsvergütungen sowie Abschluss- und Prüfungskosten und haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

1.250.000 Stückaktien an der BRANICKS Group AG (vormals DIC Asset AG) mit Sitz in Frankfurt am Main, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 57679 besichert.

Verbindlichkeitspiegel**Angaben und Erläuterungen zu den Verbindlichkeiten****Angabe zu Restlaufzeitvermerken**

Die Anleihen in Höhe von TEUR 10.501,6 (Vorjahr: TEUR 10.501,6) sind durch Verpfändung von

Art der Verbindlichkeit zum 31.12.2023	Gesamtbetrag	davon mit einer Restlaufzeit	
		kleiner 1 J.	größer 1 Jahr
	EUR	EUR	EUR
Anleihen	10.501.582,19	10.501.582,19	0,00
Vorjahr	10.501.582,19	0,00	10.501.582,19
aus Lieferungen und Leistungen	1.647,14	1.647,14	0,00
Vorjahr	56.390,02	56.390,02	0,00
gegenüber verbundenen Unternehmen	5.702.891,03	5.702.891,03	0,00
Vorjahr	5.045.032,20	5.045.032,20	0,00
gegenüber beteiligten Unternehmen	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	0,00	0,00	0,00
sonstige Verbindlichkeiten	50.955.879,76	29.645,41	50.926.234,35
Vorjahr	50.330.770,49	155.512,40	50.175.258,09
Summe	67.162.000,12	16.235.765,77	50.926.234,35
Vorjahr	65.933.774,90	5.256.934,62	60.676.840,28

Latente Steuern

Die latenten Steuern beruhen auf nachfolgenden Differenzen:

Art des Vermögensgegenstands	Art der Differenz
Aktiva	
Beteiligungen	aktive latente Steuern
Forderungen	passive latente Steuern
Passiva	
Darlehen	passive latente Steuern

Die Bewertung der latenten Steuern erfolgt mit dem unternehmensindividuellen Steuersatz in Höhe von 32,975 %.

Steuerliche Verlustvorträge für die Körperschaftsteuer und den Solidaritätszuschlag sowie für die Gewerbesteuer wurden bei der Berechnung der latenten Steuern berücksichtigt.

Der Saldo der latenten Steuern am Ende des Geschäftsjahres beträgt TEUR 85,7 (Aktivüberhang).

Alle Leistungen wurden im Inland gegenüber verbundenen Unternehmen oder (mittelbaren) Beteiligungen erbracht.

Außerplanmäßige Abschreibungen auf das Anlagevermögen

Auf die Finanzanlagen wurden außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von TEUR 17.372,8 vorgenommen.

Erläuterung der periodenfremden Aufwendungen

In den übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind solche periodenfremd in Höhe von TEUR 2,1 aus der Korrektur eines aktiven Rechnungsabgrenzungsposten für Mietaufwand für das Jahr 2022 enthalten sowie Buchverluste aus der Veräußerung von Vermögensgegenstände des Finanzanlagevermögens in Höhe von TEUR 141,2.

In den Erträgen aus Beteiligungen sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von EUR 1.202,4 aus der Korrektur der phasengleichen Gewinnvereinnahmung für das Jahr 2022 aus der TTL Beteiligungs GmbH enthalten.

In den Steuern vom Einkommen und Ertrag betreffen in Höhe von EUR 1.125,0 periodenfremde Aufwendungen aus Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag sowie Gewerbesteuer für die Jahre 2020 und 2021.

In der Erfolgsrechnung sind insgesamt periodenfremde Aufwendungen in Höhe von EUR 2.470,7 enthalten.

ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Aufgliederung der Umsatzerlöse

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

Tätigkeitsbereich	Umsatz in EUR
Übernahme von Bürgschaft	0,00
Auslagen	0,00
Beratungsleistungen	445.000,00

SONSTIGE ANGABEN

Angaben zu nicht zu marktüblichen Bedingungen zustande gekommenen Geschäften mit nahe stehenden Unternehmen

Die TTL Real Estate GmbH verpfändete zur Absicherung der von der TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG ausgereichten Anleihen in Höhe von TEUR 10.501,6 (Vorjahr: TEUR 10.501,6) 1.250.000 Stückaktien an der BRANICKS Group AG (vormals DIC Asset AG) mit Sitz in Frankfurt am Main, eingetragen im Handelsregister Frankfurt am Main unter HRB 57679.

Darlehen gegenüber der TTL Real Estate GmbH (einschließlich ihrer Verbundunternehmen) mit einem Buchwert von TEUR 50.926,2 sind mit 0,5% unter zahlungsunwirksamer Belastung des ausstehenden Darlehensbetrages verzinst.

Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer

Die nachfolgenden Arbeitnehmergruppen waren während des Geschäftsjahres im Unternehmen beschäftigt:

Arbeitnehmergruppen	Zahl
Angestellte	2
Die Gesamtzahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer beträgt damit	2
vollzeitbeschäftigte Mitarbeiter	2

Namen der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats

Im abgelaufenen Geschäftsjahr bis zur Aufstellung dieses Jahresabschlusses gehörten die folgenden Personen dem Vorstand an:

Theo Reichert, Vorstandsvorsitzender, Dipl.-Kfm., Mitglied des Verwaltungsrats bei CGS AG Zürich, Schweiz

Thomas Grimm, Finanzvorstand, Dipl.-Kfm.

Dem Aufsichtsrat gehörten folgende Personen an:

Prof. Dr. Gerhard Schmidt, (Vorsitzender) Rechtsanwalt, Steuerberater, Partner der Rechtsanwaltssozietät Weil, Gotshal & Manges LLP

Klaus Kirchberger, (stellvertretender Vorsitzender), Vorsitzender der Geschäftsführung der OFB Projektentwicklung GmbH, der GWH Immobilien Holding GmbH (Helaba-Gruppe), Bayerische Hausbau GmbH, der Immobiliengesellschaft der Schörghuber- Gruppe sowie der Freiburger Holding GmbH

Dr. Daniel Schütze, Rechtsanwalt, Partner der Sozietät Böttcher Bruch Schütze

Michael Bock, Geschäftsführender Gesellschafter der REALKAPITAL Vermögensmanagement GmbH, Leverkusen

Jan Benedikt Rombach, Inhaber und Geschäftsführer der Steripower GmbH & Co. KG, Starnberg

Vergütungen der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats

Die Gesamtbezüge des Vorstands beliefen sich im Geschäftsjahr 2023 auf EUR 512.277,06 (Vorjahr: EUR 722.029,32).

Dem Aufsichtsrat steht für seine Tätigkeit im Geschäftsjahr 2023 eine Vergütung in Höhe von insgesamt EUR 162.500,10 (Vorjahr: EUR 182.500,12) zu.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats waren im Geschäftsjahr 2023 in folgenden anderen Gesellschaften im Aufsichtsrat oder anderen Kontrollgremien tätig:

Dr. Daniel Schütze	<ul style="list-style-type: none"> - 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
Prof. Dr. Gerhard Schmidt	<ul style="list-style-type: none"> - BRANICKS Group AG (vormals DIC Asset AG), Frankfurt am Main, Vorsitzender des Aufsichtsrats *) - DICI Capital SE, München, Vorsitzender des Verwaltungsrats / Geschäftsführender Direktor **) - Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG, Frankfurt am Main, Vorsitzender des Aufsichtsrats *) - Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA, Frankfurt am Main, Vorsitzender des Aufsichtsrats *) - DICI Erste Family Office Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KGaA, München, Vorsitzender des Aufsichtsrats *) - DICI Capital Partners (Germany) GmbH & Co. KGaA, München, Vorsitzender des Aufsichtsrats *) - DICI Asset Management Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KGaA, München, Vorsitzender des Aufsichtsrats *) - VIB Vermögen AG, Neuburg an der Donau, Vorsitzender des Aufsichtsrates *) - DICI Capital Partners (Germany) Verwaltungs GmbH, München, Vorsitzender des Aufsichtsrats **) - DICI Capital Partners Beteiligungs GmbH, München, Vorsitzender des Aufsichtsrats **) - BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG, Vorsitzender des Aufsichtsrates
Michael Bock	<ul style="list-style-type: none"> - MEDICLIN AG, Offenburg, Mitglied des Aufsichtsrats und Vorsitzender des Prüfungsausschusses
Jan Benedikt Rombach	<ul style="list-style-type: none"> - B&D Central AG, Zollikon, Schweiz, Präsident des Verwaltungsrates - R&B Immo Invest AG, Zürich, Schweiz, Vizepräsident des Verwaltungsrates - DICI Erste Family Office Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KGaA, München, Mitglied des Aufsichtsrats

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

** Aufsichtsrat ist nicht aufgrund gesetzlicher Vorschriften zu bilden

Haftungsverhältnisse

Die Gesellschaft verpflichtete sich jeweils mit Patronatserklärung vom 24. Januar 2024 die TTL 1st Data GmbH, die TTL C-Connection GmbH, die TTL Consult IT GmbH sowie die TTL International GmbH in der Weise auszustatten, dass diese jederzeit zur Erfüllung ihrer Verbindlichkeiten gegenüber sämtlichen Gläubigern bis zu einem Betrag in Höhe von EUR 15.000,00 in der Lage sind, soweit dies zur Ausräumung einer bilanziellen Überschuldung erforderlich ist.

Die Eintrittswahrscheinlichkeit für die Inanspruchnahme dieser Patronatserklärungen werden als gering eingeschätzt.

Aufgrund der wirtschaftlichen Lage der jeweiligen Gesellschaft gehen die gesetzlichen Vertreter davon aus, dass diese in der Lage sein werden, die zugrundeliegende Verbindlichkeiten zu erfüllen.

Die Gesellschaft verpflichtete sich mit Patronatserklärung vom 24. Januar 2024 die TTL Funding GmbH unbeding und unbegrenzt mit finanziellen Mitteln derart auszustatten, dass diese alle gegenwärtig bestehenden und zukünftig entstehenden Zahlungsverpflichtungen gegenüber ihren Gläubigern fristgerecht und in vollem Umfang erfüllen kann.

Die Gesellschaft verpflichtet sich außerdem, im Falle einer Inanspruchnahme aus dieser Patronatserklärung (zwischen der Gesellschaft und der TTL Funding GmbH), eventuelle Rückzahlungsansprüche gegen die Begünstigte (TTL Funding GmbH) nicht geltend zu machen, falls und solange die Liquidität der Begünstigten (TTL Funding GmbH) nicht sichergestellt ist.

Die Eintrittswahrscheinlichkeit für die Inanspruchnahme dieser Patronatserklärungen werden von den gesetzlichen Vertretern als gering eingeschätzt.

Dies begründet sich darin, dass die Verbindlichkeiten der TTL Funding GmbH zum überwiegenden Teil gegenüber Unternehmen bestehen, welche im Verhältnis zur Gesellschaft als verbundene Unternehmen anzusehen sind.

Angaben über den Anteilsbesitz an anderen Unternehmen

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

Firmenname / Sitz	Anteilshöhe	Jahresergebnis zum 31.12.2023	Eigenkapital zum 31.12.2023
		TEUR	TEUR
TTL International GmbH, München	100,00 %	-4	-48
TTL 1st Data Solution Vertriebs-GmbH, München	100,00 %	-33	-6.001
TTL C-Connection GmbH, München	100,00 %	-3	-20
TTL Consult IT GmbH, München	100,00 %	-3	-25
TTL Beteiligungs GmbH, Glattbach	100,00 %	25	60.363
DIC Capital Partners (Europe) GmbH, München	17,47 %	-10.829	17.465
TTL Real Estate GmbH, Frankfurt am Main *	0%	1.423	191.819
	27,65 %*)		
TTL Investments in Germany GmbH, München	100,00 %	489	13.053
TTL Funding GmbH, München	100,00 %	-1.111	-1.103
TTL RE Funding GmbH & Co. KG, München	100,00 %	773	10
Montano Real Estate GmbH	0,00 %	1.081	21.506
	50,00 %**)		

*) mittelbare Beteiligung. Stimmrechtsbezogen 50%. **) mittelbare Beteiligung.

Abschlussprüferhonorar

Die Angaben zum Abschlussprüferhonorar sind im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2023 der Gesellschaft enthalten.

Angabe über das Bestehen einer Beteiligung an der Gesellschaft, die nach § 20 Abs. 1 oder 4 AktG der Gesellschaft mitgeteilt worden ist

Die AR Holding GmbH, Frankfurt, Deutschland, hat uns am 4. Oktober 2021 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG, München, Deutschland, am 4. Oktober 2021 die Schwelle von 65,23 % überschritten hat und an diesem Tag 67,09 % betrug.

Erklärung zum Corporate Governance Kodex

Die Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG zur Einhaltung des deutschen Corporate Governance Kodex wurde von Vorstand und Aufsichtsrat abgegeben und auf der Homepage der TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG (<https://www.ttl-ag.de/investor-relations/corporate-governance/entsprechenserklaerung.html>) dauerhaft zugänglich gemacht.

Ereignisse nach dem Stichtag

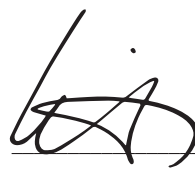
Im Zeitraum der Aufstellung des Jahresabschlusses hat die Branicks Group AG, Frankfurt am Main, an der die TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG mittelbar über die TTL Beteiligungs GmbH, die wiederum mittelbar über die TTL Real Estate GmbH, beteiligt ist, ihre Finanzierung unter präventiver Anwendung des StaRuG-Verfahrens auf Basis einer gerichtlich und von unabhängiger Seite bestätigten Unternehmensplanung restrukturiert. Der Konzernabschluss wurde in der Folge am 29. April 2024 mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk unter Hinweis auf das Bestehen einer wesentlichen

Unsicherheit im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit versehen. Der Aktienkurs der Branicks Group AG war im Aufstellungszeitraum entsprechend volatil. Der Sachverhalt hat keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen für die TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG. Die finanziellen Auswirkungen des Gesamtkontexts, in dem der Sachverhalt zu verorten ist, sind in den Ausführungen oben zum Bestehen einer wesentlichen Unsicherheit in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit unter „Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss“ enthalten.


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

Unterschrift des Vorstands

München, den 28. Juni 2023



Theo Reichert



Thomas Grimm

03

BESTÄTIGUNGSVERMERK

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG,
München

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG, München, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den zusammengefassten Lagebericht der TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG, München, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 geprüft. Die in Abschnitt 5 des zusammengefassten Lageberichts enthaltene Erklärung zur Unternehmensführung haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 und
- vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit

dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum zusammengefassten Lagebericht erstreckt sich nicht auf die oben genannten nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit

Wir verweisen auf die Angaben im Abschnitt „Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss“ und Abschnitt „Ereignisse nach dem Bilanzstichtag“ im Anhang sowie die Angaben in Abschnitt „3. WIRTSCHAFTSBERICHT“, „3.1 Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf und der Lage der Gesellschaft und des Konzerns“ und „3.6 Vermögens-Finanz- und Ertragslage der TTL AG“, „Finanzlage“ in Verbindung mit „3.5 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des TTL Konzerns“, „Finanzlage“ und Abschnitt „4. PROGNOSEBERICHT SOWIE CHANCEN- UND RISIKOBERICHT“, „Chancen und Risiken der Finanzierung“ des zusammengefassten Lageberichts, in denen die gesetzlichen Vertreter beschreiben, dass sich die Gesellschaft in einer angespannten Liquiditätslage befindet und die Fortführung der Unternehmenstätigkeit gefährdet ist, wenn – entgegen der Erwartungen der gesetzlichen Vertreter – die Annahmen zur kurzfristigen Liquiditätsstärkung der Gesellschaft durch die Veräußerung einer mittelbar gehaltenen Beteiligung sowie durch Einzahlungen aus Darlehensvereinbarungen sowie zur Prolongation, Refinanzierung oder Rückführung des am 30. Dezember 2024 fällig werdenden Schuldscheindarlehens in Höhe von EUR 10,5 Mio. - insbesondere im Hinblick auf die wirtschaftliche Entwicklung der mittelbaren Beteiligung an der Branicks Group AG einschließlich deren Aktienkursentwicklung, welche als Besicherung des Schuldscheindarlehens teilweise dient - nicht eintreten. Wie in den Angaben im Abschnitt „Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss“ und Abschnitt „Ereignisse nach dem Bilanzstichtag“ des Anhangs sowie Abschnitt „3. WIRTSCHAFTSBERICHT“, „3.1 Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf und der Lage der Gesellschaft und des Konzerns“ und „3.6 Vermögens- Finanz- und Ertragslage der TTL AG“, „Finanzlage“ in Verbindung mit „3.5 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des TTL Konzerns“, „Finanzlage“ und Abschnitt „4. PROGNOSEBERICHT SOWIE CHANCEN- UND RISIKOBERICHT“, „Chancen und Risiken der Finanzierung“ des zusammengefassten Lageberichts dargelegt, zeigen diese Ereignisse und Gegebenheiten, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann und die ein bestandsgefährdendes Risiko im Sinne des § 322 Abs. 2 Satz 3 HGB darstellt.

Gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchstabe c) ii) EU-APrVO fassen wir unsere prüferische Reaktion in Bezug auf dieses Risiko wie folgt zusammen:

Wir haben ein Verständnis vom Vorgehen der gesetzlichen Vertreter zur Einschätzung der Fähigkeit der Gesellschaft, ihre Unternehmenstätigkeit fortzuführen, erlangt. Wir haben eine Beurteilung der von den gesetzlichen Vertretern erstellten Geschäfts- und Liquiditätsplanung vorgenommen und gewürdigt, ob die darin getroffenen Annahmen nachvollziehbar sowie ausreichend begründet sind und die geplanten Maßnahmen sachgerecht auf der Grundlage dieser Annahmen abgeleitet wurden. Wir haben uns mit der Realisierbarkeit der Maßnahmen auseinandergesetzt und gewürdigt, ob diese ausreichend wahrscheinlich und durchführbar sind, um im Prognosezeitraum von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit auszugehen. In diesem Kontext haben wir uns davon überzeugt, dass die dafür notwendigen rechtlichen Voraussetzungen vorliegen. Darüber hinaus haben wir uns mit deren Auswirkungen auf die zukünftige Liquiditätssituation im Prognosezeitraum befasst. Die Maßnahmen und den Stand der Umsetzung der Geschäfts- und Liquiditätsplanung haben wir mit den gesetzlichen Vertretern und dem Aufsichtsrat erörtert. Des Weiteren haben wir uns von der zutreffenden und angemessenen Darstellung der wesentlichen Unsicherheit im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit im Anhang und im zusammengefassten Lagebericht überzeugt.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht sind bezüglich dieses Sachverhalts nicht modifiziert.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Jahresabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab. Zusätzlich zu dem im Abschnitt „Wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit“ beschriebenen Sachverhalt haben wir die unten beschriebenen Sachverhalte als die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte bestimmt, die in unserem Bestätigungsvermerk mitzuteilen sind.

Werthaltigkeit der Finanzanlagen

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

Im Jahresabschluss der TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG zum 31. Dezember 2023 werden Finanzanlagen in Höhe von TEUR 70.470 ausgewiesen. Diese umfassen Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 70.470 und Beteiligungen in Höhe von TEUR 0. Für die Bewertung der Finanzanlagen wird von den gesetzlichen Vertretern zum Abschlussstichtag eine Untersuchung auf eine notwendige außerplanmäßige Abschreibung vorgenommen. Von grundlegender Bedeutung bei dieser Untersuchung ist die Einschätzung des Vorstands über das zukünftige Ertragspotential und Risikoprofil der Gesellschaften, an denen die unter den Finanzanlagen ausgewiesenen Anteile gehalten werden. Im Geschäftsjahr wurden Wertminderungen in Höhe von TEUR 17.373 aufwandswirksam erfasst.

Aufgrund der bestehenden Schätzunsicherheiten, des Anteils der Buchwerte an der Bilanzsumme, der Bedeutung der außerplanmäßigen Abschreibung für das Jahresergebnis, sowie der absoluten Höhe der Buchwerte und außerplanmäßigen Abschreibungen auf Finanzanlagen ist dieser Sachverhalt aus unserer Sicht von besonderer Bedeutung.

- **Unsere Vorgehensweise in der Prüfung**

Unsere Prüfungshandlungen umfassen das Erlangen eines Verständnisses über die Prozessschritte einschließlich der implementierten Kontrollen für die Untersuchung der Werthaltigkeit der Finanzanlagen. Die Angemessenheit der angewandten Verfahren haben wir beurteilt. Weiterhin haben wir die Annahmen und Methoden des Vorstands in Bezug auf das Ertragspotential und das Risikoprofil der Gesellschaften auf Vertretbarkeit gewürdigt sowie die Berechnung von Unternehmenswerten nachvollzogen. In diesem Zusammenhang haben wir die Jahres- und, sofern vorhanden, Konzernabschlüsse der unmittelbaren und mittelbaren Beteiligungen zugrunde gelegt und auf mögliche stille Reserven und Lasten untersucht. Weiterhin haben wir gewürdigt, ob die Erläuterungen im Anhang zu den vorgenommenen Wertminderungen und der Werthaltigkeit der Finanzanlagen sachgerecht sind.

- **Verweis auf zugehörige Angaben**

Zu den bezüglich der Bewertung der Finanzanlagen angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie den damit in Zusammenhang stehenden Angaben verweisen wir auf die Darstellungen im Anhang im Abschnitt „Anlagevermögen“ unter „Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze“ sowie im Abschnitt „Anlagenspiegel für die einzelnen Posten des Anlagevermögens“ unter „Angaben zur Bilanz“.

Werthaltigkeit der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände

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

Im Jahresabschluss der TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG zum 31. Dezember 2023 sind Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von TEUR 14.468 ausgewiesen. Diese umfassen in Höhe von TEUR 14.315 Forderungen gegen Gesellschaften, an denen die TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG eine mittelbare oder unmittelbare Beteiligung hält. Für die Bewertung der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wird von den gesetzlichen Vertretern zum Abschlussstichtag eine Untersuchung auf Notwendigkeit der Erfassung einer außerplanmäßigen Abschreibung vorgenommen. Von grundlegender Bedeutung bei dieser Untersuchung ist die Einschätzung des Vorstands über das aus dem zukünftigen Ertragspotential und Risikoprofil abgeleitete Ausfallrisiko der Gesellschaften, gegen die die Forderungen bestehen. Im Geschäftsjahr wurden außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von TEUR 4.006 aufwandswirksam erfasst.

Aufgrund der bestehenden Schätzunsicherheiten, des Anteils der Buchwerte an der Bilanzsumme, der Bedeutung der außerplanmäßigen Abschreibungen für das Jahresergebnis, sowie der absoluten Höhe der Buchwerte und außerplanmäßigen Abschreibungen ist dieser Sachverhalt aus unserer Sicht von besonderer Bedeutung.

- **Unsere Vorgehensweise in der Prüfung**

Unsere Prüfungshandlungen umfassen das Erlangen eines Verständnisses über die Prozessschritte einschließlich der implementierten Kontrollen für die Untersuchung der Werthaltigkeit der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände. Die Angemessenheit der

angewandten Verfahren haben wir beurteilt. Weiterhin haben wir die Annahmen und Methoden des Vorstands in Bezug auf das aus dem Ertragspotential und dem Risikoprofil abgeleitete Ausfallrisiko der Gesellschaften auf Vertretbarkeit gewürdigt sowie die Quantifizierung von Wertminderungen nachvollzogen. In diesem Zusammenhang haben wir die Jahres- und, sofern vorhanden, Konzernabschlüsse der unmittelbaren und mittelbaren Beteiligungen zugrunde gelegt. Weiterhin haben wir gewürdigt, ob die Erläuterungen im Anhang zu den vorgenommenen Wertminderungen und der Werthaltigkeit der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sachgerecht sind.

- **Verweis auf zugehörige Angaben**

Zu den bezüglich der Werthaltigkeit der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie den damit in Zusammenhang stehenden Angaben verweisen wir auf die Darstellungen im Anhang im Abschnitt „Umlaufvermögen“ unter „Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze“ sowie im Abschnitt „Angaben zu den Forderungen“ unter „Angaben 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,
- den Bericht des Aufsichtsrats,
- die Versicherungen nach §§ 264 Abs. 2 Satz 3, 289 Abs. 1 Satz 5 HGB zum Jahresabschluss und zusammengefassten Lagebericht.

Der Aufsichtsrat ist für den Bericht des Aufsichtsrats verantwortlich. Für die Erklärung nach § 161 AktG zum Deutschen Corporate Governance Kodex, die Bestandteil der in Abschnitt 5 des zusammengefassten Lageberichts enthaltenen Erklärung zur Unternehmensführung ist, sind die gesetzlichen Vertreter und der Aufsichtsrat verantwortlich. Im Übrigen sind die gesetzlichen Vertreter für die sonstigen Informationen verantwortlich.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen

Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

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

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

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den zusammengefassten Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

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

auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

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

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts.

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

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-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 Jahresabschlusses und zusammengefassten Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss 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 Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des zusammengefassten Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob

eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im zusammengefassten Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger 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 Jahresabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung zu erstellenden elektronischen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts nach § 317 Abs. 3a HGB

Erklärung der Nichtabgabe eines Prüfungsurteils

Wir waren beauftragt, gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchzuführen, ob die für Zwecke der Offenlegung zu erstellenden Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen.

Wir geben kein Prüfungsurteil zu den ESEF-Unterlagen ab. Aufgrund der Bedeutung des im Abschnitt „Grundlage für die Erklärung der Nichtabgabe eines Prüfungsurteils“ beschriebenen

Sachverhalts sind wir nicht in der Lage gewesen, ausreichende geeignete Prüfungsnachweise als Grundlage für ein Prüfungsurteil zu den ESEF-Unterlagen zu erlangen.

Grundlage für die Erklärung der Nichtabgabe eines Prüfungsurteils

Da uns die gesetzlichen Vertreter bis zum Zeitpunkt der Erteilung des Bestätigungsvermerks keine ESEF-Unterlagen zur Prüfung vorgelegt haben, geben wir kein Prüfungsurteil zu den ESEF-Unterlagen ab.

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

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Erstellung der ESEF-Unterlagen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat sind.

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen

Es liegt in unserer Verantwortung, eine Prüfung der ESEF-Unterlagen 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 (06.2022)) durchzuführen. Aufgrund des im Abschnitt „Grundlage für die Erklärung der Nichtabgabe eines Prüfungsurteils“ beschriebenen Sachverhalts sind wir nicht in der Lage gewesen, ausreichende geeignete Prüfungsnachweise als Grundlage für ein Prüfungsurteil zu den ESEF-Unterlagen zu erlangen.

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 26. Mai 2023 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 8. Februar 2024 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2018 als Abschlussprüfer der TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG, München, tätig.

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

Wir haben folgende Leistungen, die nicht im Jahresabschluss oder im zusammengefassten Lagebericht des geprüften Unternehmens angegeben wurden, zusätzlich zur Abschlussprüfung für das geprüfte Unternehmen bzw. für die von diesem beherrschten Unternehmen erbracht:

- Prüferische Durchsicht des verkürzten Konzernzwischenabschlusses zum 30. Juni 2023 und des Konzernzwischenlageberichtes für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2023.

VERANTWORTLICHER WIRTSCHAFTSPRÜFER

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Andreas Appelt.

München, den 28. Juni 2024

Rödl & Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Landgraf
Wirtschaftsprüfer

Appelt
Wirtschaftsprüfer

ANSCHRIFT UND IMPRESSUM

TTL BETEILIGUNGS- UND GRUNDBESITZ-AG

Maximilianstraße 35, Haus C, 80539 München

Tel: +49 89 381611-0

Fax: +49 89 391592

E-Mail: info@ttl-ag.de

Internet: www.ttl-ag.de

E-Mail-Adresse für Investor Relations Angelegenheiten:

ir@ttl-ag.de

E-Mail-Adresse für Pressefragen:

presse@ttl-ag.de

ZUKUNFTSBEZOGENE AUSSAGEN

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

© Juni 2023

HERAUSGEBER: TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG

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

