



TTL

GESCHÄFTSBERICHT 2020

TTL BETEILIGUNGS- UND GRUNDBESITZ-AG

# MEILENSTEINE 2020

## 2020

01

JANUAR 2020

TTL Real Estate GmbH baut ihre DIC Asset-Beteiligung durch Aktienerwerb im Rahmen einer Kapitalerhöhung der DIC Asset AG weiter auf 7,1 % aus.

06

JUNI 2020

Ordentliche Hauptversammlung der TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG beschließt die Ausschüttung einer steuerfreien Dividende in Höhe von 0,20 Euro je Aktie für das Geschäftsjahr 2019. Die TTL AG schüttete damit eine um 66 Prozent höhere ordentliche Dividende aus als im Vorjahr (0,12 Euro je Aktie).

07

JULI 2020

TTL Real Estate GmbH erreicht nach Zukauf eine direkte Beteiligung an der DIC Asset AG in Höhe von 7,6 %.

09

SEPTEMBER 2020

TTL Real Estate GmbH erreicht direkte Beteiligung an der DIC Asset AG in Höhe von 7,81 %:

12

DEZEMBER 2020

TTL setzt Wachstumsstrategie fort und beteiligt sich an Montano Asset Management GmbH

TTL erwirbt 30 Prozent an Montano über den Erwerb von Anteilen aus dem Besitz derzeitiger Gesellschafter und Zeichnung einer Kapitalerhöhung. Die Montano Asset Management GmbH ist einer der führenden unabhängigen Core-Plus und Value-Add-Immobilien Manager Deutschlands, es werden Synergien durch sich ergänzende Geschäftsfelder erwartet. Der dem Kaufpreis zugrunde liegende Unternehmenswert beläuft sich auf das Neunfache des erwarteten adjusted EBITDA von rd. 2,4 Mio. Euro für 2020 der Montano Asset Management GmbH.

Der Wert des betreuten Immobilienvermögens liegt bei rund 1,5 Mrd. Euro und verteilt sich auf rund 70 Objekte, wobei rund 80 Prozent auf Büroimmobilien und 20 Prozent auf Einzelhandelsobjekte entfallen. Für TTL ergibt sich der strategische Mehrwert der Montano-Beteiligung aus einem deutlich verbesserten Zugang zu Investments sowie einer diversifizierten Ertragsstruktur aus gemeinsamen Projekten.

## 2021

# KENNZAHLEN

## FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR

### VOM 1. JANUAR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2020

in TEUR	31.12.2020	31.12.2019	Δ
Wert der Finanzanlagen	117.749	88.580	32,93 %
Eigenkapital der TTL-Aktionäre	46.092	47.681	(3,33 %)
Bilanzsumme	129.435	103.905	24,57 %

	31.12.2020	31.12.2019	Δ
Umsatzerlöse	3.193	1.174	171,98 %
Beteiligungs- und Zinsergebnis	1.248	5.358	(76,71 %)
Periodenergebnis	2.626	4.806	(45,37 %)
Ergebnis je Aktie	0,12 €	0,22 €	(45,45 %)

# MISSION STATEMENT



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

# INHALT

<b>01</b>	BRIEF AN DIE AKTIONÄRE	6
<b>02</b>	AKTUELLE STRUKTUR UND UNTERNEHMENSSTRATEGIE	9
<b>03</b>	DIE AKTIE	13
<b>04</b>	AUSRICHTUNG UND ZIELE 2021	15
<b>05</b>	ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	17
<b>06</b>	KONZERNABSCHLUSS	37
	Konzernbilanz	38
	Konzern-Gesamtergebnisrechnung	40
	Konzernkapitalflussrechnung	41
	Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	42
	Konzernanhang	44
<b>07</b>	CORPORATE GOVERNANCE	75
<b>08</b>	BERICHT DES AUFSICHTSRATS	84
<b>09</b>	VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER	88
<b>10</b>	BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS	90



Theo Reichert, CEO

Thomas Grimm, CFO

# 01

## AKTIONÄRSBRIEF

# SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN, SEHR GEEHRTE AKTIONÄRE,

das zurückliegende Geschäftsjahr 2020 hat unsere Gesellschaft vor große Herausforderungen gestellt. Die Einschränkungen infolge der COVID-19-Pandemie im Frühjahr und im Herbst haben sich auch auf uns als Beteiligungsgesellschaft ausgewirkt. Sie führten dazu, dass sich neue Investments über einige Monate hinweg nicht realisieren ließen und verzögert wurden. Dennoch können wir mit dem Gesamtjahr 2020 zufrieden sein. Wir blicken jetzt zuversichtlich auf 2021.

Das vergangene Jahr war für die TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG geprägt von einer stark wechselnden Dynamik. Im Januar konnte unsere Tochtergesellschaft TTL Real Estate GmbH, an der wir mit 50 Prozent beteiligt sind, ihren Anteil an der DIC Asset AG von knapp 5 Prozent auf 7,24 Prozent weiter ausbauen. Im Februar rückte die Pandemie zunehmend in den Blick. Ab Mitte März führten die Einschränkungen für Wirtschaft und Bevölkerung zu massiven Einschnitten. Davon waren auch wir im operativen Geschäft betroffen. So ließen sich die für potentielle Beteiligungen erforderlichen Due Diligence-Prozesse nicht mehr konsequent umsetzen, Gespräche konnten nicht wie geplant weiterverfolgt werden.

Wir haben dennoch fokussiert und mit hohem Engagement an der Umsetzung unserer Beteiligungsstrategie gearbeitet. Unsere klar definierten Qualitäts- und Renditeanforderungen bleiben dafür zentral. So haben wir einige Investmentopportunitäten nicht weiter verfolgt, da sie unsere Anforderungen an Entwicklung und daraus resultierender Rendite nicht erfüllt haben.

Bei anderen Projekten konnten wir in eine vertiefte Prüfung von Werthaltigkeit und Wachstumsperspektiven gehen, und die Verhandlungen mit Erfolg weiter vorantreiben. Daraus folgte im Dezember 2020 die Beteiligung an der Montano Asset Management GmbH, einem gewerblichen Immobilienverwalter mit Hauptsitz in München.

Ebenfalls in der zweiten Jahreshälfte hat die TTL Real Estate GmbH ihre Beteiligung an der DIC Asset AG in zwei weiteren Schritten auf insgesamt 7,81 Prozent aufgestockt.

Nachdem wir im Sommer auf Grund der Auswirkungen wieder ansteigender Infektionszahlen unsere im Februar 2020 veröffentlichte Gesamtjahresprognose senken mussten, haben wir diese angepasste Prognose zum Jahresende erreicht. Das Konzernergebnis der TTL lag im abgelaufenen Geschäftsjahr bei 2,6 Millionen Euro.

Unsere 30-Prozent-Beteiligung an der Montano Asset Management GmbH, München, sehen wir als vielversprechende Zukunftsinvestition. Montano verwaltet gewerbliche Immobilien in Deutschland, vor allem für institutionelle Investoren aus dem Ausland. Das verwaltete Portfolio umfasst derzeit rund 70 Objekte mit einem Wert von rund 1,5 Mrd. Euro in den Bereichen Büroimmobilien und Einzelhandelsobjekte. Für TTL ergibt sich der strategische Mehrwert der Montano-Beteiligung über den erweiterten und bevorzugten Zugang zu attraktiven Immobilien-Investmentmöglichkeiten. Die TTL kann ihre Erlösquellen über Montano weiter diversifizieren:

- Durch die direkte Beteiligung an Immobilien-Investments
- Über Zinserträge aus Mezzanine-Kapital, das als Teil der Projektfinanzierung von TTL für Beteiligungen zur Verfügung gestellt wird
- Indirekt durch den jeweiligen Co-Investment-Anteil der Montano.

Unser Ziel ist es, Montano neben einem lokalen Partner für internationale Investoren am deutschen Gewerbeimmobilienmarkt zu einer vollintegrierten Investment- und Asset Management-Plattform für aktiv gemanagte Immobilieninvestments zu entwickeln. Denn wir sehen in der Beteiligung an Montano die Chance, erneut eine Erfolgsgeschichte zu schreiben, wie wir sie bereits mit unserer Beteiligung an der GEG German Estate Group und deren Entwicklung realisiert haben.

Das Jahr 2020 ist insgesamt positiv für die TTL verlaufen, auch wenn sich in Folge der COVID-19-Pandemie einige Projekte nicht realisiert oder verschoben haben. Dennoch möchten wir Sie, sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, auch in diesem Jahr mit der Zahlung einer Dividende an der Geschäftsentwicklung partizipieren lassen. Aufsichtsrat und Vorstand werden daher der Hauptversammlung wieder eine Dividende in Höhe von 0,20 Euro pro Aktie vorschlagen.

Wir erwarten, dass trotz der weiteren coronabedingten Einschränkungen zu Jahresbeginn die Transaktionen am Immobilienmarkt wieder zunehmen werden. Daran wollen wir uns im Rahmen unserer 4-Säulen-Strategie aktiv beteiligen. Wir führen derzeit unterschiedliche Gespräche mit potenziellen Partnern, um Beteiligungen an Immobilienportfolien oder -gesellschaften auszuloten.

Die Auswirkungen von Corona werden auch das Jahr 2021 beherrschen und sind in ihrem vollen Umfang noch nicht absehbar. Aufgrund des im ersten Quartal anhaltenden Lockdowns und der verhaltenen wirtschaftlichen Entwicklung erwarten wir für das laufende Geschäftsjahr ein Ergebnis auf Vorjahresniveau.

Der Vorstand der TTL möchte sich an dieser Stelle bei allen Mitarbeitern des Unternehmens bedanken, die trotz der Herausforderungen durch Corona eine großartige Arbeit geleistet haben. Unser Dank gilt auch dem Aufsichtsrat für die konstruktive Zusammenarbeit, unseren Geschäftspartnern sowie unseren Aktionären für ihr Vertrauen. Wir freuen uns, wenn Sie uns auf unserem weiteren Weg vertrauensvoll begleiten.

Mit freundlichen Grüßen

München, den 12. Februar 2021

  
Theo Reichert  
– CEO –

  
Thomas Grimm  
– CFO –



02

AKTUELLE STRUKTUR  
UND UNTERNEHMENS-  
STRATEGIE

# AKTUELLE STRUKTUR UND UNTERNEHMENSSTRATEGIE

## Unternehmensstrategie

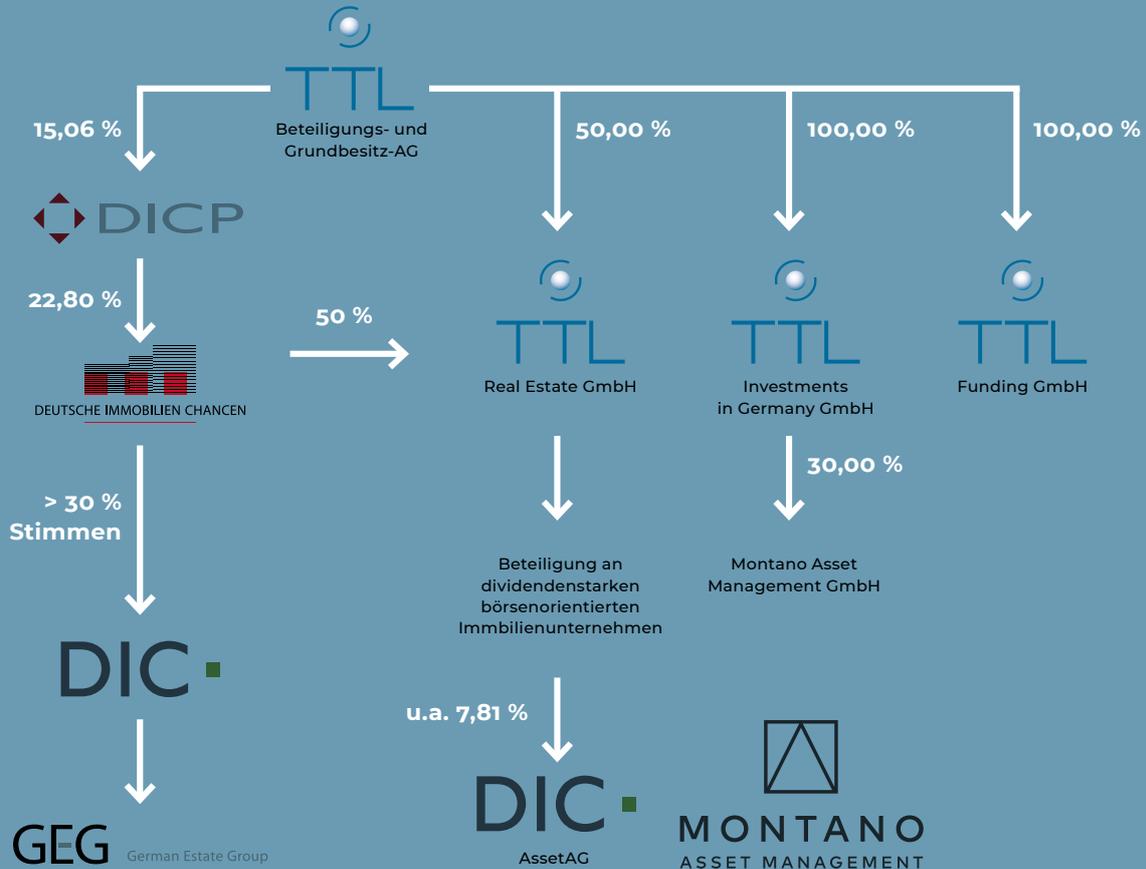
Ziel der TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG ist es, als Beteiligungsholding profitable Investments einzugehen, diese zu begleiten und weiterzuentwickeln, um an ihrer Wertsteigerung zu partizipieren und die Ertragskraft der TTL AG im Interesse der Aktionäre nachhaltig zu steigern.

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

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

## Derzeitige Struktur - Beteiligungsübersicht

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





#### **DIC Capital Partners (Europe) GmbH**

Die TTL AG hält einen Anteil von 15,06 % an der DIC Capital Partners (Europe) GmbH als kontrollierende Aktionärin der Deutschen Immobilien Chancen-Gruppe, welche wiederum Ankeraktionärin der im SDAX gelisteten DIC Asset AG ist. Die DIC Asset AG ist auf Gewerbeimmobilien, insbesondere Büroimmobilien, in Deutschland spezialisiert und managed zum Jahresende 2020 ein Immobilienvermögen von rund 9,6 Mrd. Euro.

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



#### **TTL Real Estate GmbH**

Die TTL AG baute in den Jahren 2017 und 2018 ihre Beteiligung an der TTL Real Estate GmbH von 27,29 % auf aktuell 50 % der Stimmrechte aus und verfügt seitdem über die strategische Führung innerhalb des Gesellschafterkreises.

Die TTL Real Estate GmbH ist mit 7,81 % direkt an der im SDAX gelisteten DIC Asset AG beteiligt.



**MONTANO**  
ASSET MANAGEMENT

#### **Montano Asset Management GmbH**

Über die 100 %-Tochter TTL Investments in Germany GmbH investiert TTL gemeinsam mit Partnern über Plattformen in Immobilienprojekte und Immobilien.

Im Dezember 2020 hat sich die TTL an der Montano Asset Management GmbH mit 30 % beteiligt. Die Montano Asset Management GmbH ist einer der führenden unabhängigen Core-Plus und Value-Add-Immobilien Manager Deutschlands, es werden hervorragende Synergien durch sich ergänzende Geschäftsfelder erwartet. Der Wert des betreuten Immobilienvermögens liegt bei rund 1,5 Mrd. Euro und verteilt sich auf rund 70 Objekte, wobei rund 80 % auf Büroimmobilien und 20 % auf Einzelhandelsobjekte entfallen. Für TTL ergibt sich der strategische Mehrwert der Montano-Beteiligung aus einem deutlich verbesserten Zugang zu Investments sowie einer diversifizierten Ertragsstruktur aus gemeinsamen Projekten.



03

DIE AKTIE

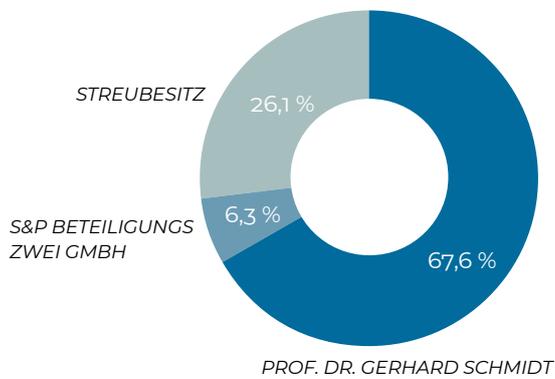
# DIE AKTIE

## KURSVERLAUF IM GESCHÄFTSJAHR 2020, IN EURO



Quelle: Börse Frankfurt

## AKTIONÄRSSTRUKTUR



<b>Grundkapital</b>	21.075.000 Euro
<b>Anzahl Aktien</b>	21.075.000 Inhaber-Stückaktien
<b>Handelsplätze</b>	Xetra, alle Börsenplätze in Deutschland
<b>Marktkapitalisierung Jahresende 2020</b>	55,2 Mio. Euro
<b>Segment Deutsche Börse</b>	Geregelter Markt
<b>WKN/ISIN</b>	750100/DE0007501009



04

AUSRICHTUNG  
UND ZIELE 2021

2021

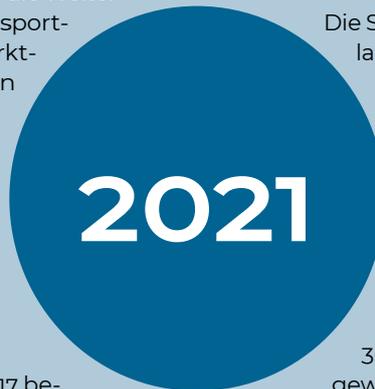
## AUSRICHTUNG UND ZIELE 2021

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

Die im Geschäftsjahr 2020 weiter etablierte Beteiligungsstrategie der TTL-Gruppe basiert auf vier Säulen:

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

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



Die Strategie hat sich bereits im abgelaufenen Geschäftsjahr ausgezahlt. Die TTL AG konnte ihr Beteiligungsportfolio seit dem zweiten Halbjahr 2020 signifikant erweitern und wichtige Erfolge verbuchen.

So hat sich die TTL im Dezember 2020 an der Montano Asset Management GmbH mit 30 % beteiligt. Montano verwaltet gewerbliche Immobilien in Deutschland vor allem für institutionelle Investoren aus dem Ausland. Aus den Synergien der Geschäftsmodelle von TTL und Montano wird ein erhebliches Wachstum beider Unternehmen erwartet.

Den Ausbau unserer strategischen Säulen werden wir weiter vorantreiben. Für 2021 erwarten wir ein Konzernergebnis auf dem Niveau des abgelaufenen Geschäftsjahres 2020.

2021

# 05

## ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT

1. Allgemeines	18
2. Grundlagen des Konzerns	18
3. Wirtschaftsbericht	19
4. Prognosebericht sowie Chancen- und Risikobericht	28
5. Sonstige gesetzliche Pflichtangaben	31

# ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT

## 1. ALLGEMEINES

Der Konzernlagebericht und der Lagebericht der TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG, München, (nachfolgend „TTL AG“ oder „TTL“) für das Geschäftsjahr 2020 werden gemäß § 315 Abs. 3 HGB in Verbindung mit § 298 Abs. 2 HGB zusammengefasst. Aus diesem Grund wird in den einzelnen Abschnitten eine differenzierte Darstellung nach einzelnen Konzernunternehmen vorgenommen, sofern es dem besseren Verständnis dient. Im Folgenden wird der TTL Konzern auch als TTL bezeichnet. Die Ausführungen zur TTL AG und ihren Tochterunternehmen sind jeweils als solche benannt.

Die drei im Geschäftsjahr verkauften Gesellschaften STONE Capital Partners GmbH, Stone Capital Finance Partners GmbH & Co. KG und Stone Capital Finance Partners Verwaltung GmbH werden auch als ‚StoneCapp‘-Gesellschaften bezeichnet. Die im Geschäftsjahr gekaufte Montano Asset Management GmbH wird auch als ‚Montano‘ bezeichnet.

## 2. GRUNDLAGEN DES KONZERNS

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

Seit Anfang 2017 hatte sich die TTL AG in mehreren Schritten direkt und mittelbar an der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe und an der GEG German Estate Group (nachfolgend „GEG“ oder „GEG-Gruppe“) beteiligt.

Die Anteile an der GEG German Estate Group wurden von der TTL Real Estate GmbH, an der die TTL AG einen 50 %-igen Anteil hält, im Juni 2019 verkauft. Die grundsätzliche Ausrichtung und Strategie der TTL AG als Beteiligungsgesellschaft

bleibt unverändert. Die aus dem GEG-Verkauf zugeflossenen Mittel wurden bis zum Jahresende unter anderem zum Aufbau der 7,81 % - Beteiligung an der börsennotierten DIC Asset AG verwendet. Desweiteren hat sich die TTL im Dezember 2020 mit 8,8 Mio. Euro an der Montano Asset Management GmbH mit 30 % beteiligt. Montano verwaltet gewerbliche Immobilien in Deutschland vor allem für institutionelle Investoren aus dem Ausland. Aus den Synergien der Geschäftsmodelle von TTL und Montano wird ein erhebliches Wachstum beider Unternehmen erwartet.

Die Investmentplattform „STONE Capital Partners GmbH“ wurde im Geschäftsjahr zum Einstandspreis von 1,6 Mio. Euro verkauft.

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

Zu den Beteiligungsgesellschaften der TTL AG zählt außerdem seit 2017 ein Anteil von 15 % an der DIC Capital Partners (Europe) GmbH, wodurch die TTL AG eine indirekte Beteiligung an der Deutsche Immobilien Chancen Gruppe hält. Die Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. Kommanditgesellschaft auf Aktien (Deutsche Immobilien Chancen Gruppe) ist eine strategische Managementholding mit klarem Investmentfokus auf den deutschen Gewerbeimmobilienmarkt. Dabei investiert sie in Immobilienportfolios, Einzelobjekte und Projektentwicklungen sowie in Investment- und Asset Management-Plattformen im gewerblichen Immobilienbereich. Der Fokus des Geschäftsmodells liegt auf den Unternehmensbeteiligungen an der börsennotierten DIC Asset AG mit Sitz in Frankfurt am Main.

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

### 3. WIRTSCHAFTSBERICHT

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

Das Jahr 2020 war für die TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG (TTL AG) aufgrund der Covid-19 - Entwicklung ein schwieriges, aber auch sehr wichtiges Jahr, in dem mit der erfolgreich umgesetzten Neuausrichtung und Beteiligung an der Montano Asset Management GmbH ein wichtiger Meilenstein für das profitable Wachstum der Gesellschaft erreicht wurde.

Die TTL Real Estate GmbH hatte im Vorjahr ihren 75 %-Anteil an der GEG German Estate Group an die DIC Asset AG verkauft. Für die TTL Real Estate GmbH, an der die TTL zu 50 % beteiligt ist, ergab sich dadurch ein Nettomittelzufluss von rund 165 Mio. Euro und die erzielten Erlöse werden eingesetzt, um das Beteiligungsportfolio wieder zu erweitern.

Insgesamt konnte die TTL ihr Konzernergebnis aufgrund negativer Rahmenbedingungen gegenüber dem Vorjahr jedoch nicht steigern und lag mit 2,6 Mio. unter dem Vorjahr von 4,8 Mio. Euro.

Die Umsatzerlöse aus Managementleistungen für Beteiligungsunternehmen stiegen deutlich auf 3,2 Mio. Euro (Vorjahr 1,2 Mio. Euro). Für erwartete Steuervorteile aus der Nutzung steuerlicher Verlustvorträge wurden aktive latente Steuern von 0,6 Mio. Euro gebildet. Gewinnanteile von Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden, lagen im Konzern mit rd. 2,0 Mio. Euro unter dem Vorjahresergebnis (VJ 4,0 Mio. Euro).

#### 3.2. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

##### Covid-19-Pandemie versetzt Politik, Wirtschaft und Gesellschaft in Stop-and-Go-Modus

Das Jahr 2020 stand im Zeichen der Covid-19-Pandemie, deren soziale und ökonomische Auswirkungen alle anderen globalen Themen wie den Handelskrieg zwischen den USA und China, die Präsidentschaftswahl in den USA oder den Brexit überlagerten.

Der Ausbruch der Corona-Pandemie zu Jahresbeginn brachte binnen weniger Wochen die Volkswirtschaften vieler Länder abrupt nahezu zum Stillstand. Weltweit erließen Regierungen teils strenge Reise-, Ausgangs- und Kontaktbeschränkungen. Mit starken geld- und fiskalpolitischen Impulsen steuerten Notenbanken und Staatsregierungen gegen, um ein Übergreifen des realwirtschaftlichen Einbruchs auf das globale Finanzsystem zu verhindern.

Die Maßnahmen zur Eindämmung der ersten Pandemiewelle im Frühjahr zeigten mit dem Sommerauftakt Wirkung und die Aufhebung von Restriktionen führte zu einer kräftigen Erholung der wirtschaftlichen Aktivitäten im Sommer. Als sich Anzeichen einer zweiten Infektionswelle im Spätsommer und Herbst in ganz Europa mehrteten und gegen Jahresende in neuerliche Einschränkungen des öffentlichen Lebens und der Wirtschaft mündeten, erhielt die Hoffnung auf eine Fortsetzung des rasanten Erholungstempos vorerst einen Dämpfer.

##### Wirtschaftsstandort Deutschland: im internationalen Vergleich gut durch die Krise gekommen

Der wellenförmige Verlauf der Pandemie spiegelte sich auch in der deutschen Wirtschaftsleistung mit extremen Ausschlägen wider. Das zweite Quartal verzeichnete mit einem BIP-Rückgang von -9,8 % als Folge des Ausbruchs der Corona-Pandemie und des ersten Lockdowns einen historischen Einbruch. Dem folgte nach Abflauen der ersten Pandemiewelle mit den einsetzenden Lockerungen unterstützt durch weitreichende Konjunkturstabilisierungsprogramme der Bundesregierung eine ebenso kräftige Erholung der Wirtschaft im dritten Quartal. Die Industrieproduktion erholte sich schnell, die Einzelhandelsumsätze schlossen wieder zum Vorkrisenniveau auf und das Bruttoinlandsprodukt wuchs um 8,5 %. Die zweite Infektionswelle mit Teil-Lockdown ab November stoppte die konjunkturelle Erholung vorerst wieder und führte erneut zu

einem Rückgang der Wirtschaftsleistung, die jedoch im vierten Quartal moderater ausfiel als im Frühjahr. Vor allem die Industrie ist von den neuerlichen Einschränkungen deutlich weniger belastet, da die Maßnahmen enger gefasst sind und sich auf besonders kontaktintensive Branchen konzentrieren.

Das frühzeitige Eingreifen der Bundesregierung federte die wirtschaftlichen Schäden der Corona-Pandemie in Deutschland ab. Ein im März verabschiedetes schnelles und unkompliziertes Hilfspaket begrenzte die kurzfristigen Auswirkungen des ersten Lockdowns. Sämtliche bis zum Sommer beschlossenen Maßnahmen, die auch als „Corona-Schutzschild für Deutschland“ zusammengefasst werden, umfassten gemäß Bundesfinanzministerium haushaltswirksame Maßnahmen von über 350 Mrd. Euro und darüber hinaus Garantien über knapp 820 Mrd. Euro, steuerliche Hilfsmaßnahmen und zur Beschäftigungssicherung eine breite und aufgestockte Regelung zur Bereitstellung von Kurzarbeitergeld.

Das statistische Bundesamt prognostiziert für das Gesamtjahr einen Rückgang des Bruttoinlandsprodukts um 5,0 %, der deutlich gemäßiger ausfällt als in anderen großen europäischen Volkswirtschaften und in etwa mit den USA (-4,6 %) vergleichbar ist. Lediglich China hat als einzige große Volkswirtschaft der Welt bisher eine zweite Corona-Welle verhindern und mit einer Zunahme um 2,3 % weiterhin ein Wachstum des Bruttoinlandsprodukts verzeichnen können.

Davon profitiert wiederum Deutschland als Exportnation, zum Jahresende zeigte sich die Industrieproduktion als Stütze des Wachstums. Die Exporte stiegen im November unerwartet um 2,2 % zum Vormonat, vor allem durch die robuste Nachfrage aus China.

#### **Bauinvestitionen und Staatskonsum verminderten stärkeren Einbruch**

Bedingt durch die behördlichen Infektionsschutzmaßnahmen und auferlegten Beschränkungen schrumpften die Konsumausgaben der privaten Haushalte um 6,0 %. Infolge von Produktions- und Nachfrageausfällen sowie unterbrochenen Lieferketten gingen die Außenhandelsgeschäfte und Investitionen in Ausrüstungen (-12,5 %) ebenfalls deutlich zurück.

Konjunkturstützend wirkte der Anstieg der staatlichen Konsumausgaben um 3,4 %. Dazu trugen höhere pandemiebedingte Ausgaben für Gesundheit wie z.B. Beschaffungskosten für Schutzausrüstungen, Test-Kits und Masken und die Kosten für die Schaffung zusätzlicher Intensivkapazitäten bei.

Die Corona-Pandemie traf nahezu alle Wirtschaftsbereiche. Die teils starken Einschränkungen der Produktion während des ersten Lockdowns führten im Produzierenden Gewerbe ohne Bau und in einigen Dienstleistungsbereichen – besonders in der Arbeitnehmerüberlassung, im Hotel- und Gaststättengewerbe und dem Freizeitsektor – zu empfindlichen Rückgängen der Wertschöpfung.

Dagegen blieb das Baugewerbe unbeeindruckt und konnte mit einer Steigerung der Wertschöpfung um 1,4 % einen noch stärkeren Rückgang der Wirtschaftsleistung verhindern.

Und auch im Dienstleistungsbereich gab es Branchen, die in der Corona-Krise profitierten. So stieg der Einzelhandelsumsatz trotz der Schließungen im stationären Geschäft real um 4,1 %: Das größte Umsatzplus erzielte dabei der Internet- und Versandhandel, deutlich zugenommen hat auch der Handel mit Einrichtungsgegenständen, Haushaltsgeräten und Baubedarf.

#### **Deutscher Arbeitsmarkt insgesamt weitgehend stabil**

Die Corona-Pandemie hat Spuren am deutschen Arbeitsmarkt hinterlassen, die im internationalen Vergleich allerdings moderat ausfielen. Das Maßnahmenpaket der Bundesregierung, mit erleichtertem Zugang zu dem schon während der Finanzkrise bewährten Kurzarbeitergeld, zeigte Wirkung. Im April waren in der Spitze knapp 6 Millionen Personen in Kurzarbeit, das entspricht 18 % aller sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten. Die Bundesagentur für Arbeit berichtet, dass der Einsatz von Kurzarbeit rechnerisch Arbeitsplätze für rund eine Million Beschäftigte gesichert hat.

Nach einer starken Zäsur auf dem ersten Höhepunkt der Corona-Krise im April mit einem Anstieg der Arbeitslosigkeit um 0,7 Prozentpunkte schwächte sich der Jobabbau im Jahresverlauf merklich ab. Die Arbeitslosenquote erreichte im August den Jahreshöchstwert von 6,4 % und sank danach bis zum Jahresende.

Ein Teil der Wirtschaft kehrte mit angepassten Abstands- und Hygieneregeln zu einer „neuen Normalität“ zurück, während die von eingeschränktem Publikumsverkehr besonders betroffenen Branchen wie Gastronomie, Veranstaltungs- und Beherbergungsgewerbe, Luftfahrt und der stationäre Einzelhandel um tragfähige Konzepte rangen und dann ab November erneut mit dem zweiten Lockdown konfrontiert wurden.

Der zweite Lockdown zeigte bisher kaum Auswirkungen am Arbeitsmarkt. Lediglich die der Bundesanstalt für Arbeit angezeigte konjunkturelle Kurzarbeit stieg an, jedoch bei Weitem nicht so stark wie im Frühjahr und im Wesentlichen im Bereich Hotel und Gaststätten. Die Arbeitslosenquote sank von Oktober bis Dezember weiter von 6,0 % auf 5,9 % und lag damit zu Jahresende um 0,9 Prozentpunkte über dem Vorjahresniveau.

Die Zahl der Erwerbstätigen ging im Jahresdurchschnitt um rund 1,1 % auf 44,8 Millionen zurück. Bei den sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten konzentrierte sich der Rückgang gegenüber dem Vorjahr – der gemäß den letzten vorliegenden Werten aus dem Oktober lediglich 0,3 % betrug – auf die Branchen Verarbeitendes Gewerbe, Arbeitnehmerüberlassung, Metall- und Elektroindustrie und Gastgewerbe. Dagegen wurde für die meisten anderen Bereichen im Jahresvergleich ein Anstieg erfasst. Insbesondere im Gesundheitswesen, dem Wirtschaftszweig Pflege und Soziales, dem Öffentlichen Dienst und dem Baugewerbe war ein deutlicher Beschäftigungsaufbau zu verzeichnen.

### **Hoffnung auf Rückkehr zur Normalität**

Die weltweiten Anstrengungen zur Entwicklung eines Impfstoffes gegen das Corona-Virus trugen in bisher nicht für möglich gehaltenem kurzen Zeitrahmen Früchte. Nach nicht einmal einem Jahr Entwicklungsarbeit erhielten die ersten Impfstoffe Notfall-Zulassungen und sorgten zum Jahresende für Zuversicht und Hoffnung auf eine baldige Rückkehr zur Normalität.

Zwei weitere Ereignisse lieferten zum Jahresende zudem positive Impulse. Zum einen steigen durch den Ausgang der US-amerikanischen Präsidentschaftswahl mit dem Wahlsieger Joe Biden die Chancen, für globale Herausforderungen wie der Covid-19-Pandemie oder den Klimawandel gemeinsame Lösungen entwickeln zu können, zum anderen sorgte die auf den letzten Metern des Jahres erzielte Einigung über einen

Handelspakt zwischen der EU und Großbritannien und die damit verbundene Vermeidung eines harten Brexits für Erleichterung.

Der ifo-Geschäftsklimaindex, der die Beurteilung der Geschäftslage durch die deutschen Unternehmen und ihre Erwartungen für die nächsten sechs Monate widerspiegelt, stieg dementsprechend im Dezember – nach dem Rückgang im Oktober und November als Folge der zweiten Pandemiewelle – zunächst wieder an. Das Jahr schloss gegenüber dem Eingangswert von 95,5 mit einem Indexstand von 92,2 tiefer, aber deutlich erholt von dem historischen Tiefststand von 74,2 Punkten im April. Im Januar 2021 sank der ifo-Wert allerdings wieder auf 90,1 – bedingt durch sinkende Geschäftserwartungen infolge der Verlängerung des zweiten Shutdowns.

Dass sich die deutsche Wirtschaft von dem coronabedingten Schock erholen wird, ist unter Wirtschaftsforschern unbestritten. Die Schnelligkeit der Erholung der Wirtschaft und damit verbunden des Arbeitsmarkts wird zum einen vom Erfolg der Lockdown-Maßnahmen abhängen, zum größten Teil aber von der Dauer der Umsetzung des Impfgeschehens.

Aktuell prognostizieren die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute für Deutschland ein BIP-Wachstum von 5,3 % im Jahr 2021 und 2,6 % im Jahr 2022.

### **Notenbanken mit stark expansiver Geldpolitik**

Das Eingreifen von Notenbanken und Staatsregierungen verhinderte ein Übergreifen des realwirtschaftlichen Einbruchs auf das globale Finanzsystem. Weltweit kam es, so eine Statistik der Bank of America, binnen einem Jahr zu 190 Zinssenkungsmaßnahmen von Notenbanken. Dies und die massive Ausweitung von Anleihekäufen ermöglichten es den Regierungen, Schulden für Hilfs- und Konjunkturprogramme in historischem Ausmaß aufzunehmen.

Im März legte die EZB das Notfallprogramm PEPP (Pandemic Emergency Purchase Programme) mit einem Volumen von 750 Milliarden Euro für den Kauf von Staats- und Unternehmensanleihen auf. Das Programm wurde im Juni um 600 Mrd. Euro aufgestockt, bis Juni 2021 verlängert und im Dezember noch einmal um 500 Mrd. Euro auf das aktuelle Gesamtvolumen von knapp 1,9 Bio. Euro erhöht und bis März 2022 ausgedehnt.

Der Leitzins verblieb im Euroraum bei 0 %, der Einlagesatz für Geschäftsbanken, die ihr Geld bei der Notenbank parken, bei -0,5 %.

Die Inflationsrate blieb trotz der expansiven Geld- und Fiskalpolitik weit unter der Zielmarke der EZB von 2 % und lag von September bis Dezember 2020 bei -0,3 %. Angesichts der globalen Herausforderungen für die Wirtschaft und der stark gestiegenen Staatsverschuldung rechnen Wirtschaftsforscher in nächster Zeit selbst bei einem möglichen Anstieg der Inflation nicht mit einer Erhöhung der Leitzinsen.

Die gigantischen Anleihekaufprogramme haben den Druck auf die Renditen von Staatsanleihen guter Bonität nochmals erhöht. So lag im Jahr 2020 die Rendite zehnjährigen Bundesanleihen im Durchschnitt bei historisch niedrigen -0,47 %.

## BRANCHENENTWICKLUNG

### Immobilieninvestmentmarkt: intaktes Vertrauen der Investoren

Noch im ersten Quartal sah es so aus, als würde der Gewerbeimmobilien-Investmentmarkt alle Rekorde sprengen: Mit einem Transaktionsvolumen von rund 17,3 Mrd. Euro legte er einen fulminanten Jahresstart hin und übertraf trotz der sich abzeichnenden ersten Welle der Covid-19-Pandemie den Vorjahreswert um rund 60 %. Die Investitionsdynamik verlor jedoch im zweiten Quartal an Schwung, da Corona-bedingt die Prüf- und Entscheidungsprozesse länger dauerten und ein Großteil ausländischer Käufer ohne lokale Präsenz vom Markt abgeschnitten waren.

Zudem führte eine höhere Risikoaversion der Investoren dazu, dass sich ein großer Teil der Nachfrage auf begrenzt verfügbare Core-Objekte mit langfristigen Mietverträgen und bonitätsstarken Mietern konzentrierte. Die Auswirkungen der Reise-, Ausgangs- und Kontaktbeschränkungen infolge der Covid-19-Pandemie verstärkten sektorale Markttransformationstrends und verschoben die Präferenzen der Investoren: Die Nachfrage nach Logistikimmobilien nahm zu, während das Umfeld für Investments im Einzelhandels- und Hotelsektor herausfordernd war.

Im vierten Quartal zog das Investmentvolumen im Vergleich zu den beiden Vorquartalen wieder deutlich auf 17,4 Mrd. Euro an. Das historisch beste Ergebnis des vierten Quartals 2019 (27,9 Mrd. Euro) konnte aber bei Weitem nicht erreicht werden.

Für das Gesamtjahr errechnete JLL für alle gewerblichen Transaktionen ein Volumen von 56,4 Mrd. Euro. Savills kam auf 59,7 Mrd. Euro und BNPBR ermittelte ein gewerbliches Transaktionsvolumen von 59,7 Mrd. Euro.

Damit schloss der gewerbliche Investmentmarkt gemäß JLL zwar um 19 % unter dem Vorjahreswert, erreichte aber dennoch das viertbeste Jahresergebnis der letzten zehn Jahre. Dies dokumentiert einmal mehr das ungebrochene hohe Vertrauen der Investoren in den deutschen Immobilienmarkt.

Transaktionsvolumen in Top-7-Standorten geht zurück, B- und C-Standorte legen zu. An den sieben A-Standorten wurde gemäß BNPPRE ein Umsatzrückgang um 30 % auf 32,4 Mrd. Euro erfasst. Bis auf Hamburg mussten dabei alle Städte teils deutliche Verluste hinnehmen, in einer Spanne von -13 % in Düsseldorf bis zu -57 % in Köln.

Berlin bleibt auch 2020 mit einem Transaktionsvolumen von fast 9 Mrd. Euro Spitzenreiter, gefolgt von Frankfurt mit 6,5 Mrd. Euro. Hamburg konnte sich mit einer Steigerung des Volumens um 26 % auf 5,5 Mrd. Euro noch vor München auf dem dritten Platz einordnen.

Colliers führt den Rückgang des Transaktionsvolumens an den Top-7-Standorten auf den Mangel an Core-Produkten und in das nächste Jahr verschobene Transaktionen zurück.

Im Gegensatz zu den Top-7-Standorten stieg das Transaktionsvolumen an den B- und C-Standorten leicht um rund 2 %. Der Anteil an den Gesamttransaktionen erhöhte sich deutlich von 37 % auf rund 46 % im Jahr 2020.

In der Betrachtung der Asset-Klassen bleiben Büroimmobilien mit rund 41 % auf dem ersten Platz, auch wenn der Anteil gegenüber dem Vorjahr abnahm. Wenig überraschend steht hier das Core-Segment mit seinen gesicherten Cashflows verstärkt im Fokus. Die Nachfrage nach langfristig stabilen Immobilien-Investmentprodukten wird weiter befeuert von dem Mangel an Anlagealternativen.

Auf den ersten Blick ungewöhnlich ist der steigende Anteil an Einzelhandels-Investments, da dieses Segment zum einen schon seit längerem dem Anpassungsdruck durch die digitale Transformation ausgesetzt und zum anderen neben dem Hotelsegment am stärksten von der Covid-19-Pandemie betroffen ist. Bei näherer

Betrachtung offenbart sich dahinter aber ein überproportionaler Anstieg der Investments in der krisenresistenten Fachmarktsparte inklusive Supermärkte und Discountern. Mit einem neuen Rekordwert hat sich deren Anteil an den Einzelhandel-Investments von rund 40 % auf rund 57 % erhöht.

Stärker nachgefragt waren außerdem erwartungsgemäß Logistikobjekte. Diese profitierten von dem durch Covid-19 verstärkten Trend hin zu Online-Shopping, verbunden mit gestiegenen Warenlogistik-Anforderungen und höherem Flächenbedarf in lokalen und regionalen Verteilerzentren.

Der Marktanteil internationaler Investoren am deutschen Immobilieninvestmentmarkt bleibt laut BNPPRE mit rund 40 % nahezu konstant (2019: 41 %). Dass Deutschland unter internationalen Investoren einen hervorragenden Ruf als sicherer Hafen genießt, hat den Wettbewerb um Core- und Core-plus-Objekte weiter verschärft. Die weltweite Niedrigzinspolitik verbunden mit der Liquiditätsschwemme durch Anleihekaufprogramme tut ihr Übriges.

#### **Weiter nachgebende Renditen in Core-Segmenten durch anhaltend hohen Anlagedruck**

Die hohe Nachfrage nach Immobilien, die sich in Krisensituationen durch stabile Cashflows auszeichnen, führte zu einem weiteren Nachgeben der Renditen in diesen Segmenten: Die Spitzenrendite der Core-Objekte in den Top-Büromärkten sank um 12 Basispunkte auf 2,81 % (2019: 2,93 %). Auch bei den in der Investorengunst gestiegenen Logistikimmobilien gab die Rendite um 37 Basispunkte auf 3,38 % nach. Im Einzelhandelssegment sanken die Renditen der begehrten Fachmarktzentren um 30 bp auf 3,90 % und einzelner Fachmärkte um 40 bp auf 4,60. Dagegen stiegen die Renditen der Shopping-Center durch die Krise im stationären Non-Food-Einzelhandel um 35 bp auf 4,85 % an.

#### **Büroimmobilien-Vermietungsmarkt: Abwarten sowie Suche nach dem künftigen „New Normal“**

Auf den Gewerbeimmobilien-Vermietungsmärkten war der Corona-Impact deutlicher zu spüren. Unsicherheit über den Umfang der Rezession und über die möglichen Konsequenzen aus dem Pandemiegeschehen führten dazu, dass die Einstellungsbereitschaft der Unternehmen sank und Umzugspläne zurückgestellt wurden. Insbesondere bei großflächigen Vermietungen ab

10.000 qm war eine deutliche Zurückhaltung zu beobachten. Zugleich sorgte das Corona-Geschehen dafür, dass bei Unternehmen Überlegungen zu flexibleren Arbeitsformen, schnellere Digitalisierung und in dem Zuge auch ein zumindest teilweise von den Firmenbüros entkoppeltes, dezentralisiertes Arbeiten plötzlich mit hoher Priorität in den Fokus rückten.

Der Jahres-Bürovermietungsumsatz in den Top-7-Standorten erreichte laut JLL nur 2,7 Mio. qm und lag damit rund 34 % unter dem Vorjahreswert. Dabei waren Umsatzrückgänge über alle Standorte zu beobachten.

Das Volumen der kurzfristig verfügbaren Flächen (inklusive Untermietflächen) erhöhte sich gegenüber Ende 2019 um rund 23 % auf 3,5 Mio. qm. Bezogen auf die Leerstandsentwicklung zeigten sich deutliche Unterschiede in den einzelnen Regionen: Während die Leerstandsquote in Stuttgart nochmal um 20 bp auf 2,1 % zurückging und in Hamburg mit 3,0 % stabil blieb, stieg die Leerstandsquote an den anderen Standorten an, besonders deutlich um jeweils 100 bp in Berlin (auf 2,8 %) und Düsseldorf (auf 6,8 %) und in München um 120 bp auf 3,5 %. Die aggregierte Leerstandsquote erreichte im Schnitt 3,7 % – nach 3,0 % im Vorjahr. Das Leerstandsniveau blieb damit trotz zwischenzeitlich vermehrter Fertigstellungen immer noch weit von einem Überangebot entfernt. In vielen Top-Lagen herrscht nahezu Vollvermietung, daran hat auch Corona nichts geändert.

Im Jahresverlauf kam es zu Verzögerungen und Verschiebungen von Fertigstellungen, so dass das zu Jahreseingang prognostizierte Volumen nicht erreicht werden konnte. Insgesamt kamen 2020 1,5 Mio. qm und damit 29 % mehr als 2019 auf den Markt, wovon zum Zeitpunkt der Fertigstellung bereits 84 % vorvermietet waren. JLL notiert, dass für 2021 und 2022 über die Top-7-Standorte gerechnet 4,5 Mio. qm in Planung oder in Bau sind, von denen für 2021 bereits die Hälfte vorvermietet sind.

#### **Qualitativ hochwertige Flächen in guten Lagen bleiben begeht**

Trotz der deutlichen Vermietungsrückgänge nach Quadratmetern waren nominal keine Rückgänge der Mietpreise zu beobachten, in Stuttgart, Hamburg und Berlin stiegen die Spitzenmieten sogar noch einmal an. JLL merkt allerdings an, dass es mehr Incentives in Form von mietfreien Zeiten und Ausbauschüssen seitens der Eigentümer gegeben hat, mit einer Tendenz

in Richtung von 5 bis 10 % der Nominalmieten bei einem 10-Jahres-Mietvertrag. Bei Abschlüssen über kurze Vertragslaufzeiten sei die Tendenz gegenläufig, mit einem Flexibilitätsaufschlag bei den verhandelten Mieten, so die Researcher. Der mit dem Corona-Impact durchschnittlich beobachtete Anstieg von Mietanreizen gilt nicht flächendeckend und nicht für alle Marktakteure gleichermaßen. Vielmehr sind dies zwischen Vermieter und Mieter selektiv geschnürte Pakete, bei denen es um die Stabilisierung von Businessplänen, eine Liquiditätshilfe und die Objektoptimierung zur Anpassung an modifizierte Abstands- und Hygieneregeln geht.

Das Aussetzen von Entscheidungen während der akuten Corona-Krise setzt Mieter mit ablaufenden Verträgen weiter unter Zugzwang, und auch die neu eingeführten Abstands- und Hygieneregeln haben Veränderungsbedarfe geschaffen. Nach Einschätzung der Maklerhäuser ist hiermit ein Potenzial für Nachholeffekte entstanden, die auch anhaltende Unsicherheiten in den Unternehmensetagen überkompensieren können.

## HIGHLIGHTS

- Seit Beginn des Jahres hat die TTL Real Estate GmbH, an der die TTL AG einen Anteil von 50 % hält, ihren Anteil an der DIC Asset AG auf 7,81 % des Grundkapitals erhöht. Im Zuge dessen ist der gehaltene Anteil nach IFRS „at equity“ zu bewerten. Die TTL Real Estate GmbH konnte einen Ergebnisanteil von über 5,5 Mio. Euro aus dieser Beteiligung ausweisen. Aus der „at equity“-Beteiligung an der TTL Real Estate GmbH inkl. Erträgen aus einer mit der TTL Real Estate bestehende stillen Gesellschaft generierte die TTL AG ein Ergebnis von 3,3 Mio. Euro.
- Auch verstärkten wir unsere Aktivitäten bei der Suche nach geeigneten Akquisitionsobjekten entsprechend unserer Beteiligungsstrategie. Hierzu haben wir mit potentiellen Partnern sowohl von börsennotierten als auch privat gehaltenen Unternehmen Beteiligungsmöglichkeiten an Immobilien-Projekten, Portfolien sowie Management- Plattformen eruiert. Die daraus für die TTL AG generierten Vergütungen betragen rd. 3,2 Mio. Euro (VJ 1,2 Mio. Euro).
- Die Hauptversammlung der TTL AG hat am 10. Juni 2020 die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 0,20 Euro je Aktie für das Geschäftsjahr 2019 beschlossen. Die TTL AG schüttete damit eine um 66 Prozent höhere ordentliche Dividende aus als im Vorjahr (0,12 Euro je Aktie).
- Die TTL hat sich im Dezember 2020 an der Montano Asset Management GmbH mit 30 % beteiligt. Montano verwaltet gewerbliche Immobilien in Deutschland vor allem für institutionelle Investoren aus dem Ausland. Aus den Synergien der Geschäftsmodelle von TTL und Montano wird ein erhebliches Wachstum beider Unternehmen erwartet.
- Insgesamt konnte die TTL aufgrund der negativen Rahmenbedingungen das Ergebnis des Vorjahres nicht erreichen und lag mit 2,6 Mio. Euro unter dem Vorjahr von 4,8 Mio. Euro.

### 3.3. Geschäftsverlauf

Die Ziele unserer aktualisierten Ergebnisprognose aus dem August 2020 mit einem Ergebnis von 2,6 Mio. Euro wurden erreicht.

Bedingt durch die Einschränkungen durch die Corona-Krise ergab die Geschäftsentwicklung bei den Beteiligungsunternehmen und die daraus resultierenden niedrigeren Beteiligungserträge ein Konzernergebnis nach Steuern von 2,6 Mio. Euro im Vergleich zum Vorjahr (4,8 Mio. Euro). Der XETRA-Schlusskurs zum Jahresende 2020 lag bei 2,62 Euro und damit 27,2 % unter dem Schlusskurs des Vorjahres von 3,60 Euro.

#### Investitions- und Kapitalmaßnahmen im Jahr 2020

Die TTL AG erhielt im Jahr 2020 eine Ausschüttung der TTL Real Estate GmbH für das Geschäftsjahr 2019 in Höhe von 7,5 Mio. Euro. Darüber hinaus erhielt die TTL aus dem Verkauf der Anteile an der StoneCapp 1,6 Mio. Euro. Auf Ebene der StoneCapp wurden im Jahr 2020 keine Transaktionen getätigt. Zur Stärkung der Investmentplattform wurde daher ein 30 % Anteil an der Montano Asset Management GmbH zu einem Kaufpreis von 8,8 Mio. Euro erworben.

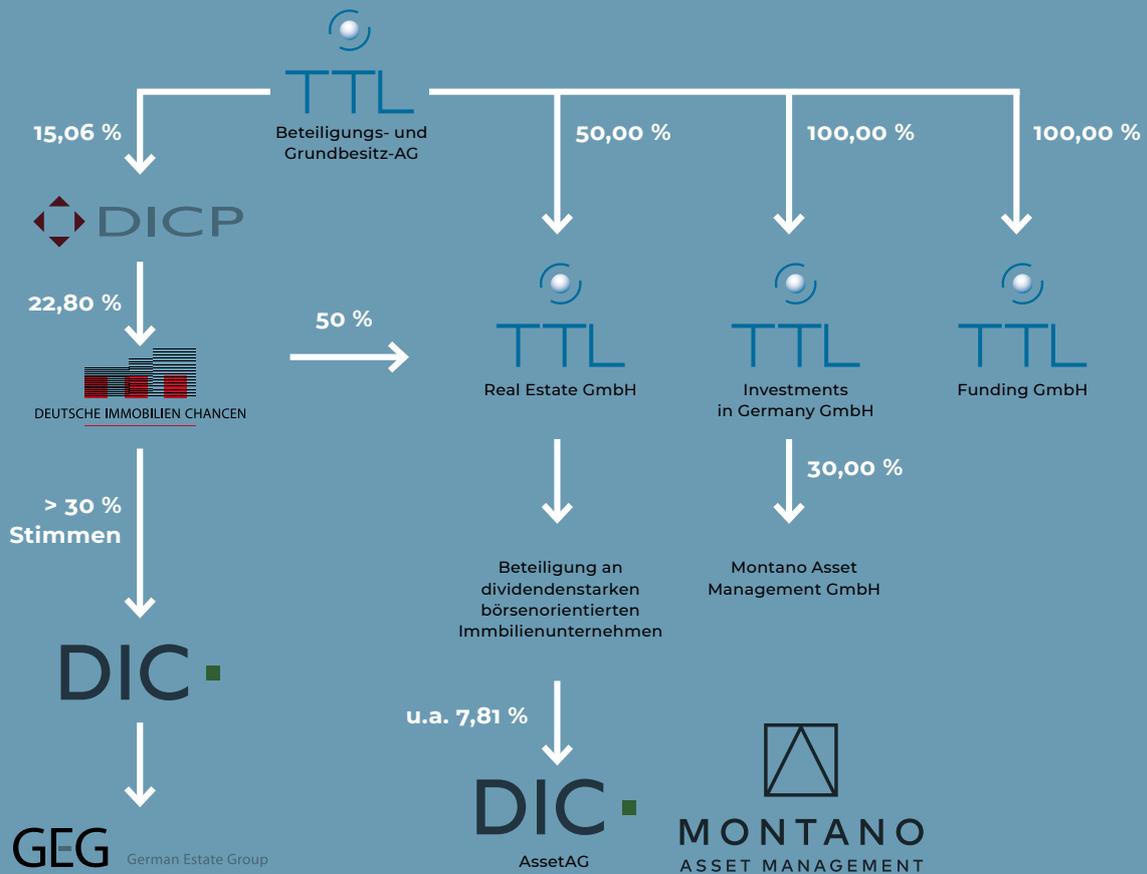
Die hohen Zahlungsmittelbestände zum Ende des Vorjahres (13,9 Mio. Euro) wurden zur Übernahme der Anteile an der Montano Asset Management GmbH, zur Ausschüttung an die Aktionäre und zur Finanzierung des laufenden Geschäftsbetriebes eingesetzt.

Zum Jahresende 2020 hielt die TTL damit:

- 50 % der Stammgeschäftsanteile an der TTL Real Estate GmbH, Frankfurt am Main. Die TTL Real Estate GmbH beteiligt sich an börsennotierten dividendenstarken Immobilienunternehmen. Seit August 2019 ist sie an der DIC Asset AG beteiligt und hielt seit September 2020 und somit auch am Jahresende einen Anteil von 7,81 %, ferner besteht auch eine Beteiligung in Form einer stillen Gesellschaft in Höhe von 30,0 Mio. Euro, sodass der TTL-Konzern aus seinem Engagement neben Beteiligungs- auch Zinserträge generiert,
- Einen Anteil von 15,06 % an der DIC Capital Partners (Europe) GmbH, München. Die TTL AG generiert aus dieser Beteiligung Dividendenzahlungen und Managementgebühren. Die DIC Capital Partners (Europe) GmbH ist kontrollierende Aktionärin der Deutschen Immobilien Chancen-Gruppe, welche wiederum Ankeraktionärin der im SDAX gelisteten DIC Asset AG ist,
- Seit Dezember 2020 30 % der Anteile an der Montano Asset Management GmbH, einem auf Core-Plus und Value Add spezialisierten Immobilienmanager mit einem aktuell verwalteten Vermögen von rd. 1,5 Mrd. Euro.

Das Beteiligungsportfolio stellt mit einem Wert von 87,8 Mio. Euro (VJ 88,6 Mio. Euro) den wesentlichsten Aktivposten der TTL dar.

Die aktuelle Beteiligungsstruktur ergibt sich nach Erhöhung der Beteiligung der TTL Real Estate GmbH an der DIC Asset AG auf 7,81 %, dem Erwerb des 30 %-Anteils der Montano Asset Management GmbH und der Veräußerung des im Vorjahr gehaltenen Anteils an den StoneCapp-Gesellschaften zum 31.12.2020 wie folgt:



Das Geschäftsjahr 2020 konnte die TTL AG mit einem Konzernüberschuss von rd. 2,6 Mio. Euro (VJ 4,8 Mio. Euro) abschließen. Das Konzernergebnis entspricht damit der unterjährig aktualisierten Prognose vom August.

### 3.4. Vorstand und Mitarbeiter

Die TTL beschäftigt seit September 2018 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

Die Vermögenslage des TTL Konzerns ist von Anstieg der Bilanzsumme von 103,9 Mio. Euro zum Bilanzstichtag 2019 um 25,5 Mio. Euro auf 129,4 Mio. Euro geprägt, die im Wesentlichen mit der im Jahr 2020 errichteten stillen Gesellschaft i.H.v. 30,0 Mio. Euro mit der TTL Real Estate GmbH begründet ist. Dem Aktivposten aus der stillen Beteiligung an der TTL Real Estate GmbH in Höhe von 30,0 Mio. Euro steht eine Verbindlichkeit in gleicher Höhe gegenüber.

Die nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen sanken um 0,8 Mio. Euro aufgrund des Equity-Ergebnisses von -0,5 Mio. Euro und Ausschüttungen von 7,5 Mio. Euro und dem Abgang der Anteile an den StoneCapp-Gesellschaften von 1,6 Mio. Euro. Dem stand der Erwerb der 30-prozentigen Beteiligung an der Montano in Höhe von 8,8 Mio. Euro gegenüber.

Des Weiteren stiegen die aktiven latenten Steuern um 0,6 Mio. Euro und die übrigen finanziellen Vermögenswerte um 7,1 Mio. Euro, die im Wesentlichen Forderungen aus den Dienstleistungsverträgen mit der DICP (Europe) GmbH und Zinsforderungen gegenüber der TTL Real Estate GmbH aus der stillen Gesellschaft beinhalten.

Dem steht eine Abnahme der flüssigen Mittel um 11,4 Mio. Euro gegenüber, die im Wesentlichen aus der Finanzierungstätigkeit, d.h. Darlehensrückzahlung an die TTL Real Estate-Gruppe und Ausschüttungen an die Aktionäre der TTL AG sowie dem Erwerb der Montano-Beteiligung resultiert.

Auf der Passivseite der Bilanz verringerte sich das Konzerneigenkapital aufgrund der Ausschüttung an die Aktionäre der TTL AG von 4,2 Mio. Euro, der ein Konzernergebnis von 2,6 Mio. Euro gegenüber steht, um 1,6 Mio. Euro.

Das Fremdkapital hat sich per Saldo um 27,1 Mio. Euro erhöht und beträgt zum Stichtag 83,3 Mio. Euro. Hintergrund ist im Wesentlichen die o.g. Errichtung der stillen Gesellschaft mit der TTL Real Estate GmbH. Die Verringerung der kurzfristigen Darlehensverbindlichkeiten betrifft die TTL Real Estate Mezzanine Investments GmbH & Co. KG um 3,9 Mio. Euro.

#### Finanzlage

Der hohe Zahlungsmittelbestand des TTL Konzerns aus dem Vorjahr (13,9 Mio. Euro) wurde im Jahr 2020 vor allem für die Investitions- und Finanzierungstätigkeit eingesetzt. Zum Jahresende verfügte der Konzern über Zahlungsmittel in Höhe von rd. 2,5 Mio. Euro.

Innerhalb der Investitionstätigkeit stehen Mittelzuflüsse aus dem Verkauf der StoneCapp-Gesellschaften von knapp 1,6 Mio. Euro und von der TTL Real Estate GmbH erhaltene Dividenden in Höhe von 7,5 Mio. Euro den Mittelabflüssen von 8,8 Mio. Euro durch den Erwerb der 30 %-igen Montano-Beteiligung gegenüber. Insgesamt ergab sich ein Zufluss von 0,3 Mio. Euro (VJ Mittelabfluss von 0,5 Mio. Euro).

Die Finanzierungstätigkeit war durch Mittelabflüsse aus Darlehensrückzahlung in Höhe von 4,9 Mio. Euro an die TTL Real Estate-Gruppe und gezahlten Dividenden an die TTL AG-Aktionäre von 4,2 Mio. Euro geprägt, so dass sich insgesamt ein Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit von 9,1 Mio. Euro ergab (VJ Mittelzufluss von 13,8 Mio. Euro).

Ferner ergaben sich Auszahlungen von per Saldo 2,6 Mio. Euro (VJ 1,7 Mio. Euro) aus der betrieblichen Tätigkeit einschließlich Steuerzahlungen.

Die verzinslichen Verbindlichkeiten der TTL AG sind in der Regel mit Festzinskonditionen abgeschlossen. Der durchschnittliche Zinssatz der verzinslichen Verbindlichkeiten lag zum 31. Dezember 2020 bei 3,5 % (VJ 3,5 %). Die durchschnittliche Restlaufzeit dieser finanziellen Schulden liegt bei ca. 1,2 Jahren (VJ ca. 1,3 Jahren).

#### Ertragslage

Die Umsatzerlöse aus Managementleistungen für Beteiligungsunternehmen stiegen deutlich auf 3,2 Mio. Euro (Vorjahr 1,2 Mio. Euro). Hierin enthalten sind Einmalvergütungen der DIC Capital Partners (Europe) GmbH von 2,0 Mio. Euro.

Die Ertragslage des TTL-Konzerns ist weiterhin aufgrund seiner Holdingtätigkeit durch das Finanzergebnis geprägt.

Wichtige Ertragsquelle ist hierbei das Ergebnis aus der TTL Real Estate GmbH inkl. der stillen Beteiligung, welches im Jahr 2020 mit rund 3,3 Mio. Euro (VJ 7,7 Mio. Euro) zum Konzernergebnis beitrug. Wesentliche Ursache für den Rückgang der Erträge ist der Verkauf der Beteiligung an der German Estate Group durch die TTL Real Estate GmbH zu Jahresmitte 2019.

Das anteilige nach der Equity-Methode erfasste Ergebnis der TTL Real Estate GmbH betrug -0,5 Mio. Euro nach 4,1 Mio. Euro im Vorjahr, hierzu kommen die vorgenannten Zinserträge aus der stillen Beteiligung. Aufgrund des im Jahr 2020 aufgestockten Anteils an der DIC Asset AG werden diese Anteile auf Ebene der TTL Real Estate GmbH mittlerweile at-Equity bewertet, während sie im Vorjahr noch zu Zeitwerten bilanziert wurden.

Die Zinsaufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr nach Verrechnung bestehender Verbindlichkeiten im Wesentlichen gegenüber der TTL Real Estate Mezzanine Investments GmbH & Co. KG von 2,4 Mio. Euro auf 2,0 Mio. Euro gesunken.

Die Ausweitung des Geschäftsbetriebs durch den Aufbau der Strukturen im administrativen und Controlling-Bereich ist seit 2019 abgeschlossen, so dass sowohl Betriebsausgaben von 1,2 Mio. Euro, im Wesentlichen Rechts- und Beratungskosten im Zusammenhang mit Transaktionen sowie Abschluss- und Prüfungskosten, als auch Ausgaben für Personal von 1,1 Mio. Euro nahezu unverändert zum Vorjahr ausgewiesen werden. Erhöht sind die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in diesem Jahr jedoch aufgrund eines einmaligen Sonderaufwendung in Höhe von 0,4 Mio. Euro im Rahmen der Aufwendungen für Fremdarbeiten betreffend Dienstleistungen der StoneCapp insbesondere für Beratung bei der Vorbereitung und Durchführung von Investmententscheidungen.

Aufgrund der Ausweitung unserer Investments erfolgte auch eine Neueinschätzung der realisierbaren steuerlichen Vorteile aus steuerlichen Verlustvorträgen. Hier wurden im Geschäftsjahr 2020 entsprechende latente Steuern in Höhe von 0,6 Mio. Euro aktiviert.

Der TTL Konzern erzielte im Geschäftsjahr 2020 einen Konzernüberschuss von 2,6 Mio. Euro nach einem Konzernüberschuss von 4,8 Mio. Euro im Vorjahr, der vollumfänglich auf die Aktionäre der TTL AG entfällt. Das unverwässerte und verwässerte Ergebnis je Aktie beläuft sich auf 0,12 Euro nach 0,22 Euro im Vorjahr.

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

#### Vermögens- und Finanzlage

Das Vermögen der Konzernmuttergesellschaft TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG ist durch die direkte und indirekte Beteiligung an der TTL Real Estate GmbH geprägt. Der direkt gehaltene 23 %-Anteil TTL Real Estate GmbH ist unverändert mit rd. 37,3 Mio. Euro bewertet. Über ihre 100 %-Tochtergesellschaft TTL Beteiligungs GmbH hält die TTL AG einen indirekten Anteil von rd. 27 % an der TTL Real Estate GmbH.

Der 15,06 %-Anteil an der DIC Capital Partners (Europe) GmbH ist unverändert mit Anschaffungskosten von rd. 5,9 Mio. Euro angesetzt. Nach Rückzahlung von insgesamt 4,0 Mio. Euro aus der Kapitalrücklage seitens der TTL Investments in Germany GmbH und Einzahlung von 0,1 Mio. Euro in die Kapitalrücklage der TTL Funding GmbH sind die Finanzanlagen im Vergleich zum Vorjahr um insgesamt 3,9 Mio. Euro gesunken und umfassen mit 89,3 Mio. Euro (VJ 93,2 Mio. Euro) rund 68,8 % der Bilanzsumme (VJ rd. 99 %).

Die Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, steigen von 0,7 Mio. Euro im Vorjahr auf 37,9 Mio. Euro und entfallen mit 4,0 Mio. Euro auf Forderungen gegenüber der DIC Capital Partners (Europe) GmbH und mit 33,9 Mio. Euro auf Forderungen gegenüber der TTL Real Estate GmbH unter Berücksichtigung der im Jahr 2020 errichteten stillen Gesellschaft in Höhe von 30,0 Mio. Euro.

Das Umlaufvermögen stieg im Bereich der flüssigen Mittel auf 2,1 Mio. Euro (VJ 0,2 Mio. Euro).

Insgesamt stieg das Vermögen auf 129,8 Mio. Euro gegenüber 94,2 Mio. Euro im Vorjahr.

Aufgrund der Ausschüttung an die Aktionäre über insgesamt 4,2 Mio. Euro, dem der Jahresüberschuss von 6,2 Mio. Euro gegenüber steht, stieg das Eigenkapital von 41,8 Mio. Euro im Vorjahr um 1,9 Mio. Euro auf rd. 43,7 Mio. Euro.

Die Gesellschaft ist zum Jahresende neben dem Eigenkapital langfristig in Höhe von 82,0 Mio. Euro durch Fremdmittel (inkl. 30 Mio. Euro im Zusammenhang mit der stillen Beteiligung an der TTL Real Estate GmbH) finanziert. Die Finanzierung der Gesellschaft erfolgt daher wie im Vorjahr nahezu vollständig (99 %) durch Eigenmittel und langfristige Fremdmittel.

Für die betriebliche Tätigkeit wendete die TTL AG Finanzmittel von rd. 2,5 Mio. Euro (VJ 1,7 Mio. Euro) auf. Im Investitionsbereich wurden im Jahr 2019 für die Gründung der TTL Investments in Germany GmbH und TTL Funding GmbH insgesamt rd. 15,1 Mio. Euro eingesetzt, davon sind im Geschäftsjahr rd. 4,0 Mio. Euro zurückgeflossen. Von der TTL Real Estate GmbH erhaltene Ausschüttungen belaufen sich auf 3,4 Mio. Euro. Im Rahmen der Finanzierungstätigkeit wird ein Mittelabfluss zur Darlehentilgung in Höhe von 4,9 Mio. Euro bei der TTL Real Estate Gruppe und Dividendenauszahlungen in Höhe von 4,2 Mio. Euro ausgewiesen. Die Finanzmittel im Jahresabschluss der TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG haben sich von 0,2 Mio. Euro im Vorjahr auf rund 2,1 Mio. Euro zum 31. Dezember 2020 erhöht. Die Barmittel bei der TTL Investments in Germany GmbH in Höhe von 13,4 Mio. Euro aus dem Vorjahr wurden unter anderem für den Erwerb der 30 %-Anteile an der Montano verwendet.

### Ertragslage

Die Ertragslage ist durch Umsätze aus Dienstleistungsverträgen in Höhe von 3,2 Mio. Euro (VJ 1,2 Mio. Euro) sowie Erträge aus Beteiligungen 3,4 Mio. Euro (VJ 0,5 Mio. Euro) geprägt. Die Zinserträge in Höhe von 3,8 Mio. Euro (VJ 2,5 Mio. Euro) betreffen im Wesentlichen die im Juli 2020 errichtete stille Gesellschaft mit der TTL Real Estate GmbH.

Dem stehen Betriebsaufwendungen insbesondere für Personal in Höhe von zum Vorjahr nahezu unveränderten 1,1 Mio. Euro gegenüber. Übrige Betriebsaufwendungen (im Wesentlichen Beratungs- sowie Prüfungskosten) belaufen sich auf rd. 1,1 Mio. Euro (VJ 1,0 Mio. Euro), die Zinsaufwendungen stiegen auf 2,0 Mio. Euro (VJ 1,8 Mio. Euro).

Noch nicht im Jahresergebnis der TTL AG enthalten sind Erträge aus der Beteiligung an der TTL Real Estate GmbH für das Jahr 2020, welche sich erst im nächsten Jahr auf Basis der erhaltenen Ausschüttungen auswirken.

Insgesamt schloss das Geschäftsjahr der TTL AG mit einem Ergebnis von 6,2 Mio. Euro deutlich höher als im Vorjahr mit 0,3 Mio. Euro.

### Zielerreichung 2020

Im Prognosebericht des Vorjahres wurde auf Konzernebene eine Ergebniserwartung von mindestens 4,8 Mio. Euro für das Jahr 2020 kommuniziert. Angesichts der Unsicherheiten über die Stabilität der wirtschaftlichen Erholung in Verbindung mit der Covid-19-Pandemie hatte die TTL ihre Prognose im August angepasst und erwartete für das Jahr 2020 ein Konzernergebnis von 2,6 Mio. Euro und ein Beteiligungsergebnis von 2,0 Mio. Euro. Dieses Ziel wurde auch erreicht.

Im Prognosebericht des Vorjahres wurde auf Ebene der TTL AG eine Ergebniserwartung von rd. 0,5 Mio. Euro für das Jahr 2020 kommuniziert. Das Jahresergebnis der TTL AG lag im Geschäftsjahr mit 6,2 Mio. Euro aufgrund der Ausschüttungen seitens der TTL Real Estate GmbH, den Erträgen aus den Dienstleistungsverträgen und der stillen Gesellschaft mit der TTL Estate GmbH deutlich über dieser Prognose und dem Vorjahresniveau von 0,3 Mio. Euro.

Das Ziel der im Jahr 2019 prognostizierten stabilen Wertentwicklung der Beteiligungen wurde erreicht, Wertminderungen waren nicht zu verzeichnen. Die TTL konnte auf Konzernebene ihr Beteiligungsportfolio im Jahr 2020 deutlich erweitern und wichtige Erfolge verbuchen. So hat die TTL über die TTL Real Estate GmbH weitere Anteile an der DIC Asset AG erworben und diese Beteiligung sukzessive ausgebaut. Zum 31. Dezember 2019 hielt TTL noch ca. 5 % an der DIC Asset, im September 2020 konnten wir diese Beteiligung der DIC Asset auf 7,81 % aufstocken. Der nach wie vor bestehende Abschlag zum Nettovermögenswert („NAV“) bestätigt, dass wir diese Beteiligungen zu attraktiven Kursen erworben haben, und er zeigt, dass weiteres Kurssteigerungspotenzial besteht. Darüber hinaus erwarten wir wie im Jahr 2020 auch künftig nennenswerte Dividendenauszahlungen.

Des Weiteren hat TTL im Dezember 2020 30 % an der Montano Asset Management GmbH erworben. Die Montano ist einer der führenden unabhängigen Core-Plus und Value-Add-Immobilien Manager Deutschlands, es werden hervorragende Synergien durch sich ergänzende Geschäftsfelder erwartet. Der Wert des betreuten Immobilienvermögens liegt bei rund 1,5 Mrd. Euro und verteilt sich auf rund 70 Objekte, wobei rund

80 Prozent auf Büroimmobilien und 20 Prozent auf Einzelhandelsobjekte entfallen. Für TTL ergibt sich der strategische Mehrwert der Montano-Beteiligung aus einem deutlich verbesserten Zugang zu Investments sowie einer diversifizierten Ertragsstruktur aus gemeinsamen Projekten.

Die Investmentplattform STONE Capital Partners wurde zu den Einstandskosten von 1,6 Mio. Euro im Dezember 2020 an die Rockstone-Gruppe verkauft.

## 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 Unternehmensplannungen bzgl. der TTL AG und ihrer Beteiligungen sowie deren Abschluss- und sonstigen Finanzberichten sowie von anlassbezogenen Informationen und Analysen.

Das Risikomanagementsystem der TTL AG und des Konzerns und damit insbesondere die Risikofrüherkennung, Risikoidentifikation sowie die Risikoanalyse und -kommunikation sind an der gegenwärtigen Situation des TTL-Konzerns ausgerichtet, mit dem Ziel, bestandsgefährdende Entwicklungen frühzeitig zu erkennen, um mit effektiven Maßnahmen gegensteuern zu können. Zugleich hilft es, bestehende Chancen zu nutzen, neue Erfolgspotenziale zu erschließen und durch den kontrollierten Umgang mit Risiken eine Steigerung des Unternehmenswertes zu erreichen. Durch ein ausgewogenes Verhältnis von Chancen und Risiken werden mögliche negative Auswirkungen auf den Unternehmenserfolg so gering wie möglich gehalten.

Der Vorstand kontrolliert und überwacht laufend die Chancen- und Risikolage der TTL AG und des

Konzerns und berichtet hierüber dem Aufsichtsrat in dessen Sitzungen.

### Chancen und Risiken aus der Investitionstätigkeit

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

Chancen bestehen insbesondere in einer weiter positiven Entwicklung der Beteiligungsgesellschaften, dem Ausbau des Immobilienengagements insbesondere über die Montano Asset Management GmbH sowie der Erweiterung bestehender Beteiligung und dem Eingehen neuer Engagements an Gesellschaften und Projekten des gewerblichen Immobilienmarktes.

Aufgrund der erfolgreichen Historie unserer Beteiligungsunternehmen, insbesondere unserer indirekten Beteiligung an der DIC Asset AG, sowie des nach wie vor positiven Marktumfelds im gewerblichen Immobilienbereich erachten wir die Risiken derzeit als gering. Wir schätzen die möglichen finanziellen Auswirkungen hieraus als mittelschwer ein.

### Operative Chancen und Risiken

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

### Chancen und Risiken der Finanzierung

Bereits im Geschäftsjahr 2019 hat sich die Liquiditätslage der TTL AG aufgrund des auf Ebene der TTL Real Estate GmbH erfolgten Verkaufs der GEG German Estate Group erheblich verbessert. Der TTL Real Estate GmbH, an der die TTL AG 50 % der Anteile hält, erzielte

einen liquiditätswirksamen Verkaufserlös von rd. 165 Mio. Euro, an dem die TTL entsprechend ihrem Anteil durch Ausschüttung des Bilanzgewinns weiter profitiert. Die TTL ist aktuell fast ausschließlich durch Eigenkapital sowie durch langfristiges Fremdkapital finanziert. Durch entsprechenden Einsatz der vorhandenen Finanzmittel und Rückflüsse aus den bestehenden Beteiligungen ist auch in Folgejahren mit Einzahlungsüberschüssen zu rechnen.

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

Durch Besserungsvereinbarungen können Zahlungsverbindlichkeiten der Gesellschaft in Höhe von 1,4 Mio. Euro wiederaufleben, wenn das im Jahresabschluss ausgewiesene Eigenkapital den Betrag von 100 Mio. Euro erreicht. Auf Basis der Planung der Entwicklung des Eigenkapitals der Gesellschaft geht der Vorstand allerdings davon aus, dass eine Inanspruchnahme in absehbarer Zeit unwahrscheinlich ist; das im Jahresabschluss der TTL AG ausgewiesene Eigenkapital beläuft sich zum Jahresende 2020 auf 43,7 Mio. Euro (VJ 41,8 Mio. Euro).

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

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

Zusammenfassend hat sich die Risiko- und Chancensituation der Gesellschaft und des Konzerns aufgrund der positiven Effekte der Investitions- und Kapitalmaßnahmen weiter verbessert.

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

Zu den im Konzern bestehenden Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen langfristige Finanzanlagen in Form der

Unternehmensbeteiligungen, lang- und kurzfristige Kreditverbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen und Guthaben bei Kreditinstituten sowie Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Lieferanten. Soweit bei finanziellen Vermögenswerten Ausfall- und Bonitätsrisiken erkennbar sind, werden entsprechende Maßnahmen ergriffen bzw. Berichtigungen vorgenommen. Verbindlichkeiten werden innerhalb der vereinbarten Zahlungsfristen gezahlt. Beim Management der Finanzpositionen verfolgt das Unternehmen eine konservative Risikopolitik.

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

Das rechnungslegungsbezogene interne Kontroll- und Risikomanagementsystem des TTL-Konzerns beinhaltet bezogen auf das Geschäftsumfeld und das Transaktionsvolumen des Konzerns angemessene Instrumente und Maßnahmen, mit denen rechnungslegungsbezogene Risiken koordiniert verhindert beziehungsweise rechtzeitig erkannt, bewertet und beseitigt werden. Der Rechnungslegungsprozess des TTL-Konzerns ist auf holdingspezifische Schwerpunkte wie zum Beispiel Bewertung von Beteiligungen und Finanzierungsfunktionen ausgerichtet. Die inhaltliche Verantwortung dieser Themen obliegt ebenfalls dem Vorstand. Wesentliche, für die Rechnungslegung der TTL AG relevante Informationen und Sachverhalte werden vor deren Erfassung in der ausgelagerten Finanzbuchhaltung durch den Vorstand kritisch auf ihre Konformität mit geltenden Rechnungslegungsvorschriften gewürdigt. Zudem werden regelmäßige Überprüfungen der monatlichen Auswertungen vom Vorstand durchgeführt. Zur Vermeidung dieser Risiken wie auch zur Dokumentation der im Rahmen der Einzel- und Konzernabschlussstellung durchzuführenden Arbeitsabläufe sowie deren zeitlicher Abfolge und der hierfür verantwortlichen (externen) Personen verwendet der Vorstand ein Excel-basiertes Planungswerkzeug.

### **Prognosebericht**

#### **• Gesamtaussage 2021**

Basierend auf der prognostizierten Stabilität der deutschen Wirtschaft und des deutschen Immobilienmarktes erwarten wir keine wesentlichen Veränderungen für das direkte Umfeld des Unternehmens für das Geschäftsjahr 2021. Trotzdem könnten unerwartete Veränderungen in den Zinssätzen, weitere Beteiligungsakquisitionen oder -verkäufe sowie Veränderungen der

sonstigen Prämissen für das Geschäftsjahr 2021 die Prognose beeinflussen.

- **Wirtschaftliche Rahmenbedingungen**

Da sich die Inflationsrate und die Konjunkturprojektionen weiter vom Zielwert der EZB entfernt haben, und zwar nach unten, erscheinen Zinserhöhungen vor 2022 somit unwahrscheinlich.

JLL geht für 2021 angesichts der nach wie vor sehr attraktiven Finanzierungsbedingungen und des Mangels an Anlagealternativen nicht davon aus, dass sich der Trend zu sinkenden Spitzenrenditen in den Top-Büromärkten umkehrt, sondern rechnet mit einem Einpendeln der Spitzen-Renditen auf dem niedrigen Niveau. Abseits der Top-Standorte und von Core-Objekten dürfte sich die Renditekompression auch im nächsten Jahr weiter fortsetzen.

Da die geldpolitischen Rahmenbedingungen weiterhin vorteilhaft sind, aktuell keine Zinswende in Sicht ist und die Renditen von festverzinslichen Anlagealternativen deutlich unterhalb von Immobilienrenditen liegen, prognostiziert auch CBRE eine ungebrochen hohe Nachfrage am Investmentmarkt.

Durch die weiterhin hohe Flächennachfrage gepaart mit dem Mangel an attraktiven Flächen konnten im Jahresvergleich an allen Big-7-Standorten steigende Spitzenmieten beobachtet werden. Binnen Jahresfrist stieg das gemittelte Niveau um 5,4 % und damit auf den höchsten Wert seit 1992. Auch für 2021 rechnet JLL mit einem weiteren Anstieg des Spitzenmietpreisindex, allerdings mit deutlich abgeschwächter Wachstumsdynamik.

- **Erwartete Entwicklung der TTL**

Aufgrund der im abgelaufenen Geschäftsjahr erfolgten Optimierung des Beteiligungsportfolios erwarten wir eine stabile Wertentwicklung unserer Beteiligungen.

Sowohl aus Sicht des Konzerns als auch aus Sicht der TTL AG erwarten wir ein positives Ergebnis. Für den Konzernabschluss rechnen wir für das Jahr 2021 – ggf. unter Eliminierung von Einmaleffekten – mit einem Ergebnis auf dem Niveau des Jahres 2020, für die TTL AG erwarten wir ein Jahresergebnis von rd. 4,0 Mio. Euro.

Der Vorstand beabsichtigt, die eingeschlagene Unternehmensstrategie im Geschäftsjahr 2021 konsequent fortzusetzen und sich bietende Chancen für Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften zu nutzen. Ziel ist es, die Position der TTL als wichtige Beteiligungsgesellschaft im Immobilienbereich weiter zu festigen.

Die TTL hat über die TTL Real Estate GmbH, an der sie 50 % der Anteile hält, aktuell eine Beteiligung von 7,81 % an der börsennotierten DIC Asset aufgebaut und profitierte bereits im abgelaufenen Geschäftsjahr von einem sehr guten Ergebnis, da im Zuge der Anteilserhöhung der gehaltene Anteil nach IFRS seit 2020 „at equity“ bewertet wird. Aus der „at equity“-Beteiligung an der TTL Real Estate GmbH würde die TTL AG dann für 2021 ein Ergebnis inkl. Zinserträgen aus der stillen Beteiligung von 3,0 – 4,0 Mio. Euro (2020: 3,3 Mio. Euro) generieren.

Die TTL hat über die TTL Investments in Germany GmbH, an der sie 100 % der Anteile hält, seit Ende 2020 eine Beteiligung von 30 % an der Montano Asset Management GmbH, die nach IFRS „at equity“ bewertet wird. Wir rechnen für unsere Montano-Beteiligung für 2021 mit einem Ergebnisanteil von über 0,8 Mio. Euro zzgl. einem Ergebnis aus Mezzanine-Finanzierung.

Darüber hinaus erwarten wir im laufenden Jahr auch nennenswerte Dividendenausschüttungen.

Im Zusammenhang mit der Expansion des Unternehmens ist zudem auch ein direktes Investment in Immobilien denkbar.

Wir rechnen auf Konzernebene für das kommende Jahr mit einem Ergebnis aus assoziierten Unternehmen von rd. 1,9-2,9 Mio. Euro und mit Beteiligungserträgen auf Ebene der TTL AG von 1,0 bis 2,0 Mio. Euro.

Wesentliche Annahmen zur Geschäftsprognose sind insbesondere

- Immobilieninvestmentmarkt: weiterhin intaktes Vertrauen der Investoren und Hoffnung auf Rückkehr zur Normalität
  - Keine Covid-19-Eskalation ab Q2/2021
  - Deutscher Arbeitsmarkt insgesamt weitgehend stabil
  - Keine wesentliche Zuspitzung der Staatsschuldenkrise in der Eurozone
  - Kein Wiederaufflammen der Bankenkrise in der Eurozone
  - Der Brexit hat keine dramatischen Folgen für die Wirtschaft in der Eurozone

- Es findet keine abrupte Abkehr der Zentralbanken von der Politik des günstigen Geldes statt
- In der Finanzierungspolitik der Kreditinstitute tritt keine wesentliche Verschärfung von Anforderungen ein, die sich hemmend auf das Transaktionsgeschehen auswirkt
- Es treten keine unvorhergesehenen regulatorischen Änderungen in Kraft
- Es besteht weiterhin eine hohe Nachfrage institutioneller Investoren in die von unseren Beteiligungsgesellschaften gemanagten Immobilieninvestments

Sollten die zugrundeliegenden Annahmen nicht eintreffen oder andere außergewöhnliche Entwicklungen auftreten, kann unsere Prognose wesentlich von den tatsächlichen Ergebnissen abweichen.

## 5. SONSTIGE GESETZLICHE PFLICHTANGABEN

### 5.1. Erklärung zur Unternehmensführung gemäß §§ 289 f/315 d HGB

Die Erklärung zur Unternehmensführung ist auf der Homepage der Gesellschaft unter [www.ttl-ag.de/de/investor-relations/corporate-governance/corporate-governance-bericht.html](http://www.ttl-ag.de/de/investor-relations/corporate-governance/corporate-governance-bericht.html) veröffentlicht.

### 5.2. Vergütungsbericht

#### Vergütung des Aufsichtsrats

Die Hauptversammlung hat am 10. Mai 2019 § 14 der Satzung der TTL AG betreffend die Aufsichtsratsvergütung neu gefasst. Demnach erhalten die Mitglieder des Aufsichtsrats ab dem 1. Januar 2019 für jedes volle Geschäftsjahr ihrer Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat eine feste, nach Ablauf des Geschäftsjahres zahlbare Vergütung in Höhe von jeweils 25.000,00 Euro. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält das Doppelte und der stellvertretende Vorsitzende erhält das 1,5-fache dieses Betrags. Aufsichtsratsmitglieder, die einem Ausschuss des Aufsichtsrats angehören, der mindestens einmal im Geschäftsjahr getagt hat, erhalten zusätzlich für jedes volle Geschäftsjahr ihrer Zugehörigkeit zu diesem Ausschuss eine Vergütung von 5.000,00 Euro pro Ausschuss, insgesamt jedoch höchstens 10.000,00 Euro. Der Vorsitzende eines Ausschusses erhält das Doppelte dieser zusätzlichen Vergütung. In den Jahren des Amtsantritts bzw. der Beendigung erhalten die Aufsichtsratsmitglieder die Vergütung pro rata temporis. Jedes Mitglied des Aufsichtsrats erhält

neben der Vergütung Ersatz seiner Auslagen und einer etwaigen auf die Vergütung zu zahlenden Umsatzsteuer. Im Jahr 2020 lagen die Bezüge der Aufsichtsratsmitglieder wie im Vorjahr bei insgesamt 162,5 TEuro.

#### Vergütung des Vorstands

Dem Vorstand steht für das abgelaufene Geschäftsjahr eine Vergütung von maximal 875.914 Euro (VJ 959.364 Euro) zu. Diese Bezüge beinhalten teilweise erfolgsbezogene Komponenten oder Komponenten mit langfristiger Anreizwirkung.

#### HERR THEO REICHERT

Herr Reichert erhielt für seine Tätigkeit im Geschäftsjahr 2020 eine fixe Vergütung in Höhe von 250 TEuro. Nebenleistungen bestehen aus der Bereitstellung eines Dienstwagens, eines Mobiltelefons sowie betragsmäßig begrenzten Zuschüssen zu Versicherungen, insbesondere Unfall-, Kranken- und Rentenversicherungen bzw. einer anderen privaten Altersvorsorge. Zusagen zu einer betrieblichen Altersversorgung bestehen nicht. Ihm steht für das abgelaufene Geschäftsjahr eine erfolgsabhängige variable Vergütung von maximal ebenfalls 250 TEuro (Vergütung mit kurzfristiger Anreizwirkung) zu, die vom Aufsichtsrat festgesetzt wird.

Herrn Reichert wurde ferner eine variable Vergütung mit langfristiger Anreizwirkung eingeräumt, die sich an der Entwicklung des Börsenkurses der Aktie der Gesellschaft orientiert (virtuelle Aktienoptionen). Diese Vergütung ergibt sich aus einer etwaigen positiven Differenz zwischen dem Durchschnitt der Schlusskurse in einem Referenzzeitraum von zehn Handelstagen vor Ausübung der Optionen und dem vertraglich geregelten Ausübungspreis in Höhe von 1,50 Euro je virtueller Aktie im Hinblick auf 35.000 Aktien und konnte seit dem 30. September 2020 (Ende Vesting Periode) und kann bis spätestens am 31. März 2021 (Verfalldatum) ausgeübt werden. Die Option wurde bislang nicht ausgeübt. Mit Verlängerung des Dienstvertrages im Geschäftsjahr kommen 25.000 Optionen zu gleichen Konditionen hinzu, ausübbar ab 1. Oktober 2022 (Vesting Periode). Der Wert der Aktienoptionen wurde nach dem Black-Scholes-Modell unter Berücksichtigung der bisherigen Dienstzeit per 31. Dezember 2020 mit 39 TEuro (VJ 55 TEuro) bewertet.

Für den Fall der vorzeitigen oder regulären Beendigung seiner Tätigkeit wurden ihm keine Leistungen zugesagt.

**HERR THOMAS GRIMM**

Herr Grimm erhielt für seine Tätigkeit im Geschäftsjahr 2020 eine fixe Vergütung in Höhe von 200 TEuro. Zusagen zu einer betrieblichen Altersversorgung bestehen nicht. Ihm steht für das abgelaufene Geschäftsjahr eine erfolgsabhängige variable Vergütung von maximal ebenfalls 200 TEuro (Vergütung mit kurzfristiger Anreizwirkung) zu, die vom Aufsichtsrat festgesetzt wird.

Herrn Grimm wurde ferner eine variable Vergütung mit langfristiger Anreizwirkung eingeräumt, die sich an der Entwicklung des Börsenkurses der Aktie der Gesellschaft orientiert (virtuelle Aktienoptionen). Diese Vergütung ergibt sich aus einer etwaigen positiven Differenz zwischen dem Durchschnitt der Schlusskurse in einem Referenzzeitraum von zehn Handelstagen

vor Ausübung der Optionen und dem vertraglich geregelten Ausübungspreis in Höhe von 1,50 Euro je virtueller Aktie im Hinblick auf 35.000 Aktien und konnte ab dem 30. Dezember 2020 (Vesting Periode) und kann bis spätestens am 30. Juni 2021 (Verfalldatum) ausgeübt werden. Der Wert der Aktienoption wurde nach dem Black-Scholes-Modell unter Berücksichtigung der bisherigen Dienstzeit per 31. Dezember 2020 mit 40 TEuro (VJ 50 TEuro) bewertet. Mit Verlängerung des Dienstvertrages im Geschäftsjahr kamen zum 1. Januar 2021 weitere 25.000 Optionen zu gleichen Konditionen hinzu, ausübbar ab dem 31. Dezember 2022.

Für den Fall der vorzeitigen oder regulären Beendigung seiner Tätigkeit wurden ihm keine Leistungen zugesagt.

**ÜBERSICHT VORSTANDSVERGÜTUNG IM GESCHÄFTSJAHRE 2020**

In Euro	Feste Vergütung	variable Vergütung*	Aktienkursorientierte Vergütung**	Nebenleistungen	Summe 2020	Summe 2019
Theo Reichert	250.000	250.000	-16.526	2.875	486.349	530.470
Thomas Grimm	200.000	200.000	-10.435	0	389.565	428.894
<b>Gesamt</b>	<b>450.000</b>	<b>450.000</b>	<b>-26.961</b>	<b>2.875</b>	<b>875.914</b>	<b>959.364</b>

\* Rückstellungsbetrag zum 31. Dezember 2020; die unter dem Rückstellungsbetrag liegende Auszahlung für das Vorjahr betrug 170.000 Euro

\*\* Rückstellungsdotierung im Jahr 2020

**5.3. 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 2020 aus 21.075.000 auf den Inhaber lautende nennbetragslose Stückaktien. Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, sind nicht vorhanden.

**Genehmigtes Kapital**

Auf der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft vom 10. Mai 2019 haben die Aktionäre der Gesellschaft die Schaffung eines neuen Genehmigten Kapitals 2019/I mit der Möglichkeit zum Ausschluss des Bezugsrechts beschlossen. Durch Beschluss der Hauptversammlung der TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG vom 10. Mai 2019 ist der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 9. Mai 2024 das Grundkapital gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmal oder mehrmals um insgesamt bis zu 10.537.500,00 Euro zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann (Genehmigte Kapital 2019/I).

### Bedingtes Kapital

Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 10. Mai 2019 ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft bis zu insgesamt 10.537.500,00 Euro bedingt zu erhöhen (Bedingtes Kapital 2019/I).

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

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

### Ordentliche Hauptversammlung am 10. Juni 2020

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

Die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft fand am 10. Juni 2020 im Rahmen einer virtuellen Hauptversammlung in München mit folgendem wesentlichen Beschluss statt. Es wurde beschlossen, den zum 31. Dezember 2019 ausgewiesenen Bilanzgewinn der TTL AG in Höhe von 6.385.081,69 Euro wie folgt zu verwenden:

- Ausschüttung einer Dividende von 0,20 Euro je dividendenberechtigter Stückaktie in Höhe von insgesamt 4.215.000,00 Euro.
- Vortrag auf neue Rechnung in Höhe von 2.170.081,69 Euro.

Der Anspruch auf die Dividende war am 16. Juni 2020 fällig.

Weitere Beschlüsse wurden nicht gefasst.

### 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). Die AR Holding GmbH wurde von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) von der Pflicht zur Abgabe eines Pflichtangebots im Zusammenhang mit der Sanierung der TTL AG befreit.

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).

### **5.4. 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 12. Februar 2021



Theo Reichert  
– CEO –



Thomas Grimm  
– CFO –

# 06

## KONZERNABSCHLUSS

Konzernbilanz	38
Konzern-Gesamtergebnisrechnung	40
Konzernkapitalflussrechnung	41
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	42
Konzernanhang	44

# KONZERNBILANZ ZUM 31.12.2020

## AKTIVA

in TEUR	Anhang	31.12.2020	31.12.2019
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Sachanlagen	(3, 20)	5	5
Finanzielle Vermögenswerte			
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	(4, 21)	81.778	82.609
Sonstige Beteiligungen	(22)	5.971	5.971
Forderungen an nahestehende Unternehmen	(5, 23)	30.000	0
		<b>117.749</b>	<b>88.580</b>
Aktive latente Steuern	(10, 18)	1.100	500
		<b>118.854</b>	<b>89.085</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Übrige finanzielle Vermögenswerte	(5, 24)	8.032	902
Ertragsteueransprüche	(5, 24)	0	1
Übrige Vermögenswerte	(5, 24)	52	9
Zahlungsmittel	(6, 24)	2.498	13.908
		<b>10.582</b>	<b>14.820</b>
<b>SUMME DER AKTIVA</b>		<b>129.435</b>	<b>103.905</b>

## PASSIVA

in TEUR	Anhang	31.12.2020	31.12.2019
<b>Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Kapital	(26)	21.075	21.075
Kapitalrücklage	(26)	27.898	27.898
Rücklage für erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierte Finanzinstrumente	(26)	114	114
Erwirtschaftetes Eigenkapital	(26)	-2.995	-1.406
<b>Eigenkapital</b>		<b>46.092</b>	<b>47.681</b>
<b>Langfristige Schulden</b>			
Langfristige Darlehensverbindlichkeiten	(27)	81.919	50.964
		<b>81.919</b>	<b>50.964</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>			
Steuerrückstellungen	(27)	390	107
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(27)	54	4
Kurzfristige Darlehensverbindlichkeiten	(27)	0	3.889
Übrige Verbindlichkeiten	(27)	981	1.260
		<b>1.424</b>	<b>5.260</b>
<b>Summe Schulden</b>		<b>83.343</b>	<b>56.224</b>
<b>SUMME DER PASSIVA</b>		<b>129.435</b>	<b>103.905</b>

# KONZERN-GESAMT- ERGEBNISRECHNUNG

## FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR

### VOM 1. JANUAR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2020

in TEUR	Anhang	2020	2019
Umsatzerlöse	(14)	3.193	1.174
Sonstige betriebliche Erträge	(15)	267	54
Personalaufwand	(16)	-1.082	-1.090
Abschreibungen		-5	-3
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(15)	-1.206	-948
<b>Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit</b>		<b>1.168</b>	<b>-813</b>
Gewinnanteile von Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden	(17)	-489	4.037
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	(17)	3.777	3.678
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	(17)	-2.040	-2.357
<b>Finanzergebnis</b>		<b>1.248</b>	<b>5.358</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>		<b>2.416</b>	<b>4.545</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(18)	-390	-239
Aktivierung latenter Steuern	(18)	600	500
<b>JAHRESERGEBNIS</b>		<b>2.626</b>	<b>4.806</b>
davon auf Aktionäre der TTL AG entfallend		2.626	4.589
davon auf andere Gesellschafter entfallend		0	217
Unverwässertes / Verwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	(19)	0,12	0,22
<b>KONZERNERGEBNIS</b>		<b>2.626</b>	<b>4.806</b>
<b>GESAMTERGEBNIS</b>		<b>2.626</b>	<b>4.806</b>
davon auf Aktionäre der TTL AG entfallend		2.626	4.589
davon auf andere Gesellschafter entfallend		0	217

# KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

## FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

in TEUR	Anhang Kap. IX	2020	2019
<b>Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit</b>			
<b>Ergebnis vor Steuern</b>		<b>2.416</b>	<b>4.545</b>
Zunahme/Abnahme Rückstellungen		-136	203
Gewinnanteile an Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden		489	-4.037
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge/Aufwendungen		-42	4
Zinsertrag		-3.750	-3.678
Zinsaufwand		2.040	2.356
gezahlte Steuer		-107	-750
<b>Veränderungen bei Aktiva und Passiva</b>			
sonstige Forderungen und Vermögensgegenwerte		-3.380	-794
sonstige Verbindlichkeiten		-94	414
<b>CASHFLOW AUS BETRIEBLICHER TÄTIGKEIT</b>		<b>-2.563</b>	<b>-1.737</b>
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>			
Erwerb/Abgang von Sachanlagen		0	-3
Investitionen in nach Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen		-8.780	-1.618
Desinvestitionen in nach Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen		1.575	0
Auszahlungen für den Erwerb von konsolidierten Gesellschaften		0	-4
Erhaltene Ausschüttung		7.500	1.165
<b>CASHFLOW AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT</b>		<b>295</b>	<b>-460</b>
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>			
Einzahlungen aus erhaltenen Darlehen von verbundenen Unternehmen		0	26.814
Auszahlungen für den Erwerb von Minderheitenanteilen		0	-7.488
Rückzahlung von Darlehen an nahestehende Unternehmen		-4.928	0
Auszahlungen für Kapitalmaßnahmen		0	-451
Dividende (Ausschüttung an Aktionäre)		-4.215	-5.058
<b>CASHFLOW AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT</b>		<b>-9.143</b>	<b>13.817</b>
<b>Veränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</b>		<b>-11.410</b>	<b>11.620</b>
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zu Beginn des Berichtszeitraums		13.908	2.288
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am Ende des Berichtszeitraums</b>		<b>2.498</b>	<b>13.908</b>

# KONZERN-EIGENKAPITAL- VERÄNDERUNGSRECHNUNG

## FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage
Anhang Textziffer 26		
<b>Stand am 1. Januar 2019</b>	<b>21.075</b>	<b>32.578</b>
Im Eigenkapital erfasste Kapitalzuführung von Eigentümern	0	1.320
Auflösung der Kapitalrücklage	0	-6.000
Konzernergebnis	0	0
Sonstiges Ergebnis	0	0
<b>Stand am 31. Dezember 2019</b>	<b>21.075</b>	<b>27.898</b>
Konzernergebnis		
Ausschüttung an die Aktionäre		
<b>STAND AM 31. DEZEMBER 2020</b>	<b>21.075</b>	<b>27.898</b>

Rücklage für erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierte Finanzinstrumente	Erwirtschaftetes Eigenkapital	Summe Eigenkapital der Aktionäre der TTL AG	Anteile anderer Gesellschafter	Summe Eigenkapital
<b>114</b>	<b>-6.936</b>	<b>46.831</b>	<b>8.595</b>	<b>55.426</b>
0	0	1.320	-8.812	-7.492
0	6.000	0	0	0
0	4.589	4.589	217	4.806
0	-5.058	-5.058	0	-5.058
<b>114</b>	<b>-1.406</b>	<b>47.681</b>	<b>0</b>	<b>47.681</b>
	2.626	2.626		2.626
	-4.215	-4.215		-4.215
<b>114</b>	<b>-2.995</b>	<b>46.092</b>	<b>0</b>	<b>46.092</b>

# KONZERNANHANG 2020

## I. GRUNDLEGENDE INFORMATIONEN

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

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

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

## II. GRUNDLAGEN UND METHODEN

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

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

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

Der Konzernabschluss wurde unter der Annahme der Unternehmensfortführung aufgestellt.

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

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

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

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

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

### III. AUSWIRKUNGEN VON NEUEN RECH- NUNGSLEGUNGSSTAN- DARDS

#### a) Im Geschäftsjahr erstmals verpflichtend anzuwendende neue und überarbeitete Standards und Interpretationen

Zum 1. Januar 2020 wendete der Konzern folgende neue und überarbeitete Standards und Interpretationen an:

#### > Änderungen an IAS 39 „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“ und IFRS 9 „Finanzinstrumente“: Interest Rate Benchmark Reform

Am 26. September 2019 hat das IASB die Änderungen an IAS 39 und IFRS 9 veröffentlicht. Das IASB reagiert auf die bestehende Unsicherheit in Bezug auf die IBOR Reform. Die Änderungen

betreffen Sicherungsbeziehungen nach IFRS. Thematisiert wird die prospektive Effektivitätsbeurteilung von Sicherungsbeziehungen, die Anpassung des Kriteriums „highly probable“ in Bezug auf Cash Flow Hedges sowie die IBOR-Risikokomponente. Das EU-Endorsement erfolgte am 15. Januar 2020. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die ab dem 1. Januar 2020 beginnen. Die Änderungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

#### > Überarbeitung des Rahmenkonzepts

Am 29. März 2018 hat das IASB eine überarbeitete Fassung des Rahmenkonzepts veröffentlicht. Darin enthalten sind überarbeitete Definitionen von Vermögenswerten und Schulden sowie neue Leitlinien zu Bewertung und Ausbuchung, Ausweis und Angaben. Die Aktualisierungen der Querverweise in den einzelnen Standards sind ab dem 1. Januar 2020 anzuwenden. Das EU-Endorsement erfolgte am 19. November 2019. Die Änderungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

#### > Änderungen an IFRS 3 „Definition eines Geschäftsbetriebs“

Am 22. Oktober 2018 hat das IASB Änderungen an IFRS 3 betreffend der „Definition eines Geschäftsbetriebs“ veröffentlicht. Mithilfe der Änderung soll künftig besser abgrenzbar sein, ob ein Geschäftsbetrieb oder eine Gruppe von Vermögenswerten erworben wurde. Durch die Änderung werden Textziffern im Anhang, den Anwendungsleitlinien und Beispiele ergänzt, welche die drei Elemente eines Geschäftsbetriebs klarstellen. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die ab dem 1. Januar 2020 beginnen. Das EU-Endorsement erfolgte am 21. April 2020. Die Änderungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

#### > Änderungen an IAS 1 und IAS 8 „Definition von Wesentlichkeit“

Am 31. Oktober 2018 hat das IASB Änderungen bezüglich der Definition von Wesentlichkeit von Abschlussinformationen veröffentlicht. Die Änderungen betreffen die Standards IAS 1 und IAS 8. Zusammen mit zusätzlichen Anwendungserläuterungen sollen die Änderungen insbesondere dem Ersteller eines IFRS-Abschlusses die Beurteilung von Wesentlichkeit erleichtern. Zudem wird mit den Änderungen sichergestellt, dass die Definition von Wesentlichkeit einheitlich im IFRS-Regelwerk erfolgt. Das EU-Endorsement erfolgte am 29. November 2019. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre ab dem

1. Januar 2020 anzuwenden. Die Änderungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

**b) Nicht angewendete Standards und Interpretationen (veröffentlicht, aber noch nicht verpflichtend anzuwenden bzw. zum Teil in der EU noch nicht anzuwenden)**

Das International Accounting Standards Board (IASB) und das IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) haben weitere Standards und Interpretationen verabschiedet, die für das Geschäftsjahr 2020 noch nicht verpflichtend anzuwenden sind bzw. deren Anerkennung durch die EU noch aussteht.

**> Änderungen an IFRS 16 „Leasingverhältnisse“: COVID-19-bedingte Mietkonzessionen**

Am 28. Mai 2020 hat das IASB die Änderungen an IFRS 16 veröffentlicht. Die Änderungen betreffen Mietkonzessionen (Stundungen, Erlasse) aufgrund der COVID-19-Pandemie und enthalten optionale Erleichterungsregeln für Leasingnehmer. Die Inanspruchnahme des Erleichterungswahlrechtes führt zu einer Neubewertung der Leasingverbindlichkeit entsprechend der geänderten Konditionen unter Anwendung des ursprünglichen Diskontierungszinssatzes. Der Neubewertungseffekt hat dann keine Auswirkung auf das Nutzungsrecht und wird erfolgswirksam erfasst. Für Leasinggeber sind keine Änderungen zu den geltenden Regeln des IFRS 16 vorgesehen. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre ab dem 1. Juni 2020 anzuwenden und gelten explizit nur für Mietkonzessionen bis 30. Juni 2021. Das EU-Endorsement erfolgte am 09. Oktober 2020.

**> Änderungen an IFRS 4 „Versicherungsverträge“: Aufschiebung von IFRS 9**

Am 25. Juni 2020 wurde die Ausnahmeregelung zur vorübergehenden Befreiung von der Anwendung von IFRS 9 analog zur Verschiebung des Erstanwendungszeitpunkts von IFRS 17 für entsprechende Anwender verlängert, sodass IFRS 9 in diesen Fällen ebenfalls für Geschäftsjahre ab dem 1. Januar 2023 anzuwenden ist. Das EU-Endorsement erfolgte am 15. Dezember 2020.

**> Änderungen an IFRS 9 „Finanzinstrumente – Ansatz und Bewertung“, IAS 39 „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“, IFRS 7**

„Finanzinstrumente – Angaben“, IFRS 4 „Versicherungsverträge“ und IFRS 16 „Leasingverhältnisse“: Interest Rate Benchmark Reform (Phase 2)

Am 27. August 2020 hat das IASB die finalisierten Änderungen an IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 und IFRS 16 aus der IBOR-Reform (Phase 2) veröffentlicht. Im Fokus der zweiten Phase steht die Unterstützung der Ersteller bei der bilanziellen Abbildung von Änderungen von vertraglichen Zahlungsströmen bei Finanzinstrumenten und Sicherungsbeziehungen aus dem Übergang zu alternativen Referenzzinssätzen. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre ab dem 1. Januar 2021 anzuwenden. Das EU-Endorsement erfolgte am 13. Januar 2021.

**> Jährliche Verbesserungen der IFRS (Zyklus 2018–2020)**

Am 14. Mai 2020 hat das IASB den Änderungsstandard Jährliche Verbesserungen an den IFRS (Zyklus 2018-2020) veröffentlicht. Die Änderungen im Rahmen der jährlichen Verbesserungen dienen der kontinuierlichen Anpassung bestehender IFRS und betreffen grundsätzlich bestimmte eng umrissene Themenbereiche. Die vorgesehenen Änderungen im Rahmen des Zyklus 2018-2020 betreffen im Einzelnen folgende vier Standards:

- **IFRS 1:** Ermöglichung einer vereinfachten Bewertung kumulierter Währungsumrechnungseffekte bei Tochterunternehmen, deren erstmalige IFRS-Anwendung später als die des Mutterunternehmens erfolgt, im Kontext der Anwendung von IFRS 1.D16(a).
- **IFRS 9:** Klarstellung zu den im 10%-Barwerttest bei der Beurteilung der Ausbuchung finanzieller Verbindlichkeiten zu berücksichtigenden Gebühren.
- **IFRS 16:** Änderung des Sachverhalts und Streichung eines Teils des Wortlauts im erläuternden Beispiel 13 „Bewertung beim Leasingnehmer und Berücksichtigung einer Änderung der Leasingdauer“ in Bezug auf die Erstattung von Mietereinbauten durch den Leasinggeber. Dies dient der Vermeidung potenzieller Verwirrung bezüglich der bilanziellen Berücksichtigung von Leasinganreizen.
- **IAS 41:** Streichung der Anforderung in IAS 41.22, wonach bei der barwertigen Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts eines biologischen Vermögenswerts steuerliche Zahlungsströme nicht zu berücksichtigen sind. Dies dient der Sicherstellung der Konsistenz zu IFRS 13.

Die Änderungen sind für Geschäftsjahre ab dem 1. Januar 2022 verpflichtend anzuwenden. Das EU-Endorsement steht noch aus.

**> Änderungen an IFRS 3 „Unternehmenszusammenschlüsse“: Verweis auf das Rahmenkonzept**

Am 14. Mai 2020 hat das IASB Änderungen an IFRS 3 veröffentlicht. Die Änderungen betreffen die Aktualisierung und Änderung von Verweisen auf das Rahmenkonzept. Demnach sind bei einem Unternehmenszusammenschluss grundsätzlich die modifizierten Definitionskriterien für Vermögenswerte und Schulden des überarbeiteten Rahmenkonzepts von 2018 anzuwenden. Ausgenommen sind Sachverhalte im Anwendungsbereich von IAS 37 und IFRIC 21, für die die Definitionen der jeweiligen Standards heranzuziehen sind. Außerdem wird ein explizites Ansatzverbot für Eventualforderungen aus einem Unternehmenszusammenschluss aufgenommen. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre ab dem 1. Januar 2022 anzuwenden. Das EU-Endorsement steht noch aus.

**> Änderungen an IAS 16 „Sachanlagen“: Einnahmen vor der beabsichtigten Nutzung**

Am 14. Mai 2020 hat das IASB die Änderungen an IAS 16 veröffentlicht. Die Änderungen betreffen die bilanzielle Erfassung von Einnahmen aus dem Verkauf von Gütern, die während der Herstellungsphase einer Sachanlage, etwa im Rahmen von Testläufen, entstehen. Unter bestimmten Bedingungen ließ die bisherige Regelung eine Verrechnung solcher Erlöse mit den Kosten der Herstellung bzw. Errichtung zu und ermöglichte ferner eine heterogene Umsetzung in der Praxis. Die Möglichkeit der Verrechnung wird nunmehr gestrichen. Solche Einnahmen und die entsprechenden Kosten sind stattdessen einheitlich im Periodenergebnis zu erfassen. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre ab dem 1. Januar 2022 anzuwenden. Das EU-Endorsement steht noch aus.

**> Änderungen an IAS 37 „Rückstellungen, Eventualverbindlichkeiten und Eventualforderungen“: Belastende Verträge – Kosten der Vertragserfüllung**

Am 14. Mai 2020 hat das IASB Änderungen an IAS 37 veröffentlicht. Diese dienen der Klarstellung, welche Kosten bei der Beurteilung, ob ein Vertrag belastend ist, zu berücksichtigen sind. Demnach sind dabei sowohl die unmittelbar zusätzlich berücksichtigen. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre ab dem 1. Januar 2022 anzuwenden. Das EU-Endorsement erfolgt voraussichtlich in der zweiten Hälfte des Jahres 2021.

**IFRS 17 „Versicherungsverträge“**

Am 18. Mai 2017 hat das IASB den Standard IFRS 17 „Versicherungsverträge“ veröffentlicht. Der neue Standard verfolgt das Ziel einer konsistenten, prinzipienbasierten Bilanzierung für Versicherungsverträge und erfordert eine Bewertung von Versicherungsverbindlichkeiten mit einem aktuellen Erfüllungswert. Dies führt zu einer einheitlichen Bewertung und Darstellung aller Versicherungsverträge. Das Inkrafttreten wurde mit Beschluss vom 18. März 2020 vom 1. Januar 2021 auf Geschäftsjahre ab dem 1. Januar 2023 verschoben. Der Zeitpunkt des EU-Endorsements ist noch offen.

**> Änderungen an IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“: Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig**

Am 23. Januar 2020 hat das IASB „Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig“ mit Änderungen an IAS 1. herausgegeben. Die Änderungen sollen die Kriterien zur Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig klarstellen. Demnach soll auf die bestehenden Rechte zum Abschlussstichtag abgestellt werden und nicht darauf, ob das Management eine vorzeitige Rückzahlung beabsichtigt oder diese Rechte tatsächlich ausübt. Das Inkrafttreten der Änderungen wurde am 15. Juli 2020 von 1. Januar 2022 auf Geschäftsjahre ab dem 1. Januar 2023 verschoben. Das EU-Endorsement steht aus.

Die erstmalige Anwendung der zuvor genannten Standards und Interpretationen wird auf den Konzernabschluss der TTL AG voraussichtlich keine wesentlichen Auswirkungen haben.

## IV. GRUNDLAGEN DES KONZERNABSCHLUSSES

### 1. Konsolidierungsgrundsätze

Grundlage für den Konzernabschluss sind die nach den einheitlichen Regeln der in der EU anzuwendenden IFRS zum 31. Dezember 2020 aufgestellten Jahresabschlüsse der in den Konzern einbezogenen Tochterunternehmen. Tochterunternehmen sind entsprechend der Definition des IFRS 10 alle Unternehmen, bei denen der Konzern die Entscheidungsmacht hinsichtlich der relevanten betrieblichen Prozesse auf vertraglicher oder faktischer Basis innehat und diese zur Erzielung von variablen Rückflüssen eingesetzt

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

## 2. Konsolidierungskreis

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

Firma und Sitz	Anteil der TTL AG	
	31.12.2020	31.12.2019
TTL International GmbH, München	100 %	100 %
1st DATA Solution Vertriebs- GmbH, München	100 %	100 %
TTL Consult IT GmbH, München	100 %	100 %
C-CONNECTION Computer & Network Solutions GmbH, München	100 %	100 %
TTL Beteiligungs GmbH, Glattbach	100 %	100 %
TTL Funding GmbH, München	100 %	100 %
TTL Investments in Germany GmbH, München	100 %	100 %

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

## 3. Sachanlagevermögen

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

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

Assoziierte Unternehmen sind Unternehmen, bei denen der Konzern einen maßgeblichen Einfluss,

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

Der Anteil des Konzerns an Gewinnen und Verlusten von assoziierten Unternehmen wird vom Zeitpunkt des Erwerbs an in der Gewinn- und Verlustrechnung gesondert als at equity Ergebnis erfasst. Veränderungen des sonstigen Ergebnisses werden anteilig im sonstigen Ergebnis der Gesellschaft erfasst. Die kumulierten Veränderungen nach Erwerb werden gegen den Beteiligungsbuchwert verrechnet. Der Konzern überprüft zu jedem Stichtag, ob Anhaltspunkte

vorliegen, dass hinsichtlich der Beteiligungen an assoziierten Unternehmen Wertminderungsaufwand berücksichtigt werden muss. In diesem Fall wird der Unterschied zwischen dem Buchwert und dem erzielbaren Betrag als Wertminderung erfasst und als „Gewinn- und Verlustanteile an Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden“ in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.

Die Anteile des Konzerns an nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen betreffen die TTL Real Estate GmbH und die Montano Asset Management GmbH, München, im Folgenden auch ‚Montano‘, an der die TTL Investments in Germany GmbH seit Dezember 2020 30 % hält.

Die Anteile an den drei Gesellschaften Stone Capital Partners GmbH, Frankfurt am Main, Stone Capital Finance Partners GmbH & Co. KG, Grünwald (D) und Stone Capital Finance Partners Verwaltung GmbH (kurz ‚StoneCapp‘-Gesellschaften), Grünwald (D), an denen der TTL Konzern über die TTL Investments in Germany GmbH und TTL Funding GmbH jeweils 50,00 % hielt, wurden im Dezember 2020 veräußert.

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

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

Die TTL Real Estate GmbH ist nicht zur Aufstellung eines konsolidierten Abschlusses verpflichtet und hat einen solchen auch nicht freiwillig aufgestellt. Die TTL AG hat deshalb auf Basis der auf Ebene der TTL AG nicht vollumfänglich verfügbaren Informationen ein konsolidiertes Ergebnis zur Fortschreibung des Equity Wertansatzes ermittelt.

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

## 5. Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte

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

- Das Geschäftsmodell zur Steuerung dieser Finanzinstrumente ist auf deren Halten ausgerichtet, um die zugrundeliegenden vertraglichen Zahlungsströme zu erzielen (Geschäftsmodellkriterium) und
- Die hieraus erzielten vertraglichen Zahlungsströme bestehen ausschließlich aus Zins und Tilgung auf den ausstehenden Kapitalbetrag (Zahlungsstromkriterium).

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

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

Erwartete Kreditverluste werden grundsätzlich in drei Stufen erfasst. Für finanzielle Vermögenswerte, für die sich keine signifikante Erhöhung des Ausfallrisikos seit dem erstmaligen Ansatz ergeben hat, wird die Wertberichtigung in Höhe des erwarteten 12-Monats-Kreditverlusts bemessen

(Stufe 1). Im Falle einer signifikanten Erhöhung des Ausfallrisikos wird der erwartete Kreditverlust für die verbleibende Laufzeit des Vermögenswerts ermittelt (Stufe 2). Der Konzern unterstellt grundsätzlich, dass eine signifikante Erhöhung des Kreditrisikos vorliegt, sofern eine Überfälligkeit von 30 Tagen vorliegt. Dieser Grundsatz kann widerlegt werden, wenn im jeweiligen Einzelfall belastbare und vertretbare Informationen darauf hinweisen, dass sich das Kreditrisiko nicht erhöht hat. Sofern objektive Hinweise auf eine Wertminderung vorliegen, sind die zugrundeliegenden Vermögenswerte der Stufe 3 zuzuordnen.

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

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

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

## 6. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

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

## 7. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

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

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

## 8. Anteilsbasierte Vergütungen

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

## 9. Verbindlichkeiten

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

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

## 10. Laufende und latente Steuern

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

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

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

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

## 11. Rückstellungen

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

## 12. Ertrags- und Aufwandsrealisierung

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

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

### 13. Wertminderungen

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

Im Geschäftsjahr 2020 wurden keine Wertminderungen nach IAS 36 erfasst.

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

### 14. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse in Höhe von 3.193 TEuro (VJ 1.174 TEuro) resultieren aus gegenüber der DIC Capital Partners (Europe) GmbH und der TTL Real Estate GmbH erbrachten Dienstleistungen.

### 15. Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Erträge betrafen:

TEUR	2020	2019
Rückstellungsaufösungen	263	54
Übrige	4	0
<b>Gesamt</b>	<b>267</b>	<b>54</b>

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

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

TEUR	2020	2019
Abschluss- und Prüfungskosten	129	179
Kosten der Öffentlichkeitsarbeit	67	68
Rechts- und Beratungskosten	122	203
Fremdarbeiten	374	0
Übrige Aufwendungen	514	498
<b>Gesamt</b>	<b>1.206</b>	<b>948</b>

Aufwendungen für Fremdarbeiten betreffen Dienstleistungen der StoneCapp insbesondere für Beratung bei der Vorbereitung und Durchführung von Verkaufs-Due-Diligence Aktivitäten. Die übrigen Aufwendungen betreffen im Wesentlichen Aufsichtsratsvergütung, Anlegerbetreuung und die Erfassung des Abgangs der StoneCapp Anteile.

### 16. Personalaufwand

Der Personalaufwand ist mit 1.082 TEuro nahezu unverändert zum Vorjahr (1.090 TEuro). Wie im Vorjahr waren ganzjährig vier Personen (inkl. Vorstand) für die Gesellschaft tätig.

Der Personalaufwand beinhaltet die Löhne und Gehälter der Beschäftigten der TTL AG sowie die dazugehörigen Sozialabgaben in Höhe von insgesamt 30 TEuro (VJ 29 TEuro), davon Beiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung von 12 TEuro (VJ 12 TEuro).

Details hinsichtlich der Vorstandsvergütung gemäß § 314 Abs. 1 Nr. 6 Buchstabe a Satz 5 bis 9 HGB sind im Vergütungsbericht, der integraler Bestandteil des Lageberichts ist, im Kapitel „Corporate Governance“ wiedergegeben.

### 17. Finanzergebnis

TEUR	2020	2019
Gewinnanteile an Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden (s. Abschnitt 21)	-489	4.037
Zinserträge	3.777	3.678
Zinsaufwendungen	-2.040	-2.357
<b>Gesamt</b>	<b>1.248</b>	<b>5.358</b>

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

TEUR	2020	2019
Gewinnanteil nach Equity-Methode	-536	4.080
Stille Gesellschaft	3.777	3.678
<b>Gesamt</b>	<b>3.241</b>	<b>7.758</b>

### 18. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

TEUR	2020	2019
Ergebnis vor Ertragsteuern	2.416	4.545
Anzuwendender Steuersatz	32,98 %	32,98 %
Erwarteter Steueraufwand (+) / -ertrag (-)	797	1.499
Effekte aus at Equity-Bewertung	161	-1.331
Latente Steuern auf steuerliche Verlustvorträge	-600	-500
Steuerfreie Erträge nach § 8b KStG	0	0
<b>Übrige steuerfreie Aufwendungen/Erträge</b>	<b>-568</b>	<b>71</b>
Tatsächlicher Gesamtsteueraufwand (+) / -ertrag (-)	-210	-261
<b>Effektiver Steuersatz</b>	<b>8,7 %</b>	<b>-5,7 %</b>

Die Konzerngesellschaften unterliegen wie im Vorjahr einer Körperschaftsteuer inkl. Solidaritätszuschlag von 15,825 %. Unter Einbeziehung der Gewerbesteuer mit einem gemischten Hebesatz von 490 % betrug der Gesamtsteuersatz im Jahr 2019 32,98 % (VJ 32,98 %). Als Ertragsteuern sind die in Deutschland gezahlten bzw. geschuldeten Steuern auf Einkommen und Ertrag sowie latente Steuerabgrenzungen ausgewiesen. Latente Steuern resultieren aus den unterschiedlichen Wertansätzen zwischen IFRS- und Steuerbilanzwerten sowie steuerlichen Verlustvorträgen. Der ausgewiesene Ertragsteueraufwand weicht von dem zu erwartenden Steueraufwand, der sich theoretisch bei Anwendung des inländischen Steuersatzes von 32,98 % (VJ 32,98 %) auf das Ergebnis vor Steuern des Konzerns ergeben würde, ab. Der Unterschied zwischen erwartetem und ausgewiesenem Ertragsteueraufwand ergibt sich wie folgt:

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

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

Steuern wahrscheinlich realisieren zu können. Diesen Steuervorteil haben wir im Jahr 2020 mit insgesamt 1.100 TEuro (VJ 500 TEuro) berücksichtigt. Ausschlaggebend für die zusätzliche Aktivierung latenter Steuern von 600 TEuro im Jahr 2020 ist die Anpassung der Steuerplanung betreffend erwarteter steuerpflichtiger Erträge im Zusammenhang mit den Beteiligungen Montano und TTL Real Estate. Die heutige Einschätzung bezüglich der Werthaltigkeit der aktiven latenten Steuern kann sich ändern und Wertberichtigungen erforderlich machen.

Auf körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von rund 4.373 TEuro (VJ 6.912 TEuro) sowie gewerbsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von rund 2.009 TEuro (VJ 5.825 TEuro) wurden keine latenten Steuern gebildet.

## 19. Ergebnis je Aktie

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

### Unverwässertes Ergebnis/Verwässertes Ergebnis je Aktie

EUR	2020	2019
Eigenkapitalgebern des Unternehmens zuzurechnendes Ergebnis	2.625.555	4.589.346
Durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien	21.075.000	21.075.000
<b>Unverwässertes/verwässertes Ergebnis je Aktien</b>	<b>0,12</b>	<b>0,22</b>

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

Das verwässerte Ergebnis je Aktie ergibt sich, indem die durchschnittliche Anzahl der im Umlauf befindlichen Aktien um sämtliche Wandlungs- und Optionsrechte erhöht wird. Derzeit hat die TTL AG keine Finanzinstrumente ausgegeben, die zu einer Verwässerung führen könnten. Aus dem bestehenden Genehmigten und Bedingten Kapital (siehe Ausführungen zum Eigenkapital in Abschnitt 26) kann sich zukünftig ein Verwässerungseffekt ergeben.

Für 2020 wird der Vorstand vorschlagen, eine Dividende in Höhe von 4.215 TEuro (0,20 Euro pro Aktie bezogen auf 21.075.000 ausstehende Aktien) zu beschließen. Die Dividende wird in voller Höhe aus dem steuerlichen Einlagekonto erfolgen und unterliegt somit keinem Anzug von Kapitalertragsteuer. In diesem Konzernabschluss wird diese Dividende gemäß IAS 10 nicht als Verbindlichkeit bilanziert.

## VI. Erläuterungen zur Bilanz

### 20. Sachanlagen

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

erfolgt entsprechend dem Nutzungsverlauf linear pro rata temporis. Die Sachanlagen zum 31. Dezember 2020 setzen sich wie folgt zusammen:

TEUR	2020	2019
<b>ANSCHAFFUNGSKOSTEN</b>		
Stand 01.01.	12	10
Zugänge	0	2
Abgänge	-5	0
<b>Stand 31.12.</b>	<b>7</b>	<b>12</b>
<b>ABSCHREIBUNGEN</b>		
Stand 01.01.	7	4
Zugänge	0	3
Abgänge	-5	0
<b>Stand 31.12.</b>	<b>2</b>	<b>7</b>
Buchwert 01.01.	5	6
Buchwert 31.12.	5	5

### 21. Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen

Die nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen betreffen die 50 % Anteile an der TTL Real Estate GmbH und einen 30 % Anteil an der Ende 2020 erworbenen Montano Asset Management GmbH.

Die TTL Real Estate GmbH bündelte bis zum ersten Halbjahr 2019 ihr operatives Geschäft im Wesentlichen in ihrer 75 %-Beteiligung an der German Estate Group GmbH & Co. KG. Nach dem Verkauf der Anteile an der German Estate Group im Juni 2019 ist die TTL Real Estate in renditestarke börsennotierte Unternehmen investiert; wesentliches Engagement ist eine strategische Beteiligung an der DIC Asset AG von 7,81 %.

Die im Vorjahr ausgewiesenen Anteile an den StoneCapp-Gesellschaften, an denen der TTL Konzern über die TTL Investments in Germany GmbH und TTL Funding GmbH mit jeweils 50 % beteiligt war, wurden im Dezember 2020 für insgesamt TEuro 1.550 veräußert.

Die Anteile an der TTL Real Estate GmbH (TTL RE), der Montano und an den StoneCapp-Gesellschaften entwickelten sich wie folgt:

TEUR	TTL RE	Montano	StoneCapp	Gesamt
Buchwert 01.01.2018	<b>40.346</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>40.346</b>
Zugänge	37.356	0	0	37.356
Nach der Equity-Methode erfasstes Ergebnis	2.393	0	0	2.393
Ausschüttungen	-1.976	0	0	-1.976
<b>Buchwert 31.12.2018/1.1.2019</b>	<b>78.119</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>78.119</b>
Zugänge	0	0	1.618	1.618
Nach der Equity-Methode erfasstes Ergebnis	4.080	0	-43	4.037
Ausschüttungen	-1.165	0	0	-1.165
<b>Buchwert 31.12.2019/1.1.2020</b>	<b>81.034</b>	<b>0</b>	<b>1.575</b>	<b>82.609</b>
Zugänge	0	8.780	0	8.780
Nach der Equity-Methode erfasstes Ergebnis	-536	0	47	-489
Verkauf Anteile StoneCapp	0	0	-1.550	-1.550
Abgangsverlust	0	0	-72	-72
Ausschüttungen	-7.500	0	0	-7.500
<b>Buchwert 31.12.2020</b>	<b>72.998</b>	<b>8.780</b>	<b>0</b>	<b>81.778</b>

Die Zugänge des Jahres 2020 an der Montano in Höhe von 8,8 Mio. Euro waren zahlungswirksam.

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

TEUR	2020	2019
<b>Eigentumsanteil</b>	<b>50,00 %</b>	<b>50,00 %</b>
Langfristige Vermögenswerte	100.023	53.908
Kurzfristige Vermögenswerte	194.463	179.923
Kurzfristige Schulden	-89.562	-12.890
Langfristige Schulden (Vorzugsgeschäftsanteile)	-60.000	-60.000
Auf Stammgeschäftsanteile entfallendes Nettovermögen (100 %)	144.790	160.861
<b>Anteil des Konzerns am Nettovermögen</b>	<b>72.395</b>	<b>80.431</b>
<b>Buchwert des Anteils am assoziierten Unternehmen</b>	<b>72.998</b>	<b>81.034</b>
Umsatzerlöse	10.895	13.921
Gewinn aus den fortzuführenden Geschäftsbereichen (100 %)	-1.071	8.160
Sonstiges Ergebnis (100 %)	0	0
<b>Anteil des Konzerns am Gesamtergebnis</b>	<b>-536</b>	<b>4.080</b>

Die aggregierten Abschlussdaten der StoneCap-Gesellschaften ergeben sich wie folgt:

TEUR	2020	2019
<b>Eigentumsanteil</b>	<b>0,00 % *</b>	<b>50,00 %</b>
Langfristige Vermögenswerte	n/a	2
Kurzfristige Vermögenswerte	n/a	3.057
Kurzfristige Schulden	n/a	-47
Langfristige Schulden	n/a	0
Auf Stammgeschäftsanteile entfallendes Nettovermögen (100 %)	n/a	3.012
<b>Anteil des Konzerns am Nettovermögen</b>	<b>n/a</b>	<b>1.506</b>
<b>Buchwert des Anteils am assoziierten Unternehmen</b>	<b>n/a</b>	<b>1.575</b>
Ergebnisanteil	50,00 % *	50,00 %
Umsatzerlöse	749	0
Ergebnis aus den fortzuführenden Geschäftsbereichen (100 %)	93	-86
Sonstiges Ergebnis (100 %)	0	0
<b>Anteil des Konzerns am Gesamtergebnis</b>	<b>47</b>	<b>-43</b>

\* Die Anteile an den StoneCap-Gesellschaften wurden zum Jahresende 2020 verkauft, daher hält die TTL AG zum 31.12.2020 keinen Anteil mehr am Nettovermögen dieser Gesellschaften.

Die aggregierten Abschlussdaten der Montano ergeben sich wie folgt:

TEUR	2020
<b>Eigentumsanteil</b>	<b>30,00 %</b>
Langfristige Vermögenswerte	93
Kurzfristige Vermögenswerte	8.910
Kurzfristige Schulden	-415
Langfristige Schulden	0
Auf Stammgeschäftsanteile entfallendes Nettovermögen (100 %)	8.588
<b>Anteil des Konzerns am Nettovermögen</b>	<b>2.577</b>
Geschäfts- und Firmenwert	6.203
<b>Buchwert des Anteils am assoziierten Unternehmen</b>	<b>8.780</b>

Die Beteiligung an der Montano Asset Management GmbH wurde erst zum Jahresende 2020 erworben. Somit war für das Geschäftsjahr 2020 kein anteiliges Ergebnis zu erfassen.

## 22. Sonstige Beteiligungen

Die TTL AG hält 15,06 % der Anteile an der nicht börsennotierten DIC Capital Partners (Europe) GmbH. Für diese Anteile an der DIC Capital Partners (Europe) GmbH liegen keine auf einem aktiven Markt notierten Preise vor (Stufe 3 nach IFRS 13). Der Zeitwert dieser Anteile wurde durch Diskontierung der aus der Beteiligung zu erwartenden Erträge ermittelt. Im Zuge der Erstanwendung des IFRS 9 ab dem 1. Januar 2018 wendet die TTL AG für ihre Beteiligung an der DICP (Europe) GmbH die Option FVtOCI (Fair Value through Other Comprehensive Income) an. Im Geschäftsjahr 2020 ergab sich wie im Vorjahr kein zu berücksichtigender wesentlicher Bewertungseffekt.

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

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

TEUR	2020	2019
Stand 1.1.	5.971	5.971
Zugang/Abgang saldiert	0	0
Bewertungseffekt	0	0
<b>Stand 31.12.</b>	<b>5.971</b>	<b>5.971</b>

Zum 31. Dezember 2019 (letzte verfügbare Informationen) beträgt das Eigenkapital der DIC Capital Partners (Europe) GmbH 35.926 TEuro (31. Dezember 2018 35.662 TEuro) und das Jahresergebnis 2019 264 TEuro (2018 4.222 TEuro).

## 23. Forderungen an nahestehende Unternehmen

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

## 24. Kurzfristige finanzielle Vermögenswerte

Die kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte über insgesamt 8.084 TEuro beinhalten eine Forderung aus dem Dienstleistungsvertrag mit der DIC Capital Partners (Europe) GmbH in Höhe von mit 4.049 TEuro. Hinsichtlich der Beschreibung und der Konditionen verweisen wir auf die Ausführungen unter Kapitel X ‚BEZIEHUNGEN ZU NAHE STEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN‘.

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

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

## 25. Zahlungsmittel

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

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

## 26. Eigenkapital

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

### Grundkapital

Das Grundkapital der TTL Beteiligungs- und Grundbesitz- AG beträgt zum 31. Dezember 2020 21.075.000,00 Euro und ist eingeteilt in 21.075.000 nennwertlose Stückaktien mit einem rechnerischen Wert von je 1,00 Euro. Gegenüber dem Vorjahr ist das Grundkapital unverändert.

### Genehmigtes Kapital

Auf der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft vom 10. Mai 2019 haben die Aktionäre der Gesellschaft die Aufhebung des Genehmigten Kapitals 2018/II und die Schaffung eines neuen Genehmigten Kapitals 2019/I mit der Möglichkeit zum Ausschluss des Bezugsrechts beschlossen. Durch Beschluss der Hauptversammlung der TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG vom 10. Mai 2019 ist der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 9. Mai 2024 das Grundkapital gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmal oder mehrmals um insgesamt bis zu 10.537.500,00 Euro zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann (Genehmigte Kapital 2019/I).

### Bedingtes Kapital

Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 10. Mai 2019 ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft bis zu insgesamt 10.537.500,00 Euro bedingt zu erhöhen (Bedingtes Kapital 2019/I).

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

Der Vorstand der Gesellschaft wurde ebenso ermächtigt, mit vorheriger Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 9. Mai 2024 eigene Aktien der Gesellschaft im Umfang von bis zu insgesamt 10 % des Grundkapitals der Gesellschaft zu erwerben. Maßgeblich ist das Grundkapital zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Hauptversammlung über die vorliegende Ermächtigung oder – falls dieses geringer ist – das zum Zeitpunkt der Ausübung der vorliegenden Ermächtigung bestehende Grundkapital. Auf die aufgrund dieser Ermächtigung erworbenen Aktien dürfen zusammen mit anderen eigenen Aktien, die sich im Besitz der Gesellschaft befinden oder die ihr

nach §§ 71a ff. AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10 % des Grundkapitals der Gesellschaft entfallen. Der Erwerb darf nicht zum Zwecke des Handels in eigenen Aktien erfolgen.

### Kapitalrücklage

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

Forderungsverzichte von (mittelbaren) Anteilseignern des Mutterunternehmens. Die verzichteten Darlehensforderungen leben nach den vertraglichen Regelungen (Besserungsabrede) wieder auf, sofern und soweit in den Folgeperioden im Jahresabschluss des Mutterunternehmens ein bestimmtes Eigenkapital (Eigenkapitalschwelle) überschritten wird. Dabei ist bei der Berechnung des maßgeblichen Eigenkapitals der Rückzahlungsanspruch nicht zu berücksichtigen.

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

Das relevante Eigenkapital gem. § 266 Abs. 3, A. HGB der Gesellschaft beträgt zum 31. Dezember 2020 43,7 Mio. Euro. Aufgrund der aktuellen Unternehmensplanung erachtet der Vorstand das Erreichen der Schwelle von 100,0 Mio. Euro derzeit als nicht wahrscheinlich. Aus diesem Grund wird die Verpflichtung mit einem Wert von 0 Euro bewertet.

### Rücklage für erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte

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

## 27. Schulden

TEUR	2020			2019		
	Restlaufzeit bis	Restlaufzeit über	Gesamt 31.12.2020	Restlaufzeit bis	Restlaufzeit über	Gesamt 31.12.2019
	1 Jahr	1 Jahr		1 Jahr	1 Jahr	
<b>Langfristige Schulden</b>						
Langfristige Übrige Verbindlichkeiten	0	0	0	0	0	0
Langfristige Darlehens- verbindlichkeiten	0	81.919	81.919	0	50.964	50.964
	<b>0</b>	<b>81.919</b>	<b>81.919</b>	<b>0</b>	<b>50.964</b>	<b>50.964</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>						
Steuerrückstellungen	390	0	390	107	0	107
Verbindlichkeiten aus Lie- ferungen und Leistungen	54	0	54	4	0	4
Kurzfristige Darlehensver- bindlichkeiten	0	0	0	3.889	0	3.889
Übrige Verbindlichkeiten	981	0	981	1.260	0	1.260
	<b>1.424</b>	<b>0</b>	<b>1.424</b>	<b>5.260</b>	<b>0</b>	<b>5.260</b>
	<b>1.424</b>	<b>81.919</b>	<b>83.343</b>	<b>5.260</b>	<b>50.964</b>	<b>56.224</b>

Sämtliche finanzielle Verbindlichkeiten sind unbesichert. Seit dem 17. Mai 2017 stellt die AR Holding der Gesellschaft bis zum 31. Dezember 2021 ein Fazilitätendarlehen in Höhe von 1.000 TEuro zur Verfügung. Die Darlehensfazilität steht der TTL AG als Darlehensnehmerin bis einschließlich 31. Dezember 2021 zur Verfügung. Im Geschäftsjahr 2020 wurde diese Linie nicht in Anspruch genommen und es fiel kein Entgelt hierfür an.

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

Die kurzfristigen Darlehensverbindlichkeiten gegenüber der TTL Real Estate Mezzanine Investments GmbH & Co. KG im Vorjahr in Höhe von 3.889 TEuro wurden im Geschäftsjahr 2020 zurückbezahlt.

Die Verpflichtung aus Besserungsabreden (siehe Erläuterungen zum Eigenkapital in Abschnitt 26) ist mit ihrem beizulegenden Zeitwert in Höhe von 0 zum Bilanzstichtag bewertet. Die Bewertung

zum beizulegenden Zeitwert wurde, basierend auf den Inputfaktoren der verwendeten Bewertungstechnik, als beizulegender Zeitwert der Stufe 3 eingeordnet. Dabei wurde der Erwartungswert der zukünftigen Netto-Cashflows mit einem risikoangepassten Zinssatz (8,0 %, VJ 8,0 %) diskontiert. Wesentlicher, nicht beobachtbarer Inputfaktor ist neben dem Abzinsungssatz das zukünftig geschätzte Jahresergebnis des Mutterunternehmens zur Ermittlung der Entwicklung des Eigenkapitals. Mit Änderungsvereinbarung vom 2. Oktober 2018 wurde die für das Aufleben der verzichteten Forderungen bislang maßgebliche Schwelle des Eigenkapitals des Mutterunternehmens für sämtliche mit Besserungsabreden verbundene Verbindlichkeiten auf 100 Mio. Euro angehoben.

Die übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten beinhalten erfolgsabhängige Vergütungsvereinbarungen in Form eines aktienkursorientierten Vergütungsmodells mit den Vorstandsmitgliedern. Die beiden Vorstandsmitglieder halten wie im Vorjahr Ende 2020 Optionen auf insgesamt

70.000 so genannte „virtuelle“ Aktien der Gesellschaft. Mit Verlängerung beider Dienstverträge im Geschäftsjahr kommen jeweils 25.000 Optionen pro Vorstandsmitglied insgesamt 50.000 Optionen hinzu, ausübbar jeweils ab 1.10.2022 für Herrn Reichert und 31.12.2022 für Herrn Grimm.

Voraussetzung für die Ausübung dieser Optionen ist der Ablauf von drei Dienstjahren als Vorstandsmitglied bei der TTL AG. Die Gesellschaft bewertet den beizulegenden Zeitwert zum 31. Dezember 2020 mit je 1,12 Euro bzw. 1,14 Euro für Herrn Reichert und Herrn Grimm. Die Bewertung erfolgt unter Anwendung des Black-Scholes-Optionspreismodells. Die wesentlichen Parameter für das Bewertungsmodell sind der Aktienkurs am Bilanzstichtag in Höhe von 2,62 Euro (VJ 3,60 Euro), der Ausübungspreis von je 1,50 Euro, die erwartete Volatilität von 69,60 % (VJ 60,38 %) sowie der laufzeitabhängige jährliche risikofreie Zinssatz von zum Vorjahr unverändert 0,01 %. Die Volatilität gemessen an der Standardabweichung der erwarteten Aktienkursrenditen basiert auf statistischen Analysen der täglichen Aktienkurse des letzten Jahres.

Zum Bilanzstichtag waren 35.000 „virtuelle Aktienoptionen“ des Vorstandsvorsitzenden Theo Reichert ausübbar, der verbleibende Erdienungszeitraum beträgt 0,25 bzw. 0,50 Jahre. Der Zeitwert aller gewährten Optionen betrug zum Stichtag 79 TEuro (VJ: 106 TEuro). Insofern wurden im

Geschäftsjahr insgesamt 27 TEuro (VJ -58 TEuro) an Erträgen für Stock Options im Personalaufwand erfasst.

Die Veränderung der Verschuldungspositionen insgesamt in der Bilanz zum 31. Dezember 2020 zum Vorjahr in Höhe von 27.119 TEuro setzt sich i. W. zusammen aus zahlungswirksamer Darlehensaufnahme von 4.943 Mio. Euro und zahlungsunwirksamer Errichtung der stillen Gesellschaft i. H. v. 30.000 TEuro sowie Zinsabgrenzungen.

## 28. Segmentinformationen

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

## VII. ANGABEN ZUM FINANZRISIKOMANAGEMENT

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

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

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

Auf Ebene der Beteiligungsgesellschaften wurden interne Richtlinien erlassen, welche Prozesse des Risikocontrollings zum Gegenstand haben sowie den Einsatz von Finanzinstrumenten regeln und dabei eine eindeutige Funktionstrennung hinsichtlich der operativen Finanzaktivitäten, deren Abwicklung, sowie das Controlling der

Finanzinstrumente beinhalten. Die Leitlinien, die den Risikomanagementprozessen des Konzerns zugrunde liegen, sind darauf ausgerichtet, dass die Risiken konzernweit identifiziert und analysiert werden. Ferner zielen sie auf die Kontrolle der Risiken ab sowie auf deren Überwachung. Die Leitlinien werden regelmäßig überprüft und an aktuelle Markt- und Produktentwicklungen angepasst.

### Kreditrisiko/Ausfallrisiko

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

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

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

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

### Liquiditätsrisiko

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

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

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Restlaufzeiten der undiskontierten finanziellen Verbindlichkeiten zum 31. Dezember 2020 und 2019. Die Auszahlungen sind einschließlich der geschätzten Zinszahlungen ausgewiesen.

TEUR	Innerhalb eines Jahres fällig	Zwischen einem und fünf Jahren fällig	In mehr als fünf Jahren fällig	Gesamt
	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2020
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	54	0	0	54
Darlehensverbindlichkeiten	0	84.336	0	84.336
Übrige Verbindlichkeiten	981	0	0	981
	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2019
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4	0	0	4
Darlehensverbindlichkeiten	4.025	52.748	0	56.773
Übrige Verbindlichkeiten	1.260	0	0	1.260

Seit dem 17. Mai 2017 stellt die AR Holding der Gesellschaft bis zum 31. Dezember 2021 ein Fazilitätendarlehen in Höhe von 1.000.000 Euro zur Verfügung. Als Zinsen sind 2,5 % p.a. nachschüssig vereinbart. Die Kreditlinie wurde zum Jahresende 2020 nicht in Anspruch genommen (Vorjahr: 0 TEuro), es fielen keine Zinsaufwendungen an. Somit stehen dem Konzern noch 1,0 Mio. Euro als Liquiditätsreserve zur Verfügung. Die kurzfristige

Darlehensverbindlichkeit hat gemäß Vertrag eine feste Laufzeit bis zum 31. Dezember 2019. Danach verlängert sie sich jeweils um ein weiteres Jahr, falls der Vertrag nicht von einer der Parteien mit einer Frist von drei Monaten zum Jahresende gekündigt wird. Für die finanziellen Verbindlichkeiten bestehen zum 31. Dezember 2020 keine Wertminderungen, ebenso waren keine Verbindlichkeiten zum Abschlussstichtag überfällig.

## Marktrisiko

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

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

## Kapitalmanagement

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

Die folgende Übersicht zeigt das Eigenkapital, die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente sowie die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2019 sowie zum 31. Dezember 2020:

TEUR	31.12.2020	31.12.2019
<b>Eigenkapital des TTL-Konzerns</b>	<b>46.092</b>	<b>47.681</b>
als % vom Gesamtkapital	35,6 %	45,9 %
Langfristige Schulden	81.919	50.964
Kurzfristige Schulden	1.424	5.260
<b>Fremdkapital des TTL-Konzerns</b>	<b>83.343</b>	<b>56.239</b>
als % vom Gesamtkapital	64,4 %	54,1 %
<b>Gesamtkapital der TTL AG</b>	<b>129.435</b>	<b>103.905</b>
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	2.498	13.908

Die Kapitalstruktur des TTL-Konzerns hat sich im Geschäftsjahr 2020 i. W. durch die stille Beteiligung an der TTL Real Estate GmbH, die zu einem Anstieg der Forderungen und Verbindlichkeiten um jeweils 30 Mio. Euro führte, sowie durch die Darlehensrückzahlung kurzfristiger Schulden, den 30 % Anteilskauf an der Montano verbunden mit einem deutlichen Rückgang

des Zahlungsmittelbestandes verändert. Das Gesamtkapital ist insgesamt um 25,5 Mio. Euro auf 129,4 Mio. Euro gestiegen. Insgesamt ist die Eigenkapitalquote des TTL-Konzerns inklusive der Minderheitenanteile gegenüber dem Vorjahr um 10,3 %-Punkte auf 35,6 % gesunken. Korrespondierend hat sich die Fremdkapitalquote auf 64,4 % erhöht.

## VIII. ANGABEN ZU BUCH- UND MARKT- WERTEN VON FINANZINSTRUMENTEN

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

TEUR	Bewertungs- kategorie nach	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2019
Aktiva	IFRS 9	Buchwert	Zeitwert	Buchwert	Zeitwert
Beteiligungen	FVtOCI	5.971	5.971	5.971	5.971
Forderungen an nahestehende Unternehmen	FAAC	30.000	31.268	0	0
Flüssige Mittel	FAAC	2.498	2.498	13.908	13.908
<b>Summe</b>	<b>FVtOCI</b>	<b>5.971</b>	<b>5.971</b>	<b>5.971</b>	<b>5.971</b>
<b>Summe</b>	<b>FAAC</b>	<b>32.498</b>	<b>33.765</b>	<b>13.908</b>	<b>13.908</b>
		<b>38.469</b>	<b>39.736</b>	<b>19.879</b>	<b>19.879</b>
<b>Passiva</b>					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	54	54	4	4
Darlehensverbindlichkeiten	FLAC	81.919	81.919	54.853	54.853
Übrige finanzielle Verbindlichkeiten	FLAC	981	981	1.260	1.260
<b>Summe</b>		<b>82.953</b>	<b>82.953</b>	<b>56.117</b>	<b>56.117</b>

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

Für die vom Konzern gehaltenen nicht börsennotierten Anteile an der DIC Capital Partners (Europe) GmbH liegen keine auf einem aktiven Markt notierten Preise vor (Stufe 3 nach IFRS 13). Der Zeitwert dieser Anteile wurde durch Diskontierung der von dieser Gesellschaft erwarteten Ausschüttungen ermittelt. Im Zuge der Erstanwendung des IFRS 9 ab dem 1. Januar 2018 wendet die TTL AG für ihre Beteiligung an der DICP Capital Partners (Europe) GmbH die Option FVtOCI (Fair Value through Other Comprehensive Income) an.

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

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

TEUR	2020	2019
Stand 1.1.	5.971	5.971
Zugang / Abgang saldiert	0	0
Bewertungseffekt	0	0
<b>Stand 31.12.</b>	<b>5.971</b>	<b>5.971</b>

Der Bewertungseffekt wird aufgrund seiner Zuordnung zur Bewertungskategorie FVtOCI im sonstigen Ergebnis ausgewiesen. Unter den Darlehen ist eine stille Beteiligung an der TTL Real Estate GmbH in Höhe von 30.000 TEuro ausgewiesen, die zum 1. Juli des Geschäftsjahres 2020 zuzug. Die bis zum frühesten Laufzeitende anfallenden Zahlungsströme wurden mit einem Diskontierungssatz von 8 % auf den Bilanzstichtag abgezinst. Deren Zeitwert wurde somit mit 31.268 TEuro ermittelt.

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

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

### Nettofinanzerfolge

TEUR	2020	2019
Aus zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte	3.777	3.678
Aus erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte	0	0
Aus finanziellen Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten	-2.040	-2.357
<b>Gesamt</b>	<b>1.737</b>	<b>1.321</b>

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

## IX. ANGABEN ZUR KAPITALFLUSSRECHNUNG

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

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

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

## X. BEZIEHUNGEN ZU NAHE STEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

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

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

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

### Vergütung der Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen

EUR	2020	2019
Kurzfristig fällige Leistungen*	902.875	901.781
anteilsbasierte Vergütungen	-26.961	57.583
	<b>875.914</b>	<b>959.364</b>

\* maximaler vertraglicher Anspruch

Zu den Bezügen von Vorstand und Aufsichtsrat verweisen wir auf den Vergütungsbericht, der integraler Bestandteil des Lageberichts ist.

Salden und Geschäftsvorfälle zwischen dem TTL-Konzern und seinen Tochtergesellschaften, die nahestehende Unternehmen sind, wurden im Zuge der Konsolidierung eliminiert und werden in dieser Anhangsangabe nicht erläutert.

Einzelheiten zu Geschäftsvorfällen zwischen dem TTL-Konzern und anderen nahestehenden Unternehmen und Personen sind nachfolgend angegeben:

EUR	2020	2019
<b>Umsatzerlöse und sonstige Erträge</b>		
DIC Capital Partners (Europe) GmbH (Umsatzerlöse)	2.800.000	800.000
TTL Real Estate GmbH (Umsatzerlöse zzgl. Kostenerstattung)	350.000	367.735
TTL Real Estate GmbH (Gewinnanteil)	-535.629	4.079.414
StoneCapp Gesellschaften (Verlustanteil)	46.527	-42.901
TTL Real Estate GmbH (Zinserträge aus Stiller Beteiligung.)	3.750.000	3.677.604
	<b>6.410.898</b>	<b>8.881.852</b>
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		
Stone Capital Partners GmbH	<b>374.000</b>	<b>0</b>
<b>Zinsaufwendungen</b>		
TTL Real Estate Mezzanine Investments GmbH & Co. KG	<b>2.035.043</b>	<b>2.356.568</b>

EUR	31.12.2020	31.12.2019
<b>Erhaltene Ausschüttung</b>		
TTL Real Estate GmbH	7.500.000	1.164.817
<b>Forderungen</b>		
DIC Capital Partners (Europe) GmbH	4.048.875	728.875
TTL Real Estate GmbH (Sonstige)	3.851.500	21.104
TTL Real Estate GmbH (Stille Beteiligung)	30.000.000	0
	<b>37.900.375</b>	<b>749.979</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>		
TTL Real Estate Mezzanine Investments GmbH & Co. KG	81.918.652	54.853.237
	<b>81.918.652</b>	<b>54.853.237</b>
<b>Aktiviertete Anschaffungsnebenkosten</b>		
Stone Capital Partners GmbH	375.000	0

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

Des Weiteren hat die TTL AG mit der DIC Capital Partners (Europe) GmbH, München, sowie mit der TTL Real Estate GmbH, Frankfurt am Main, die über den mittelbaren Alleingesellschafter der AR Holding GmbH, Herrn Prof. Dr. Schmidt, mit der TTL AG verbunden sind, im Jahr 2018 und zwei Nachträgen im Jahr 2019 und im Jahr 2020 Dienstleistungsverträge abgeschlossen bzw. angepasst. Diese betreffen Analysen, Controlling und Beratung sowie den einhergehenden Einsatz seitens der TTL hinsichtlich des Aufbaus und der strategischen Positionierung der Engagements der DIC Capital Partners (Europe) GmbH. Die TTL erhielt hierfür von der DIC Capital Partners (Europe) GmbH insgesamt eine Vergütung in Höhe von netto 2.800 TEuro (VJ 800 TEuro). Die Erträge aus der Vergütung

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

Mit der Stone Capital Partners GmbH hat die TTL AG im Jahr 2020 einen Dienstleistungsvertrag abgeschlossen. Dieser betrifft Analysen, Controlling sowie den einhergehenden Einsatz seitens der Stone Capital Partners GmbH hinsichtlich Durchführung von Due-Diligence Aktivitäten. Die StoneCapp erhielt hierfür eine Vergütung in Höhe von 374 TEuro (VJ 0 TEuro).

Mit der Stone Capital Partners GmbH hat die TTL Investments in Germany GmbH im Jahr 2020 einen Dienstleistungsvertrag abgeschlossen. Dieser betrifft Vertragsverhandlungen sowie den einhergehenden Einsatz seitens der Stone Capital Partners GmbH hinsichtlich Durchführung von Due-Diligence Aktivitäten für den Anteilserwerb an der Montano Asset Management GmbH. Die Stone Capital Partners GmbH erhielt hierfür eine einmalige Vergütung in Höhe von 375 TEuro (VJ 0 TEuro).

Mit der Montano Asset Management GmbH, an der die TTL Investments in Germany GmbH einen Anteil von 30 % hält, hat die TTL Investments in Germany GmbH im Jahr 2020 einen Portfolio-Management-Vertrag abgeschlossen. Für Leistungen wie u.a. die Beratung hinsichtlich strategischer Unternehmensführung erhält die TTL Investments in Germany GmbH ab dem Jahr 2021 eine pauschale jährliche Vergütung von 100 TEuro. Das Vertragsverhältnis endet automatisch, wenn der abgeschlossene Joint Venture-Vertrag beendet wird oder die TTL Investments in Germany GmbH weniger als 30 % der o.g. Geschäftsanteile hält.

Mit der TTL Real Estate GmbH, Frankfurt, an der die TTL AG mit 50,00 % direkt und indirekt beteiligt ist, hat die TTL AG im März 2018 einen Dienstleistungsvertrag betreffend Analysen, Controlling und Beratung abgeschlossen. Die TTL AG erhielt hierfür im Jahr 2020 eine Vergütung in Höhe von 350 TEuro (VJ 368 TEuro).

Mit zwei Darlehensverträgen vom 14. Januar und 14. Februar 2020 zwischen jeweils der vollkonsolidierten TTL Investments in Germany GmbH und der TTL AG mit der TTL Real Estate GmbH wurden zwei Kontokorrentvereinbarungen jeweils mit einer Verzinsung von 0,5 % p.a. geschlossen. Nicht bezahlte Zinsen werden zum Jahresende dem Darlehensbetrag zugeschrieben und ab dem Folgejahr mitverzinst. Die Kontokorrentdarlehen gegenüber der TTL Real Estate sind zum Jahresende vollumfänglich ausgeglichen. Mit einem Darlehensvertrag vom 01. Dezember 2020 zwischen der TTL AG und der TTL Real Estate Mezzanine Investments GmbH Co. KG wurde eine Kontokorrentvereinbarung mit einer Verzinsung von 0,5 % geschlossen. Nicht bezahlte Zinsen werden zum Jahresende dem Darlehensbetrag zugeschrieben und ab dem Folgejahr mitverzinst.

Mit Vertrag vom 1. Juli 2020 wurde zwischen der TTL Real Estate GmbH und der TTL AG ein Gesellschaftsvertrag zur Errichtung einer typischen stillen Gesellschaft geschlossen. Die TTL AG beteiligt sich dabei mit einer Einlage von 30.000 TEuro. Die Einlage wurde im aktuellen Geschäftsjahr nicht zahlungswirksam geleistet. Die entsprechende Verbindlichkeit wird bis zu deren Ausgleich und Verrechnung mit 2,0 % p. a. verzinst. Die TTL AG erhält auf die Kapitaleinlage eine Vergütung in Höhe von 25 % p.a..Im Geschäftsjahr 2020 fielen aus diesem Vertrag bei der TTL AG Zinsaufwendungen von 300 TEuro und Zinserträge von 3.750 TEuro an.

Verbindlichkeiten gegenüber der TTL Real Estate Gruppe bestehen zum Jahresende nur noch gegenüber der TTL Real Estate Mezzanine Investments GmbH & Co. KG in Höhe von 81.919 TEuro. Es wurden insgesamt Zinsaufwendungen von 1.957 TEuro erfasst.

Von der TTL Real Estate GmbH erhielt die TTL AG und die TTL Beteiligungs GmbH im Jahr 2020 eine Ausschüttung über insgesamt 7,5 Mio. Euro für das Geschäftsjahr 2019 (VJ 1,2 Mio. Euro).

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

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

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

Verwaltungs GmbH, der GCS Beteiligungs GmbH sowie dem Aufsichtsratsmitglied Herrn Prof. Dr. Gerhard Schmidt zugerechnet. Herrn Prof. Dr. Gerhard Schmidt werden mittelbar über die GCS Beteiligungs GmbH, die GCS Verwaltungs GmbH, die GR Capital GmbH und die AR Holding GmbH 65,10 % (VJ 64,90 %) der Stimmen an der TTL AG zugerechnet.

Inklusive der indirekt über die Rhein-Main Finanz- und Beteiligungsgesellschaft bürgerlichen Rechts zugerechneten Stimmen betrug die Gesamtzahl der Herrn Prof. Dr. Gerhard Schmidt zugerechneten Stimmen 14.240.960 bzw. 67,57 % (VJ 67,38 %).

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

Transaktion	Datum	Kurs (EUR/Aktie)	Volumen (EUR)	Aktien (Stk)	Gesellschaft
Kauf über Börse	04.05.2020	2,45	100.450	41.000	AR Holding GmbH

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

für Rechtsberatungsleistungen sowie Vorauslagung von Gebühren und Kosten 113,6 TEuro (VJ 6,5 TEuro) für das Geschäftsjahr 2020 erhalten.

## XI. ORGANE DER GESELLSCHAFT

### Aufsichtsrat der Aktiengesellschaft:

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

Die Mitglieder des Aufsichtsrats waren im Geschäftsjahr 2020 in folgenden weiteren Gesellschaften im Aufsichtsrat oder anderen Kontrollgremien tätig:

### Prof. Dr. Gerhard Schmidt:

- DIC Asset AG, Frankfurt am Main, Vorsitzender des Aufsichtsrats\*
- DICP Capital SE, München, Vorsitzender des Verwaltungsrats/Geschäftsführender Direktor\*\*
- Novalpina Capital Group S.à.r.l., Luxemburg, Non-Executive Chairman
- Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG, Frankfurt am Main, Vorsitzender des Aufsichtsrats\*
- Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA, Frankfurt am Main, Vorsitzender des Aufsichtsrats\*
- DICP Erste Family Office Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KGaA, München, Vorsitzender des Aufsichtsrats\*
- DIC Capital Partners (Germany) GmbH & Co. KGaA, München, Vorsitzender des Aufsichtsrats

- DICP Asset Management Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KGaA, München, Vorsitzender des Aufsichtsrats
- DIC Capital Partners Beteiligungs GmbH, München, Vorsitzender des Aufsichtsrats\*\*
- DIC Capital Partners (Germany) Verwaltungs GmbH, München, Vorsitzender des Aufsichtsrats\*\*
- Grohe AG, Hemer, Vorsitzender des Aufsichtsrats (bis 9. Dezember 2020)
- STONE Capital Partners GmbH, Frankfurt am Main, Vorsitzender des Aufsichtsrats (bis 14. Januar 2021)\*\*
- GEG German Estate Group GmbH, Frankfurt am Main, Vorsitzender des Aufsichtsrats (bis 11. Oktober 2019), danach stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats (bis 22. September 2020)\*

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

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

### Dr. Daniel Schütze:

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

### Michael Bock:

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

### Jan Benedikt Rombach:

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

**Vorstand:**

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

Die Mitglieder des Vorstandes waren im Geschäftsjahr 2020 in folgenden weiteren Gesellschaften im Aufsichtsrat oder anderen Kontrollgremien tätig:

**Theo Reichert**

- CGS AG Zürich, Schweiz: Mitglied des Verwaltungsrates

Weitere Angaben zur Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder finden sich im Vergütungsbericht im Lagebericht.

## XII. ERGEBNISVERWENDUNGSVORSCHLAG

Für 2020 wird der Vorstand vorschlagen, eine Dividende in Höhe von 4.215 TEuro (0,2 Euro pro Aktie bezogen auf 21.075.000 ausstehende Aktien) zu beschließen. Die Dividende wird in voller Höhe aus dem steuerlichen Einlagekonto erfolgen und unterliegt somit keinem Abzug von Kapitalertragsteuer. In diesem Konzernabschluss wird diese Dividende gemäß IAS 10 nicht als Verbindlichkeit bilanziert.

## XIII. KONZERNZUGEHÖRIGKEIT

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

## XIV. HONORAR DES KONZERNABSCHLUSSPRÜFERS

Das für das Geschäftsjahr 2020 berechnete Gesamthonorar des Konzernabschlussprüfers Rödl & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft für an die TTL AG und deren Tochterunternehmen erbrachte Leistungen betrug insgesamt 57 TEuro (VJ 167 TEuro) und betrifft Abschlussprüfungsleistungen in Höhe von 57 TEuro (VJ 55 TEuro), andere Bestätigungsleistungen 0 TEuro (VJ 63 TEuro) sowie sonstige Leistungen 0 TEuro (VJ 49 TEuro). Die Abschlussprüferleistungen beinhalten die gesetzliche Jahres- und Konzernabschlussprüfung der TTL AG sowie die prüferische Durchsicht der Jahresabschlüsse von Tochterunternehmen der TTL AG sowie die prüferische Durchsicht des Halbjahresfinanzberichts der TTL AG.

## XV. HAFTUNGSVERHÄLTNISSE UND SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

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

Die TTL AG weist zum 31. Dezember 2020 ein Eigenkapital im Jahresabschluss gem. § 266 Abs. 3, A. HGB von 43,7 Mio. Euro aus. Aufgrund der aktuellen Unternehmensplanung ist das Erreichen der Schwelle von 100,0 Mio. Euro derzeit nicht wahrscheinlich. Aus diesem Grund ist ein Wiederaufleben der Verbindlichkeiten nicht im Abschluss erfasst.

## XVI. ANGABEN ZUM DEUTSCHEN CORPORATE GOVERNANCE KODEX

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

## XVII. MITARBEITERINNEN UND MITARBEITER

Per Dezember 2020 waren neben dem Vorstand zwei Mitarbeiter beschäftigt. Hieraus ergibt sich eine Anzahl der Arbeitnehmer im Sinne von § 285 Nr. 7 HGB von zwei (Vorjahr zwei).

## XVIII. NACHTRAGSBERICHT

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

## XIX. FREIGABE DES KONZERNABSCHLUSSES

Der vorliegende Konzernabschluss wurde am 12. Februar 2021 durch den Vorstand zur Veröffentlichung freigegeben.

München, den 12. Februar 2021

TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG,

München



Theo Reichert  
– CEO –



Thomas Grimm  
– CFO –



07

CORPORATE  
GOVERNANCE

# ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG UND CORPORATE GOVERNANCE DER TTL BETEILIGUNGS- UND GRUNDBESITZ-AG (TTL AG)

Der Vorstand erstattet – zugleich für den Aufsichtsrat – Bericht über die Corporate Governance des Unternehmens nach Ziffer 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex.

Die Erklärung zur Unternehmensführung für die Gesellschaft und den Konzern ist Bestandteil des Lageberichts bzw. Konzernlageberichts.

Corporate Governance steht für eine verantwortungsbewusste und auf langfristige Wertschöpfung ausgerichtete Führung und Kontrolle von Unternehmen. Vorstand und Aufsichtsrat haben sich auch im Geschäftsjahr 2019 mit der Erfüllung der Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex befasst. Die Beratungen mündeten in der Verabschiedung einer aktualisierten jährlichen Entsprechenserklärung vom 3. Dezember 2019, 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 7. Februar 2017 seit Abgabe ihrer letzten Entsprechenserklärung mit folgenden Ausnahmen Entsprochen und wird ihnen mit folgenden Ausnahmen entsprechen:

### **Ziffer 3.8.**

In einer D & O-Versicherung für den Aufsichtsrat soll ein den gesetzlichen Vorgaben für den Vorstand entsprechender Selbstbehalt vereinbart werden. Für die Mitglieder des Aufsichtsrats besteht eine D & O-Versicherung, die keinen Selbstbehalt der Aufsichtsratsmitglieder vorsieht. Wir sind der Ansicht, dass die Motivation und Verantwortung, mit der die Mitglieder des Aufsichtsrats ihre Aufgaben wahrnehmen, durch einen Selbstbehalt in der D & O-Versicherung nicht verbessert würden.

### **Ziffer 4.1.3.**

Beschäftigten soll auf geeignete Weise die Möglichkeit eingeräumt werden, geschützt Hinweise auf Rechtsverstöße im Unternehmen zu geben. Die Einhaltung der Empfehlung ist aufgrund der derzeit geringen Mitarbeiterzahl nicht angezeigt.

### **Ziffer 4.2.3.**

Sowohl positiven als auch negativen Entwicklungen soll bei der Ausgestaltung der variablen Vergütungsteile Rechnung getragen werden. Die variablen Vergütungsteile sollen auf anspruchsvolle, relevante Vergleichsparameter bezogen sein. Den Mitgliedern des Vorstands sind als variable Vergütungsteile leistungsbezogene Zahlungen (Tantiemen) und Optionen auf so genannte „virtuelle“ Aktien zugesagt. Die variablen

Vergütungsteile tragen gemäß Ziffer 4.2.3 Abs. 2 Satz 4 des Kodexes positiven und negativen Entwicklungen innerhalb des vereinbarten Bemessungszeitraums insoweit Rechnung, als die Zahlungen entsprechend höher oder niedriger ausfallen oder ganz entfallen können. Bei Ausübung der Optionen erhalten die Vorstandsmitglieder aktienkursabhängige Zahlungen, die sich allein am Börsenkurs der Aktie der Gesellschaft innerhalb eines Referenzzeitraums orientieren. Abweichend von Ziffer 4.2.3 Abs. 2 Satz 7 des Kodexes sind die Optionen auf virtuelle Aktien daher nicht auf „anspruchsvolle, relevante Vergleichsparameter“ im Sinne des Kodexes bezogen. Wir sind der Ansicht, dass durch zusätzliche Vergleichsparameter keine Erhöhung von Motivation und Verantwortungsgefühl erreicht werden kann. Die Vergütung soll insgesamt und hinsichtlich ihrer variablen Vergütungsteile betragsmäßige Höchstgrenzen aufweisen. Die den Vorstandsmitgliedern als langfristig orientierte variable Vergütungskomponente eingeräumten Optionen auf so genannte „virtuelle“ Aktien waren und sind nach ihrer Stückzahl begrenzt. Die Optionen gewähren bei Ausübung ein Recht auf Barauszahlung, deren Höhe sich aus der positiven Differenz zwischen dem Durchschnitt der Schlusskurse der Aktie der TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG in einem Referenzzeitraum vor Ausübung der Optionen und dem vertraglich geregelten Ausübungspreis ergibt. Die Vorstandsmitglieder können daher von dem Kurssteigerungspotential der Aktien im Referenzzeitraum profitieren. Bezogen auf die Partizipation am Kurssteigerungspotential im Ausübungszeitpunkt der Optionen war und ist keine betragsmäßige Begrenzung festgelegt. Eine solche weitere Begrenzung dieses aktienbasierten Vergütungsteils würde nach unserer Auffassung dessen wesentlichen Anreiz, nämlich auf einen steigenden Unternehmenswert hinzuarbeiten, konterkarieren. Angesichts dieser fehlenden betragsmäßigen Begrenzung weist die Vergütung der Vorstandsmitglieder damit auch insgesamt keine betragsmäßigen Höchstgrenzen auf.

Bei Abschluss von Vorstandsverträgen soll darauf geachtet werden, dass Zahlungen an ein Vorstandsmitglied bei vorzeitiger Beendigung der Vorstandstätigkeit einschließlich Nebenleistungen den Wert von zwei Jahresvergütungen nicht überschreiten (Abfindungs-Cap) und nicht mehr als die Restlaufzeit des Anstellungsvertrages vergüten.

Die Gesellschaft hat und wird bei dem Abschluss von Vorstandsverträgen kein Abfindungs-Cap vereinbaren. Eine solche Vereinbarung widerspricht dem Grundverständnis des regelmäßig auf die Dauer der Bestellungsperiode abgeschlossenen und im Grundsatz nicht ordentlich kündbaren Vorstandsvertrags. Darüber hinaus kann die Gesellschaft eine Begrenzung der Abfindungszahlung nicht einseitig durchsetzen, wenn die Vorstandstätigkeit, wie in der Praxis häufig, einvernehmlich beendet wird. Im Falle einer vorzeitigen Aufhebung eines Vorstandsvertrages werden wir uns bemühen, dem Grundgedanken der Empfehlung Rechnung zu tragen.

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats soll die Hauptversammlung einmalig über die Grundzüge des Vergütungssystems für den Vorstand und sodann über deren Veränderung informieren.

Die Grundzüge des Vergütungssystems für den Vorstand sowie deren Veränderung werden im Lagebericht dargelegt und im Geschäftsbericht wiedergegeben. Die entsprechenden Informationen sind somit den Aktionären zugänglich und auf eine nochmalige Information in der Hauptversammlung wird verzichtet.

#### Ziff. 4.2.5.

Nach der Empfehlung in Ziff. 4.2.5 Absatz 3 und 4 soll die Vorstandsvergütung unter Verwendung von dem Kodex als Anlage beigefügten Mustertabellen individualisiert offengelegt werden.

Soweit die Gesellschaft nach dem oben Gesagten von der Empfehlung in Ziffer 4.2.3 zur Festlegung betragsmäßiger Höchstgrenzen für die Vorstandsvergütung abweicht, kann auch der hierauf bezogenen Empfehlung zur Offenlegung nicht entsprochen werden. Darüber hinaus sind weitere der in den Mustertabellen geforderten Angaben für die Vergütungsstruktur des Vorstands der TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG nicht einschlägig. Nach Auffassung von Vorstand und Aufsichtsrat ist daher ein Mehrwert an Informationen für die Aktionäre nicht erkennbar. Vor diesem Hintergrund haben wir ab dem Geschäftsjahr 2019 die Vorstandsvergütung entsprechend den gesetzlichen Vorgaben dargestellt. Von den Empfehlungen in Ziffer 4.2.5 Abs. 3 und Abs. 4 des Kodexes wird daher abgewichen..

**Ziffer 5.1.2**

Bei der Zusammensetzung des Vorstands soll der Aufsichtsrat auch auf Vielfalt (Diversity) achten.

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

**Ziffer 5.3.1.**

Der Aufsichtsrat soll abhängig von den spezifischen Gegebenheiten des Unternehmens und der Anzahl seiner Mitglieder fachlich qualifizierte Ausschüsse bilden.

Der Aufsichtsrat besteht aus fünf Mitgliedern. Angesichts dieser geringen Mitgliederzahl würde die Bildung von Ausschüssen nicht zu einer effizienteren Tätigkeit des Aufsichtsrats führen.

**Ziffer 5.3.2**

Der Aufsichtsrat soll einen Prüfungsausschuss einrichten, der sich insbesondere mit der Überwachung der Rechnungslegung, des Rechnungslegungsprozesses, der Wirksamkeit des internen Kontrollsystems, des Risikomanagements und des internen Revisionssystems, der Abschlussprüfung sowie der Compliance befasst.

Angesichts der geringen Mitgliederzahl des Aufsichtsrats würde die Bildung eines Prüfungsausschusses nicht zu einer effizienteren Tätigkeit des Aufsichtsrats führen.

**Ziffer 5.3.3**

Der Aufsichtsrat soll einen Nominierungsausschuss bilden, der ausschließlich mit Vertretern der Anteilseigner besetzt ist und dem Aufsichtsrat für dessen Vorschläge an die Hauptversammlung zur Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern geeignete Kandidaten benennt.

Da dem Aufsichtsrat 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 5.4.1.**

Der Aufsichtsrat soll für seine Zusammensetzung konkrete Ziele benennen und ein Kompetenzprofil für das Gesamtgremium erarbeiten. Für seine Zusammensetzung soll er im Rahmen der unternehmensspezifischen Situation die internationale Tätigkeit des Unternehmens, potentielle Interessenskonflikte, die Anzahl der unabhängigen Aufsichtsratsmitglieder, eine festzulegende Altersgrenze für Aufsichtsratsmitglieder und eine festzulegende Regelgrenze für die Zugehörigkeitsdauer zum Aufsichtsrat sowie Vielfalt (Diversity) angemessen berücksichtigen.

Der Aufsichtsrat hat – mit Ausnahme einer Altersgrenze für Aufsichtsratsmitglieder und des Anteils von Frauen im Aufsichtsrat – für seine Zusammensetzung abweichend von Ziffer 5.4.1 Abs. 2 des Kodexes keine konkreten Ziele benannt und kein Kompetenzprofil für das Gesamtgremium erarbeitet und wird keine solchen Ziele benennen und kein förmliches Kompetenzprofil erarbeiten. Zwar ist der Aufsichtsrat der Auffassung, dass ihm gegenwärtig eine nach seiner Einschätzung angemessene Zahl unabhängiger Mitglieder angehört. Der Kodex regelt den Begriff der Unabhängigkeit von Aufsichtsratsmitgliedern jedoch nicht abschließend, sondern grenzt negativ durch Regelbeispiele ab, in welchen Fällen eine Unabhängigkeit „insbesondere“ nicht mehr gegeben ist. Darüber hinaus soll die Unabhängigkeit bereits entfallen, wenn wesentliche und nicht nur vorübergehende Interessenkonflikte entstehen können, ohne dass es darauf ankommt, ob Interessenkonflikte tatsächlich entstehen oder nicht. Damit ist für den Aufsichtsrat die Frage, wann eine Unabhängigkeit nach Ziffer 5.4.2 des Kodexes im Einzelfall anzunehmen ist, mit zu großen Rechtsunsicherheiten behaftet, als dass die Festlegung auf eine konkrete Zahl angezeigt erscheint. Bezüglich der Regelgrenze für die Zugehörigkeitsdauer zum Aufsichtsrat ist der Aufsichtsrat der Meinung, dass es dem Unternehmensinteresse mehr dient, im Einzelfall auch auf langjährige Expertise einzelner Mitglieder im Aufsichtsrat zurückgreifen zu können und die Abwägung zwischen Kontinuität und Erneuerung im Einzelfall zu treffen. Potentielle Interessenkonflikte und Kompetenzanforderungen 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 5.4.1 Abs. 4 des Kodexes auch weder eine Berücksichtigung bei den Wahlvorschlägen des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung noch eine Veröffentlichung über den Stand der Umsetzung einschließlich der Zahl unabhängiger Mitglieder und deren Namen.

Dem Kandidatenvorschlag soll ein Lebenslauf beigefügt und für alle Aufsichtsratsmitglieder jährlich aktualisiert auf der Website veröffentlicht werden und der Aufsichtsrat soll bei Wahlvorschlägen an die Hauptversammlung zur Wahl des Aufsichtsrats die persönlichen und geschäftlichen Beziehungen eines jeden Kandidaten zum Unternehmen, den Organen der Gesellschaft und einem wesentlich an der Gesellschaft beteiligten Aktionär offenlegen.

Die Empfehlung des Kodexes 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 dieser Empfehlung zu erklären. Wir sind der Auffassung, dass bereits die gesetzlichen Angabepflichten in § 124 Abs. 3 Satz 4 und § 125 Abs. 1 Satz 5 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 Empfehlung des Kodexes zusätzliche Informationen über die Kandidaten und/oder die anderen Aufsichtsratsmitglieder zugänglich gemacht werden.

Vorstand und Aufsichtsrat erklären, dass die TTL AG den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 16. Dezember 2019 entspricht bzw. entsprechen wird. Hiervon gelten die folgenden Ausnahmen:

Gemäß Ziffer A.2 des Kodexes soll der Vorstand für ein an der Risikolage des Unternehmens ausgerichtetes Compliance Management System sorgen und dessen Grundzüge offenlegen. Beschäftigten soll auf geeignete Weise die Möglichkeit eingeräumt werden, geschützt Hinweise auf Rechtsverstöße im Unternehmen zu geben.

Die Einhaltung der Empfehlung ist aufgrund der derzeit geringen Mitarbeiterzahl nicht angezeigt, s. vorstehende Anmerkung zu Ziffer 4.1.3 des Kodexes.

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

Der Aufsichtsrat entscheidet bei der Besetzung des Vorstands vorrangig nach Sachverstand und Kompetenz. Weitere Eigenschaften wie das Geschlecht oder nationale oder religiöse Zugehörigkeiten waren und sind für die Entscheidung nachrangig, s. vorstehende Anmerkung zu Ziffer 5.1.2 des Kodexes.

Von den Empfehlungen in Ziffer C.1 des Kodexes, wonach der Aufsichtsrat für seine Zusammensetzung konkrete Ziele benennen und ein Kompetenzprofil für das Gesamtgremium erarbeiten soll, wird teilweise abgewichen. Wir verweisen auf die vorstehenden Ausführungen zu Ziffer 5.4.1 des Kodexes.

Der Kodex empfiehlt in Ziffer C.10 Satz 1, dass der Aufsichtsratsvorsitzende unabhängig von der Gesellschaft und vom Vorstand sein soll. Nach Ziffer C.7 des Kodexes soll bei der Beurteilung der Unabhängigkeit von der Gesellschaft und vom Vorstand unter anderem berücksichtigt werden, ob das Aufsichtsratsmitglied aktuell oder in dem Jahr vor seiner Ernennung direkt oder als Gesellschafter oder in verantwortlicher Funktion eines konzernfremden Unternehmens eine wesentliche geschäftliche Beziehung mit der Gesellschaft oder einem von dieser abhängigen Unternehmen unterhält oder unterhalten hat. Der Aufsichtsrat hat sich dazu entschlossen, die vom Kodex genannten formalen Indikatoren als maßgeblich für seine Beurteilung heranzuziehen und keine abweichende Einordnung vorzunehmen, wie es Ziffer C.8 des Kodexes ermöglichen würde. Ungeachtet des Umstands, dass der Aufsichtsratsvorsitzende aufgrund der vorgenannten formalen Indikatoren demnach als nicht unabhängig von der Gesellschaft und vom Vorstand einzustufen wäre, hat der Aufsichtsrat keine Zweifel, dass er seinen Beratungs- und Überwachungsaufgaben uneingeschränkt nachkommen kann. Hinzu kommt, dass dem Aufsichtsrat im Übrigen eine nach seiner Einschätzung angemessene Zahl unabhängiger Mitglieder angehört; mehr als die Hälfte der Anteilseignervertreter ist unabhängig von der Gesellschaft und vom Vorstand. Wir verweisen ferner auf die vorstehenden Ausführungen zu Ziffer 5.4.1 des Kodexes.

Abweichend von Ziffer D.2 des Kodexes werden keine Ausschüsse des Aufsichtsrates gebildet. Dies betrifft auch die Bildung eines Prüfungsausschusses (Ziffer D.3 des Kodexes) und eines Nominierungsausschusses (Ziffer D.5 des Kodexes).

Es gelten die vorstehend zu Ziffer 5.3.1 bis Ziffer 5.3.3 des Kodexes ausgeführten Gründe.

Dem Kandidatenvorschlag zur Wahl des Aufsichtsrates in der Hauptversammlung 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. Es gelten die vorstehend zu Ziffer 5.4.1 des Kodexes ausgeführten Abweichungen und deren Begründungen.

Das bestehende Vergütungssystem für den Vorstand und die laufenden Vorstandsverträge erfüllen aktuell nicht alle Empfehlungen in Ziffern G.1 bis G.16 des Kodexes. Der Aufsichtsrat wird erst im Zuge der Verabschiedung des Vergütungssystems nach § 87a AktG entscheiden, in welchem Umfang den auf die Vorstandsvergütung bezogenen Empfehlungen in Ziffern G.1 bis G.16 des Kodexes künftig entsprochen wird. Der Aufsichtsrat beabsichtigt, den Vergütungsbericht des letzten Geschäftsjahres als eigenen Tagesordnungspunkt der ordentlichen Hauptversammlung 2021 zur Erörterung vorzulegen.

München, 30. Dezember 2020

### **Unternehmensführungspraktiken**

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

### **Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat**

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

Der Vorstand nimmt die Leitungsaufgabe als Kollegialorgan wahr. Er bestimmt die unternehmerischen Ziele, die strategische Ausrichtung, die Unternehmenspolitik sowie die Konzernorganisation und stimmt diese mit dem Aufsichtsrat ab und sorgt für ihre Umsetzung. Er ist dabei an das konzernweite Unternehmensinteresse gebunden und der nachhaltigen Steigerung des Unternehmenswerts sowie den Belangen von Aktionären, Kunden, Mitarbeitern und sonstigen dem Unternehmen verbundenen Gruppen verpflichtet. Die Vorstandsmitglieder tragen gemeinsam die Verantwortung für die gesamte Geschäftsführung. Ungeachtet der Gesamtverantwortung führen die einzelnen Vorstandsmitglieder die ihnen zugewiesenen Ressorts im Rahmen der Vorstandsbeschlüsse in eigener Verantwortung. Die Geschäftsverteilung zwischen den Vorstandsmitgliedern ergibt sich aus dem Geschäftsverteilungsplan. Der Vorstand ist beschlussfähig, wenn mindestens die Mehrheit der Mitglieder an der Beschlussfassung teilnimmt, und fasst seine Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der Stimmen. Der Aufsichtsrat bestellt und entlässt die Mitglieder des Vorstands und sorgt gemeinsam mit dem Vorstand für eine langfristige Nachfolgeplanung. Bei im Einzelnen definierten Maßnahmen von wesentlicher Bedeutung wie beispielsweise umfangreicheren Investitionen ist nach der Geschäftsordnung für den Vorstand die Zustimmung des Aufsichtsrats notwendig.

Der Aufsichtsrat wird vom Vorstand in Strategie und Planung sowie in allen Fragen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen eingebunden. Der Aufsichtsratsvorsitzende koordiniert die Arbeit im Aufsichtsrat, leitet dessen Sitzungen und nimmt die Belange des Gremiums nach außen wahr. Der Vorstand informiert

den Aufsichtsrat zeitnah und umfassend schriftlich und telefonisch sowie in den stattfindenden Aufsichtsratssitzungen über die Geschäftsentwicklung und die Lage des Konzerns. Bei wesentlichen Ereignissen wird gegebenenfalls eine außerordentliche Aufsichtsratssitzung einberufen. Für seine Arbeit hat sich der Aufsichtsrat eine Geschäftsordnung gegeben. Der Aufsichtsrat fasst seine Beschlüsse in der Regel in Sitzungen. Sie können auf Anordnung des Aufsichtsratsvorsitzenden auch in Telefonkonferenzen 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 Abstimmung 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.

Ausschüsse sind nicht gebildet.

### Zusammensetzung der Gremien

Bei der Besetzung von Vorstand und Aufsichtsrat wird prioritär auf die zur Wahrnehmung der Aufgaben erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen geachtet.

Durch den Aufsichtsrat zum Vorstand bestellt sind neben Herrn Theo Reichert (Vorstandsvorsitzender) Herr Thomas Grimm (Finanzvorstand). Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Berichtes besteht der Vorstand der TTL AG daher aus zwei Mitgliedern.

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 2020 und per heute besteht der Aufsichtsrat aus folgenden Personen:

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

Die Amtszeiten der Aufsichtsratsmitglieder Herr Prof. Dr. Gerhard Schmidt, Herr Klaus Kirchberger und Herr Dr. Daniel Schütze laufen bis zum Ablauf der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2023 beschließt. Die Amtszeiten der Aufsichtsratsmitglieder Herr Jan B. Rombach und Herr Michael Bock laufen bis zum Ablauf der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2022 beschließt.

### 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.

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 traf den Vorstand keine entsprechende Pflicht zur Festlegung für die Führungsebene.

Der Aufsichtsrat hat für den Frauenanteil im Aufsichtsrat eine Zielgröße von 0 % und im Vorstand von ebenfalls 0 % beschlossen. Die Zielgrößen sollten jeweils bis zum 30. November 2020 erreicht sein.

Darüber hinaus hat der Aufsichtsrat für seine Zusammensetzung abweichend von Ziffer 5.4.1 Abs. 2 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 und der Vorstand in ihrer gegenwärtigen Zusammensetzung entsprechen 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 2020 sind keine Interessenkonflikte aufgetreten.

### D & O-Versicherung

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

### Transparenz – Kommunikation mit dem Kapitalmarkt und Rechnungslegungsgrundsätze

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

### Regelberichterstattung und Ad-hoc-Publizität

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

### Finanzkalender

In einem Finanzkalender werden die wichtigsten Termine des Unternehmens veröffentlicht.

### Rechnungslegungsgrundsätze

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

### Vergütungsstrukturen des Vorstands

Der Vorstand der TTL AG steht neben seiner Organfunktion auch in vertraglicher Beziehung zu der Gesellschaft. Für den Abschluss der Dienstverträge mit dem Vorstand ist der Aufsichtsrat zuständig. Im Vertrag sind die Rechte und Pflichten der Vorstandsmitglieder festgelegt, unter anderem auch die Vergütung.

#### Vergütungssystem für den Vorstand:

Der Aufsichtsrat setzt die Gesamtbezüge des einzelnen Vorstandsmitglieds fest, beschließt das Vergütungssystem für den Vorstand und überprüft dieses regelmäßig.

Die Gesamtbezüge stehen in einem angemessenen Verhältnis zu den Aufgaben des jeweiligen Vorstandsmitglieds, seiner persönlichen Leistung, der wirtschaftlichen Lage, dem Erfolg und den Zukunftsaussichten der TTL AG und sind auch unter Berücksichtigung des Vergleichsumfeldes und der Vergütungsstruktur, die ansonsten in der Gesellschaft gilt, angemessen. Die Vergütungsstruktur setzt insbesondere mit einer aktienbasierten Vergütung langfristige Verhaltensanreize und ist insgesamt auf eine nachhaltige Unternehmensentwicklung ausgerichtet. Gleichzeitig ist die Vergütung so ausgerichtet, dass sie wettbewerbsfähig ist.

Die Vorstandsvergütung setzt sich aus drei Komponenten zusammen. Sie umfasst (i) eine feste Vergütung und Nebenleistungen, (ii) eine variable Vergütung in Abhängigkeit von der Erreichung bestimmter Ziele (kurzfristige leistungsbezogene Komponente) sowie (iii) eine aktienbasierte Vergütung (Komponente mit langfristiger Anreizwirkung).

#### Feste Vergütung und Nebenleistungen:

Die feste Vergütung wird in gleichen monatlichen Raten ausgezahlt. Die Nebenleistungen bestehen aus der Bereitstellung eines Dienstwagens, eines Mobiltelefons sowie betragsmäßig begrenzten Zuschüssen zu Versicherungen, insbesondere Unfall-, Kranken- und Rentenversicherungen bzw. einer anderen privaten Altersvorsorge.

#### Variable, leistungsbezogene Vergütung:

Die variable, leistungsbezogene Vergütung des Vorstands (Tantieme) orientiert sich am operativen Ergebnis der TTL AG und berücksichtigt damit positive wie negative Entwicklungen. Voraussetzung für die Gewährung der Tantieme ist für alle Vorstandsmitglieder ein positives operatives Ergebnis des TTL AG-Konzerns. Die Höhe

der Tantieme richtet sich danach, inwieweit unternehmensbezogene und persönliche Ziele erreicht wurden. Unternehmensbezogene und persönliche Ziele werden vom Aufsichtsrat bei der Festsetzung der Tantieme mit jeweils 50 % gewichtet. Die variable Vergütung (Tantieme) ist begrenzt auf 50 % der Gesamtvergütung (Summe von Festvergütung und variabler Vergütung). Der Aufsichtsrat entscheidet jährlich bis zum 31. Mai des Folgejahres über die Tantieme. Die Auszahlung der Tantieme erfolgt am letzten Bankarbeitstag des Monats, in dem der Aufsichtsrat über die Tantieme entscheidet.

**Aktienbasierte Vergütung mit langfristiger Anreizwirkung:**

Außerdem besitzen die Vorstandsmitglieder Optionen auf sogenannte „virtuelle“ Aktien der TTL AG, die ebenfalls positiven wie negativen Entwicklungen Rechnung tragen. Die Zahl der eingeräumten Optionen ist individuell vertraglich geregelt und nach oben begrenzt. Die Optionen sind fiktiv ausgestaltet und gewähren nur das Recht auf Barauszahlung. Die Ausübung der Optionen ist an die Erfüllung einer bestimmten Anzahl an Dienstjahren (Vesting Period) geknüpft. Die Dauer der Vesting Period beträgt drei Jahre. Bei Ausübung der Optionen ermittelt sich die Sondervergütung als positive Differenz zwischen dem Durchschnitt der Schlusskurse in einem Referenzzeitraum von zehn Handelstagen vor Ausübung der Optionen und dem vertraglich geregelten Ausübungspreis in Höhe von 1,50 Euro je virtueller Aktie. Die Vorstandsmitglieder können daher von dem Kurssteigerungspotenzial der Aktien im Referenzzeitraum profitieren. Bezogen auf die Partizipation am Kurssteigerungspotenzial im Ausübungszeitpunkt der Optionen ist keine betragsmäßige Begrenzung festgelegt. Der verdiente Zeitwert der Optionen zum 31. Dezember 2020 betrug 79.022 TEuro.

Tätigkeiten, die die Vorstandsmitglieder in Geschäftsführungs- und/oder Aufsichtsfunktionen bei Tochter- oder Beteiligungsunternehmen der TTL AG ausüben, sind mit der Vorstandsvergütung bei der TTL AG abgegolten.

**Regelungen für den Fall der Beendigung der Vorstandstätigkeit:**

Die Vorstandsverträge der amtierenden Vorstandsmitglieder enthalten keine ausdrückliche Abfindungszusage. Abweichend von der Empfehlung in Ziffer 4.2.3 des Deutschen Corporate Governance Kodexes ist nicht vereinbart, dass

Zahlungen an Vorstandsmitglieder bei vorzeitiger Beendigung der Vorstandstätigkeit einschließlich Nebenleistungen den Wert von zwei Jahresvergütungen nicht überschreiten (Abfindungs-Cap) und nicht mehr als die Restlaufzeit des Anstellungsvertrags vergüten.

Verstirbt ein Vorstandsmitglied während der Laufzeit seines Vorstandsvertrags, so sind das feste Jahresgehalt und die variable Vergütung für die Dauer von sechs Monaten nach dem Ablauf des Monats, in dem das Vorstandsmitglied verstorben ist, pro rata temporis an die Hinterbliebenen fortzuzahlen. Wird ein Vorstandsmitglied während der Vertragslaufzeit dauernd arbeitsunfähig, so endet der Vorstandsvertrag drei Monate nach dem Ende des Halbjahres, in dem die dauernde Arbeitsunfähigkeit festgestellt worden ist. Im Krankheitsfall werden die Bezüge auf die Dauer von sechs Monaten, jedoch längstens bis zur Beendigung des Vorstandsvertrags, fortgezahlt.

Zusagen zur betrieblichen Altersversorgung der Mitglieder des Vorstands bestehen nicht.

#### **Vergütungsstruktur des Aufsichtsrats**

Die Hauptversammlung hat am 10. Mai 2019 § 14 der Satzung der TTL AG betreffend die Aufsichtsratsvergütung neu gefasst. Demnach erhalten die Mitglieder des Aufsichtsrats ab dem 1. Januar 2019 für jedes volle Geschäftsjahr ihrer Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat eine feste, nach Ablauf des Geschäftsjahres zahlbare Vergütung in Höhe von jeweils 25.000,00 Euro. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält das Doppelte und der stellvertretende Vorsitzende erhält das 1,5-fache dieses Betrags. Aufsichtsratsmitglieder, die einem Ausschuss des Aufsichtsrats angehören, der mindestens einmal im Geschäftsjahr getagt hat, erhalten zusätzlich für jedes volle Geschäftsjahr ihrer Zugehörigkeit zu diesem Ausschuss eine Vergütung von 5.000,00 Euro pro Ausschuss, insgesamt jedoch höchstens 10.000,00 Euro. Der Vorsitzende eines Ausschusses erhält das Doppelte dieser zusätzlichen Vergütung. In den Jahren des Amtsantritts bzw. der Beendigung erhalten die Aufsichtsratsmitglieder die Vergütung pro rata temporis. Jedes Mitglied des Aufsichtsrats erhält neben der Vergütung Ersatz seiner Auslagen und einer etwaigen auf die Vergütung zu zahlenden Umsatzsteuer. Im Jahr 2020 lagen die Bezüge der Aufsichtsratsmitglieder bei insgesamt 162,5 TEuro (Vorjahr 162,5 TEuro).



Prof. Dr. Gerhard Schmidt

# 08

## BERICHT DES AUF SICHTSRATS

# BERICHT DES AUFSICHTSRATS

## Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

Im Folgenden berichten wir über die Arbeit des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2020:

### Beratung, Überwachung und Prüfung durch den Aufsichtsrat

Im Geschäftsjahr 2020 hat der Aufsichtsrat die Geschäftsführung des Vorstands der TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG laufend überwacht und den Vorstand regelmäßig und sorgfältig beraten. Der Aufsichtsrat wurde durch den Vorstand im Jahr 2020 über alle Vorgänge, die für die Gesellschaft wesentlich und von Bedeutung waren, zeitnah und regelmäßig unterrichtet. Insbesondere die Unternehmensplanung, die Lage und Entwicklung der Gesellschaft und des Konzerns sowie das Risikomanagement und das interne Kontrollsystem waren Gegenstand der mündlichen und schriftlichen Berichterstattung.

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

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

Beschlüsse auf der Grundlage der ausführlichen Unterrichtung durch den Vorstand. Es liegen dem Aufsichtsrat keine Anhaltspunkte dafür vor, dass die Unternehmensführung im Jahr 2020 nicht rechtmäßig, nicht ordnungsgemäß, unzweckmäßig oder unwirtschaftlich war. Auch aus den Gesprächen mit den Abschlussprüfern in den Aufsichtsratssitzungen haben sich dafür keine Anhaltspunkte ergeben.

Im Geschäftsjahr 2020 fanden vier ordentliche und sechs außerordentliche Aufsichtsratssitzungen, davon eine als Präsenzsitzung und die restlichen Sitzungen aufgrund der Covid-19 Bedingungen als Telefonkonferenzen statt. Kein Mitglied des Aufsichtsrats hat während seiner Amtszeit nur an der Hälfte der Sitzungen des Aufsichtsrats oder weniger teilgenommen. Der Aufsichtsratsvorsitzende wurde darüber hinaus durch den Vorstand auch zwischen den Sitzungen informiert. Der Vorstand hat, bis auf die Sitzung hinsichtlich der Entscheidung über die variable Vergütung des Vorstandes, an allen Sitzungen des Aufsichtsrats teilgenommen.

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

### Schwerpunkte der Sitzungen

Der Aufsichtsrat diskutierte in seiner außerordentlichen Sitzung am 20. Januar 2020 die Beteiligung der TTL Real Estate GmbH an einer möglichen Kapitalerhöhung der DIC Asset AG und stimmte für die Übernahme der neuen Aktien aus der geplanten Kapitalerhöhung.

Schwerpunkt der ordentlichen Sitzung am 10. Februar 2020 war die Feststellung des Jahresabschlusses sowie die Billigung des

Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr 2019. Der Aufsichtsrat stimmte dem Bericht des Vorstandes über die Beziehung zu verbundenen Unternehmen zu und trat dem Ergebnis des Abschlussprüfers zur Prüfung dieses Berichtes bei. Darüber hinaus wurde über die Aktivitäten und Prognosen der DIC Asset AG und die Vorbereitung der Hauptversammlung im Juni diskutiert.

In der Aufsichtsratssitzung vom 02. März 2020 befasste sich der Aufsichtsrat mit der teilweisen Zeichnung einer Kapitalerhöhung einer börsennotierten Immobilien-Aktiengesellschaft.

Die Aufsichtsratssitzung am 27. März befasste mit Vorstandsangelegenheiten und der Aufsichtsrat stimmte der Vertragsverlängerung von Hr. Reichert bis zum 30. September 2022 zu.

In der Sitzung am 27. April wurde über die aktuelle Geschäftslage, die Vorbereitung der virtuellen Hauptversammlung und die Investitionspipeline unter anderem mit den Optionen Montano Asset Management GmbH und der Beteiligung an einem Urban Logistik Portfolio gemeinsam mit einer etablierten Assetmanagementgesellschaft diskutiert. Der Vorstand wurde ermächtigt, die Verhandlungen betreffend der Investitionspipeline fortzuführen.

In der Sitzung vom 15. Juni diskutierte der Aufsichtsrat die Erfahrungen und das Feedback der ersten virtuellen Hauptversammlung sowie die Aufstockung der Beteiligung an der DIC Asset AG. Außerdem wurde die aktuelle Geschäftslage vor dem Hinblick von Covid-19 und den Status der Beteiligungsgespräche diskutiert.

Die Aufsichtsratssitzung am 13. August diente der Diskussion und Genehmigung des Halbjahresberichts 2020.

In der Aufsichtsratssitzung vom 5. Oktober stimmte der Aufsichtsrat nach Diskussion der Due Diligence Berichte der Beteiligung an der Montano Asset Management GmbH grundsätzlich zu und ermächtigte den Vorstand, die Verhandlungen voranzubringen.

Am 7. Dezember wurde dem Aufsichtsrat ausführlich über den bisherigen Geschäftsverlauf der Montano Asset Management GmbH berichtet. Nach Diskussion stimmte der Aufsichtsrat dem Erwerb einer 30%-Beteiligung an der Montano Asset Management GmbH zu.

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

Der Aufsichtsrat hat sich auch im Geschäftsjahr 2020 regelmäßig mit der Corporate Governance des Unternehmens beschäftigt. Zudem hat er im vierten Quartal des Jahres eine Effizienzprüfung seiner Tätigkeit durchgeführt. Die aktuelle Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex hat der Aufsichtsrat gemeinsam mit dem Vorstand am 30. Dezember 2020 abgegeben. Sie ist auf der Internetseite des Unternehmens zugänglich gemacht, auf der die Entsprechenserklärung vollständig wiedergegeben ist.

Interessenkonflikte sind im Berichtszeitraum nicht aufgetreten.

### **Jahres- und Konzernjahresabschluss 2020 geprüft und festgestellt**

Bevor der Aufsichtsrat der Hauptversammlung vorschlug, die Rödl & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Nürnberg zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2020 zu wählen, hat sich der Aufsichtsrat von der Unabhängigkeit des Abschlussprüfers überzeugt.

Der Vorstand stellte den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020 nach den Vorschriften des HGB, den Konzernabschluss nach den Vorschriften der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den gemäß § 315e HGB ergänzend anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften sowie den mit dem Konzernlagebericht zusammengefassten Lagebericht auf. Diese wurden durch die von der Hauptversammlung am 10. Juni 2020 zum Abschlussprüfer gewählte Rödl & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Nürnberg, geprüft und jeweils mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Jahres- und Konzernjahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020, der mit dem Konzernlagebericht zusammengefasste Lagebericht und der Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands wurden vom Aufsichtsrat geprüft. Für diese Prüfung lagen dem Aufsichtsrat die Berichte des Abschlussprüfers vor. Der Abschlussprüfer berichtete dem Aufsichtsrat am 10. Februar 2021 über die Schwerpunkte und die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung und ging dabei auf die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte (Key Audit Matters) und die vorgenommenen Prüfungshandlungen ein. Wesentliche Schwächen des auf den

Rechnungslegungsprozess bezogenen internen Kontroll- und Risikomanagementsystems wurden nicht berichtet. Darüber hinaus stand der Abschlussprüfer den Aufsichtsratsmitgliedern zur Diskussion sowie für weitergehende Fragen zur Verfügung. Umstände, die auf eine Befangenheit des Abschlussprüfers schließen lassen könnten, lagen nicht vor. Die Vorlagen des Vorstands und die Berichte wurden in der Aufsichtsratssitzung am 10. Februar 2021 abschließend erörtert und geprüft. Die Mitglieder des Aufsichtsrats konnten sich in dieser Sitzung davon überzeugen, dass die Prüfung durch den Abschlussprüfer ordnungsgemäß durchgeführt und die Prüfungsberichte ordnungsgemäß erstellt worden sind. Der Aufsichtsrat schloss sich dem Ergebnis der Prüfung des Abschlussprüfers an. Er kam aufgrund seiner eigenen Prüfungen zu dem Ergebnis, dass Einwendungen nicht zu erheben sind. Der Aufsichtsrat stimmte in seiner Einschätzung der Lage der TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG und der Lage des TTL-Konzerns mit der Einschätzung des Vorstands in dessen Lagebericht und Konzernlagebericht überein und billigte den vom Vorstand aufgestellten Jahres- und Konzernabschluss. Der Jahresabschluss der TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG ist damit festgestellt.

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

Der Vorstand erstellte einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen für den Zeitraum vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020. Der Abschlussprüfer hat diesen Bericht ebenfalls geprüft, über das Ergebnis schriftlich berichtet und folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

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

Die jeweiligen Berichte von Vorstand und Abschlussprüfer lagen den einzelnen Aufsichtsratsmitgliedern rechtzeitig zur Prüfung vor. In der Sitzung des Aufsichtsrats am 10. Februar 2021 wurden auch diese Berichte eingehend erörtert. Der an der Sitzung teilnehmende Abschlussprüfer berichtete über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung. Der Aufsichtsrat stimmte dem Bericht des Vorstands über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen nach eigener Prüfung zu und trat ferner dem Ergebnis der Prüfung des Berichts durch den Abschlussprüfer bei. Der Aufsichtsrat kam aufgrund seiner eigenen Prüfung zu dem Ergebnis, dass keine Einwendungen gegen die Erklärung des Vorstands am Schluss des Berichts über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen zu erheben sind.

#### **Personelle Veränderungen**

Es gibt keine Veränderung zu berichten.

#### **Ausschüsse**

Der Aufsichtsrat der TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG hat im Geschäftsjahr 2020 keine Ausschüsse gebildet.

2020 war aufgrund der Covid-19-Pandemie ein schwieriges, aber auch sehr wichtiges Jahr für die Gesellschaft. Durch die erfolgreich umgesetzte Neuausrichtung mit der Beteiligung an der Montano Asset Management GmbH konnte ein wichtiger Schritt umgesetzt werden. Wie auch im letzten Jahr soll der Hauptversammlung wieder eine Dividende in Höhe von 20 Cent je Aktie vorgeschlagen werden. Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Mitarbeitern für ihre hervorragende Arbeit im Geschäftsjahr 2020.

München, am 12. Februar 2021

Der Aufsichtsrat



Prof. Dr. Gerhard Schmidt  
– Vorsitzender –



09

VERSICHERUNG  
DER GESETZLICHEN  
VERTRETER

# VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

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

München, den 12. Februar 2021



Theo Reichert  
– CEO –



Thomas Grimm  
– CFO –



10

BESTÄTIGUNGS-  
VERMERK

# BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

Der nachfolgend wiedergegebene Bestätigungsvermerk umfasst auch einen „Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Abschlusses und des Lageberichts nach § 317 Abs. 3b HGB“ („ESEF-Vermerk“). Der dem ESEF Vermerk zugrunde liegende Prüfungsgegenstand (zu prüfende ESEF-Unterlagen) ist nicht beigefügt. Die geprüften ESEF-Unterlagen können nach Veröffentlichung im Bundesanzeiger eingesehen bzw. aus diesem abgerufen werden.

An die TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG, München

## **VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHTS**

### **Prüfungsurteile**

Wir haben den Konzernabschluss der TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG, München, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2020, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den zusammengefassten Lagebericht der TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG, München, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 geprüft. Die in der Anlage zum Bestätigungsvermerk genannten Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2020 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 und
- vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum zusammengefassten Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der in der Anlage zum Bestätigungsvermerk genannten Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts.

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

## Grundlage für die Prüfungsurteile

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

## Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Konzernabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

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

## Folgebewertung der nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen:

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

Im Konzernabschluss der TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG zum 31. Dezember 2020 sind nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen in Höhe von TEuro 81.778 ausgewiesen. Die Ergebnisanteile von Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden, betragen TEuro -489. Für die Ermittlung dieser Ergebnisanteile wurden durch den Vorstand der TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG auf Basis der vorliegenden Abschlüsse sowie weiterer verfügbarer Informationen eigene Schätzungen und Annahmen vorgenommen. Aufgrund der bestehenden Schätzunsicherheiten und der Höhe der Gewinnanteile von Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden, ist dieser Sachverhalt aus unserer Sicht von besonderer Bedeutung.

- **Unsere Vorgehensweise in der Prüfung**

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

- **Verweis auf zugehörige Angaben**

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

## Sonstige Informationen

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

- die in der Anlage zum Bestätigungsvermerk genannten, nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts,
- die übrigen Teile des Geschäftsberichts, mit Ausnahme des geprüften Konzernabschlusses und zusammengefassten Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks,
- die Erklärung zur Unternehmensführung nach dem Deutschen Corporate Governance Kodex und
- die Versicherung nach § 297 Abs. 2 Satz 4 HGB zum Konzernabschluss und die Versicherung nach § 315 Abs. 1 Satz 5 HGB zum zusammengefassten Lagebericht.

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

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

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

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

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

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

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

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

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

Aufstellung eines zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im zusammengefassten Lagebericht erbringen zu können.

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

### **VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHTS**

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-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 Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und zusammengefassten Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des zusammengefassten Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren.

Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im zusammengefassten Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und die hierzu getroffenen Schutzmaßnahmen.

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

## **SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN**

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

### **Prüfungsurteil**

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3b HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der beigefügten Datei 529900FKC-D84R5KOC106-2020-12-31.zip, bobfc749f6f-4454b6073014aae9dcdefa3f4cfb06fe5a8a3d-696f75fd793c704, SHA256 enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen

Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten beigefügten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Konzernabschluss und zum beigefügten zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

#### **Grundlage für das Prüfungsurteil**

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

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

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB und für die Auszeichnung des Konzernabschlusses nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 2 HGB. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als

notwendig erachten, um die Erstellung der ESEF-Unterlagen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat sind.

Die gesetzlichen Vertreter sind zudem verantwortlich für die Einreichung der ESEF-Unterlagen zusammen mit dem Bestätigungsvermerk und dem beigefügten geprüften Konzernabschluss und geprüften zusammengefassten Lagebericht sowie weiteren offenzulegenden Unterlagen beim Betreiber des Bundesanzeigers.

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.
- gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der ESEF-Unterlagen relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben.
- beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, d.h. ob die die ESEF-Unterlagen enthaltende Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt.

- beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften zusammengefassten Lageberichts ermöglichen.
- beurteilen wir, ob die Auszeichnung der ESEF-Unterlagen mit Inline XBRL-Technologie (iXBRL) eine angemessene und vollständige maschinenlesbare XBRL-Kopie der XHTML-Wiedergabe ermöglicht.

#### **VERANTWORTLICHER WIRTSCHAFTSPRÜFER**

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Karsten Luce.

Nürnberg, den 12. Februar 2021

#### **Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO**

Wir wurden von der Hauptversammlung am 10. Juni 2020 als Konzernabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 2. Dezember 2020 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2018 als Konzernabschlussprüfer der TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG, München, tätig.

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

Rödl & Partner GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

gez. Hübschmann  
Wirtschaftsprüfer

gez. Luce  
Wirtschaftsprüfer

#### **ANLAGE ZUM BESTÄTIGUNGSVERMERK: NICHT INHALTLICH GEPRÜFTE BESTANDTEILE DES ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHTS**

Folgende Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts haben wir nicht inhaltlich geprüft:

- die in Abschnitt 7 „Corporate Governance“ des zusammengefassten Lageberichts enthaltene Erklärung zur Unternehmensführung.



# ANSCHRIFT UND IMPRESSUM

## TTL BETEILIGUNGS- UND GRUNDBESITZ-AG

### Postanschrift:

Theresienhöhe 28/1, 80339 München

### Büroadresse:

Maximilianstraße 35, Haus C, 80539 München

Tel: +49 89 381611-0

Fax: +49 89 391592

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

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

E-Mail-Adresse für Investor Relations Angelegenheiten:

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

E-Mail-Adresse für Pressefragen:

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

## ZUKUNFTSBEZOGENE AUSSAGEN

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

© Februar 2021

HERAUSGEBER: TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG

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

