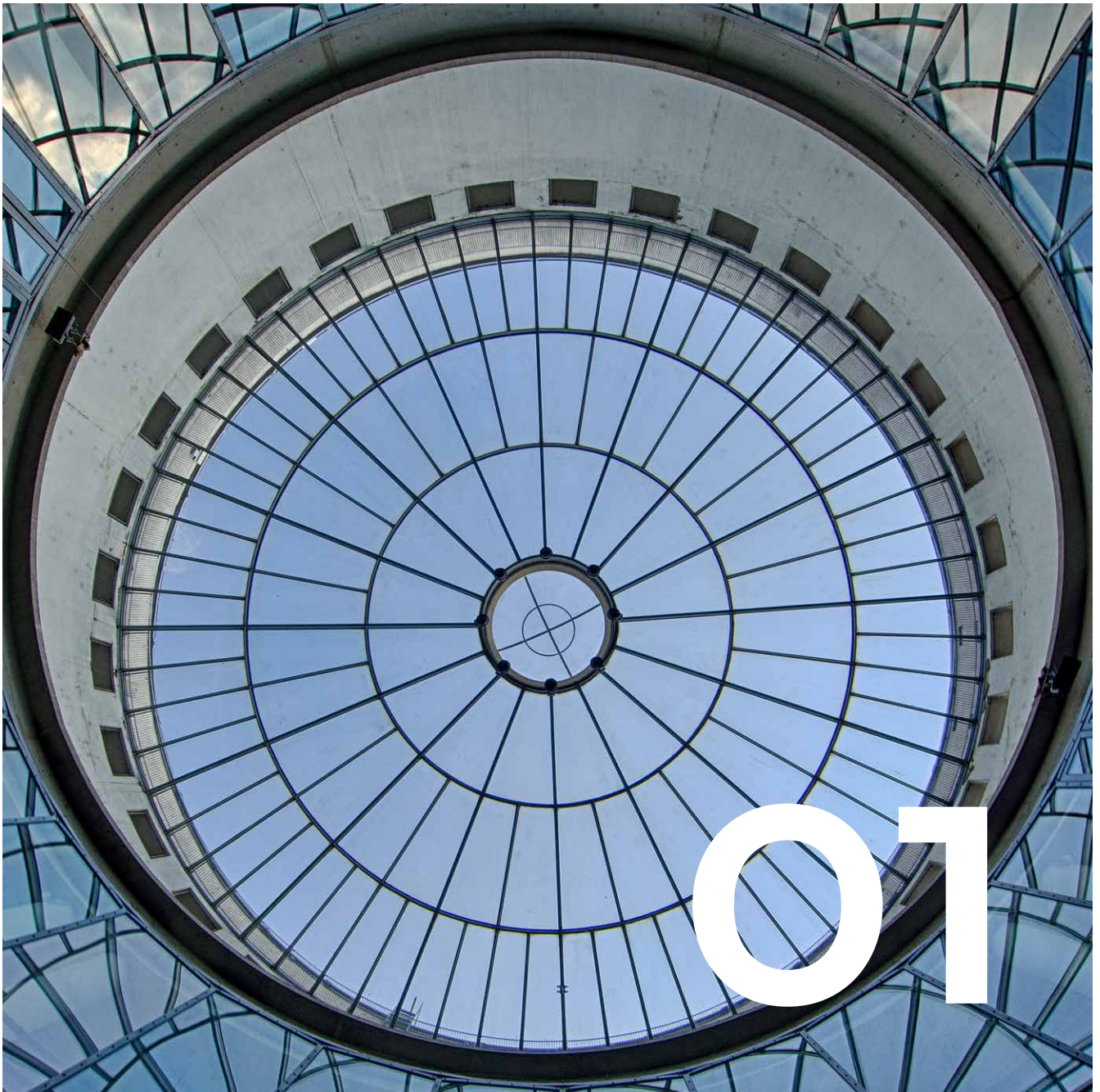




JAHRESABSCHLUSS UND
LAGEBERICHT 2019
TTL BETEILIGUNGS- UND GRUNDBESITZ-AG

INHALT

01	ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	3
02	JAHRESABSCHLUSS	21
	Bilanz	22
	Gewinn- und Verlustrechnung	24
	Anhang	25
03	BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS	34



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT

1. ALLGEMEINES

Der Konzernlagebericht und der Lagebericht der TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG, München, (nachfolgend „TTL AG“ oder „TTL“) für das Geschäftsjahr 2019 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 neu gegründeten 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.

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 einer nahezu fünfprozentigen Beteiligung an der börsennotierten

DIC Asset AG verwendet. Im Rahmen einer Kapitalerhöhung erwarb die TTL Real Estate Ende Januar 2020 weitere Aktien der DIC Asset AG und hält nunmehr einen Anteil von 7,1 %.

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.

Als Teil der Umsetzung unserer Unternehmensstrategie sind die TTL AG und die Rockstone Real Estate Gruppe im Geschäftsjahr ein Joint Venture zur Etablierung einer Investment- und Transaktionsplattform eingegangen. Sie haben im Herbst 2019 die STONE Capital Partners GmbH („StoneCapp“) gegründet und investieren hierüber in Immobilien-Projekte. Die Investment-Plattform StoneCapp stellt dafür sowohl Eigenkapital als auch Mezzanine-Finanzierungen zur Verfügung und besetzt damit die Schnittstelle von Kapital- und Immobilienmärkten. Die geplanten Projektvolumina liegen bei 20 Mio. bis 200 Mio. Euro bei einer Investitionsdauer von 18 bis 36 Monaten. Das Mezzanine-Kapital generiert die Stone Capital Finance Partners GmbH & Co. KG, eine weitere von TTL und der Rockstone-Gruppe gegründete Joint-Venture-Gesellschaft.

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 Zugrundelegung der Budgets und mehrjährigen Unternehmensplanungen bzgl. der TTL AG und ihrer Beteiligungen sowie deren Abschluss- und sonstigen Finanzberichten.

3. WIRTSCHAFTSBERICHT

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

Das Jahr 2019 war für die TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG (TTL AG) wieder ein sehr erfolgreiches Jahr, in dem wichtige Meilensteine für das profitable Wachstum der Gesellschaft erreicht wurden:

- Die TTL Real Estate GmbH hat im Geschäftsjahr 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. Die erzielten Erlöse werden eingesetzt, um das Beteiligungsportfolio wieder zu erweitern.
- Die TTL AG und die Rockstone Real Estate Gruppe sind im Geschäftsjahr mit der Etablierung der Investment- und Transaktionsplattform ‚StoneCapp‘ ein sehr aussichtsreiches Joint Venture eingegangen.
- Die TTL konnte ihr Konzernergebnis gegenüber dem Vorjahr erneut steigern und lag mit 4,8 Mio. Euro 17 % über dem Vorjahr.
- Das Beteiligungsergebnis einschließlich dem Ergebnis aus den stillen Beteiligungen im Konzern liegt mit rd. 7,7 Mio. Euro (+6,8 %) über dem Vorjahresergebnis.

3.2. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Wirtschaft in Deutschland mit verlangsamtem Wachstum

Die deutsche Wirtschaft ist 2019 das zehnte Jahr in Folge gewachsen. Allerdings hat sich das Wirtschaftswachstum dabei merklich abgeschwächt, das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) wuchs 2019 um 0,6 %, nachdem in den beiden vergangenen Jahren noch ein Wachstum von 2,5 % (2017) bzw. 1,5 % (2018) zu Buche stand. Ausschlaggebend für das gedämpfte Wachstum war der globale Abschwung der Industriekonjunktur.

Konsum und Bau stützen die deutsche Wirtschaft

Internationale Handelskonflikte und der Streit über den Brexit belasteten die exportorientierte deutsche Industrie; die Verunsicherung brems-te Investitionen und trübte die Stimmung vor allem in traditionellen Schlüsselbranchen wie dem Auto- und Maschinenbau sowie der Elektro- und Chemieindustrie. Die Wirtschaftsleistung im Produzierenden Gewerbe ohne Bau, das gut ein Viertel der Gesamtwirtschaft ausmacht, ging um 3,6 % zurück.

Dagegen haben die primär binnenwirtschaftlich ausgerichteten Dienstleistungen und die Bauwirtschaft in Deutschland einen kräftigen Aufschwung genommen. Den stärksten Zuwachs verzeichnete das Baugewerbe mit einem Plus von 4,0 %. Ebenso bleibt der Konsum eine stabile Stütze der Konjunktur. Die privaten Konsumausgaben stiegen um 1,6 %, die Konsumausgaben des Staates um 2,5 %.

Die positiven Impulse aus der deutschen Binnenwirtschaft – gefördert durch Beschäftigungsaufbau, hohe Tarifabschlüsse, Steuer- und Abgabenteilastung sowie niedrige Zinsen – stemmen sich somit der industriellen Schwäche und den außenwirtschaftlichen Belastungen entgegen und tragen die deutsche Wirtschaft aktuell durch die globale Schwächephase.

Für das kommende Jahr prognostiziert das ifo-Institut eine wieder etwas kräftigere Steigerung des Wirtschaftswachstums von 1,1 % (allerdings inklusive überlagernder Kalendereffekte von 0,4 %) und für 2021 dann eine Steigerung um 1,5 % – auch wenn die Unsicherheiten bezüglich der globalen Wirtschaftsentwicklung in Folge der Handelskonflikte bleiben, der Brexit bewältigt werden muss, und die deutsche Automobilindustrie vor großen Herausforderungen im Zusammenhang mit der weiteren technologischen Entwicklung steht.

Deutsche Wirtschaft geht zuversichtlicher ins neue Jahr

Nachdem die Stimmungsindikatoren im Jahresverlauf im Zuge hausgemachter Probleme deutscher Schlüsselindustrien, der sich zuspitzenden Handelskonflikte und der damit verbundenen Abkühlung der globalen Wirtschaft bis zum August mit immer neuen Tiefstständen aufwarteten, hellte sich die Stimmung in den deutschen Chefetagen zum Jahresende wieder auf. Insbesondere die sich abzeichnende Entspannung im amerikanisch-chinesischen Handelsstreit nach der Ankündigung der Unterzeichnung eines Teilabkommens trug zu der merklichen Verbesserung bei. Der ifo-Geschäftsklimaindex stieg im Dezember zum dritten Mal innerhalb von 4 Monaten auf 96,3, dabei stiegen sowohl die Beurteilung der aktuellen Lage als auch die Erwartungen. Auch hier zeigte sich jedoch ein gemischtes Bild mit Blick auf die Sektoren. Die Unternehmen aus dem Dienstleistungssektor beurteilten ihre aktuelle Lage deutlich besser und blicken optimistischer in die Zukunft, das verarbeitende Gewerbe schätzt zwar die aktuelle Lage als schlechter ein, blickt aber weniger pessimistisch in die Zukunft. Im Bauhauptgewerbe sank die Erwartungshaltung, die Einschätzung der aktuellen Lage hielt sich dafür auf hohem Niveau.

Geldpolitik reagiert auf wachsende Konjunkturrisiken

Auch die EZB verschob angesichts wachsender Konjunkturrisiken und niedriger Inflationsraten den Zeitpunkt einer möglichen Abkehr von der Nullzins-Politik im Laufe des Jahres sukzessive immer weiter. Während zu Jahresbeginn noch ein Zinsschritt frühestens Mitte des Jahres 2019 im Raum stand, wurde der Zeitpunkt von der EZB im März auf frühestens Ende des Jahres 2019 und bei der Sitzung im Juni dann auf frühestens Mitte des Jahres 2020 verschoben. Im September senkte die EZB den Satz für Einlagen, den „Strafzins“

für Banken, die ihr Geld bei der EZB parken, noch tiefer auf -0,5 %. Im November wurden die Anleihekäufe wieder aufgenommen, die erst zu Jahresanfang beendet worden waren. Der Hauptrefinanzierungssatz in der Euro-Zone soll noch so lange bei null bleiben, bis sich der Inflationsausblick in der Euro-Zone nachhaltig verbessert.

Erneuter Umsatzrekord am Immobilieninvestmentmarkt

Am Immobilieninvestmentmarkt haben sich weder globale Risikofaktoren noch die schwächere Konjunkturdynamik mit Zäsuren bemerkbar machen können. Der gewerbliche Investmentmarkt schloss das für Immobilieninvestoren äußerst erfreuliche Jahrzehnt mit einem erneuten Umsatzrekord. Mit der deutlichen Belebung des Transaktionsgeschehens zum Jahresende und dem stärksten Quartal aller Zeiten wurden die Jahresprognosen der Maklerhäuser zum Teil deutlich übertroffen. CBRE errechnete ohne Einbeziehung von Unternehmensbeteiligungen ein Transaktionsvolumen von rd. 68 Mrd. Euro, Colliers ermittelte inklusive Beteiligungen an Immobilienbestandshaltern bzw. deren Portfolien ein gewerbliches Transaktionsvolumen von 71,6 Mrd. Euro und JLL für alle gewerblichen Transaktionsvolumina von rund 69,5 Mio. Euro.

Zum Jahresende stand gegenüber dem ohnehin bereits außergewöhnlich hohen Transaktionsumsatz des Vorjahres ein deutliches Plus von weit über 10 % zu Buche.

Beliebteste Assetklasse sind mit großen und steigendem Abstand die Büroobjekte. Sie erreichten nach 53 % im Vorjahr einen Anteil von 59 % an den Investmentumsätzen, was mit den umgeschlagenen gut 40 Mrd. Euro eine Steigerung von 25 % gegenüber dem Vorjahr bedeutet. Handelsimmobilien, die den zweiten Rang belegen, trugen rund 16 Mrd. Euro (24 %) zum Umsatzgeschehen bei, was einem Umsatzrückgang um 6 % entspricht. Der Anteil von Logistikobjekten ging bei einem leichten Anstieg des Transaktionsvolumens auf 10 % (6,9 Mrd. Euro) zurück, während bei Hotelimmobilien ein starker Anstieg des Transaktionsvolumens von 43 % auf 5,6 Mrd. Euro zu verzeichnen war, gleichbedeutend mit einem auf 8 % gestiegenen Anteil an den Investmentumsätzen.

Wie im Vorjahr war eine Fokussierung der Investoren auf Einzeltransaktionen zu verzeichnen. Deren Anteil an den gewerblichen Immobilieninvestments belief sich auf 71 % und steht somit für eine intensive Beschäftigung der Investoren mit der Rentabilität auf Einzelobjektebene. Den Anstieg des Volumens von Portfoliotransaktionen führen Colliers und JLL auf das gestiegene Interesse an Unternehmensbeteiligungen zurück. Die Beteiligungstransaktionen, die auch als Immobilieninvestition zu werten sind, erwiesen sich angesichts des nach wie vor herrschenden Produktmangels mit einer entsprechenden Verzinsung als echte Anlagealternative für Investoren.

Das Transaktionsgeschehen am Gewerbeimmobilienmarkt konzentriert sich weiterhin auf die Big 7-Standorte, die mit einem Plus von 21 % auf 44 Mrd. Euro den Anteil auf rd. 60 % vergrößern konnten. Dabei sind jedoch starke regionale Unterschiede festzustellen.

In Berlin und München wurde erstmals die 10-Mrd-Euro-Marke durchbrochen, dagegen blieb Frankfurt mit einem Rückgang um 19 % auf 7,8 Mrd. Euro deutlich um 19 % unter dem letztjährigen Rekordumsatz.

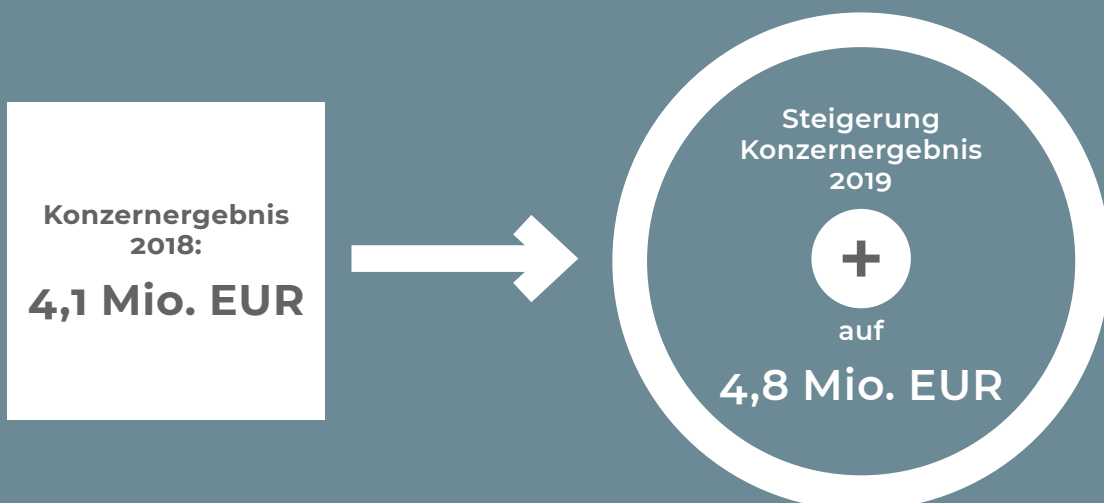
Die Renditen haben mit der anhaltend hohen Marktdynamik weiter nachgegeben. Zum Ende des Jahres 2019 betrug die gemittelte Büro-Spitzenrendite gemäß JLL in den Top-7-Städten 2,93 % und lag damit noch einmal 18 Basispunkte unter Vorjahr.

Bürovermietungsmarkt vom Angebotsmangel geprägt

Trotz nachlassender konjunktureller Dynamik zeigte sich der Bürovermietungsmarkt weiterhin äußerst robust. Mit einem Flächenumsatz von knapp über 4 Mio. qm wurde das Vorjahresergebnis um 1,6 % übertroffen und das zweitstärkste Umsatzergebnis nach 2017 erzielt. Es zeigen sich bei Betrachtung der einzelnen Märkte allerdings deutliche Unterschiede. Während die Umsätze im Jahresvergleich in Stuttgart um fast 50 %, in Düsseldorf um 33 % und in Berlin um 19 % stiegen, bildete München mit einem Minus von 22 % das diesjährige Schlusslicht der Entwicklung. Auch für Hamburg (-9 %) Frankfurt (-8 %) und Köln (-5 %) wurden rückläufige Umsatzzahlen vermeldet. Unangefochtener Spitzenreiter 2019 beim Flächenumsatz mit rd. 1 Mio. qm war Berlin, gefolgt von München mit einem Umsatz von rd. 0.8 Mio. qm.

HIGHLIGHTS

- Die TTL Real Estate GmbH, an der die TTL AG zu 50 % beteiligt ist, hat im Juni dieses Geschäftsjahres ihren 75 %-Anteil an der GEG German Estate Group an die DIC Asset AG verkauft. Für die TTL Real Estate GmbH ergab sich dadurch ein Nettomittelzufluss von rund 165 Mio. Euro.
- Die aus dem GEG-Verkauf erzielten Erlöse wurden bereits seit Sommer 2019 eingesetzt, um das Beteiligungsportfolio zu erweitern:
 - TTL AG und die Rockstone Real Estate Gruppe sind im Geschäftsjahr mit der Gründung der Investmentplattform „StoneCapp“ ein aussichtsreiches Joint Venture eingegangen,
 - TTL AG investiert über die TTL Real Estate GmbH, an der sie mit 50 % beteiligt ist, in dividendenstarke börsennotierte Immobiliengesellschaften wie die DIC Asset AG, die aus unserer Sicht attraktiv bewertet sind.
- Die Beteiligungserträge einschließlich dem Ergebnis aus den stillen Beteiligungen liegen mit rd. 7,7 Mio. Euro (+6,8 %) über dem Vorjahresergebnis.
- Die TTL konnte ihr Konzernergebnis gegenüber dem Vorjahr erneut steigern und mit 4,8 Millionen Euro ihre unterjährige Ergebnisprognose übertreffen.



3.3. Geschäftsverlauf

Mit der strategischen Neuausrichtung der Gesellschaft als eine auf den deutschen Gewerbeimmobilienmarkt fokussierte Beteiligungsgesellschaft sind die TTL AG und der TTL-Konzern auch in 2019 weiter stark und profitabel gewachsen. Aufgrund der positiven Geschäftsentwicklung konnten wir unsere letzte Ergebnisprognose aus August 2019 mit einer Spanne von 4,0 bis 4,5 Mio. Euro mit einem Ergebnis von 4,8 Mio. Euro übertreffen.

Auch unser Aktienkurs spiegelt insbesondere vor dem Hintergrund von zwei Dividendenausstattungen über insgesamt 5,1 Mio. Euro, bzw. 0,24 Euro je Aktie, das kontinuierliche Wachstum seit unserer strategischen Neuausrichtung wider. Auch wenn die Volatilität aufgrund des geringen Free Floats relativ hoch ist, ist die stetige Entwicklung des Aktienkurses auf zeitweise über 4 Euro und die damit deutlich gestiegene Marktkapitalisierung der TTL AG auf dem richtigen Weg. Aufgrund der bisherigen Geschäftsentwicklung bei den Beteiligungsunternehmen und der daraus resultierenden höheren Beteiligungserträge haben wir das Konzernergebnis nach Steuern mit 4,8 Mio. Euro im Vergleich zum Vorjahr (4,1 Mio. Euro) um 17 % deutlich gesteigert. Der XETRA-Schlusskurs zum Jahresende 2019 lag bei 3,60 Euro und damit 15,4 % über dem Schlusskurs des Vorjahres von 3,12 Euro. Unter Berücksichtigung der Dividenden von 0,24 Euro je Aktie ergab sich für unsere Aktionäre ein Wertzuwachs von 23,1 %.

Investitions- und Kapitalmaßnahmen in 2019

Im Zuge der Vereinfachung der Konzernstruktur wurden die ausstehenden 24 % der Anteile an der TTL Beteiligungs GmbH im Juli 2019 für 7,5 Mio. Euro erworben. Dies wirkte sich bilanziell durch eine Erhöhung der Kapitalrücklage um rd. 1,3 Mio. Euro sowie dem Wegfall der nicht beherrschenden Anteile konzernfremder Gesellschafter (VJ 8,6 Mio. Euro) im Eigenkapital aus.

Von den im Rahmen der Veräußerung der GEG zur Jahresmitte erhaltenen Zahlungsmitteln hat die TTL Real Estate GmbH Darlehen in Höhe von insgesamt 25,0 Mio. Euro an die TTL AG ausgeleitet. Ferner erhielt die TTL AG eine Ausschüttung der TTL Real Estate GmbH für das Jahr 2018 in Höhe von 1,2 Mio. Euro und weitere Fremdkapitalzahlungen von 1,8 Mio. Euro. Somit flossen der TTL AG rd. 28 Mio. Euro von ihrer Beteiligungsgesellschaft zu.

Die Zuflüsse aus den Darlehensaufnahmen und der Ausschüttung wurden zur Übernahme der Minderheitenanteile bei der TTL Beteiligungs GmbH, zur Ausschüttung an die Aktionäre, zur Finanzierung des laufenden Geschäftsbetriebes und zum Aufbau des Zahlungsmittelbestandes verwendet.

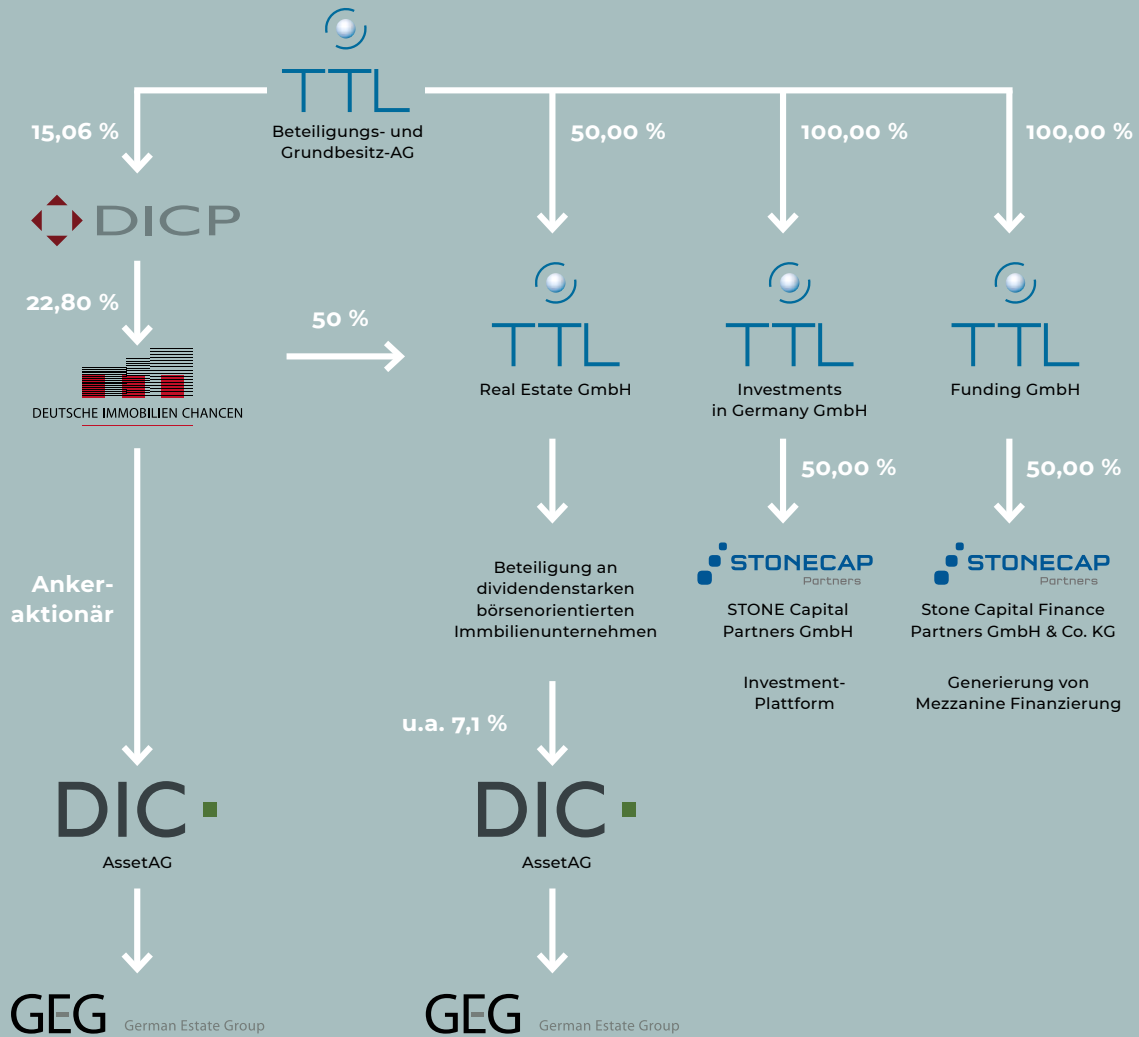
Zum Jahresende 2019 hielt die TTL damit:

- 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 am Jahresende 2019 nahezu 5 % der Anteile, bzw. ca. 7,1 % seit Ende Januar 2020,
- 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,
- 100 % der Stammgeschäftsanteile an der TTL Investments in Germany GmbH, München, die wiederum 50 %-Gesellschafterin der STONE Capital Partners GmbH, Frankfurt am Main, ist. Die STONE Capital Partners GmbH („StoneCapp“) ist eine 2019 gegründete Beteiligungsplattform für Immobilienunternehmen der TTL und der Rockstone Real Estate-Gruppe,
- 100 % der Stammgeschäftsanteile an der TTL Funding GmbH, München, die wiederum 50 %-Gesellschafterin der Stone Capital Finance Partners GmbH & Co. KG, Grünwald, ist. Die Stone Capital Finance Partners GmbH & Co. KG ist eine 2019 gegründete Joint Venture Gesellschaft, die Mezzanine-Finanzierungen generieren und diese für Immobilienprojekte der StoneCapp zur Verfügung stellen soll.

Das Beteiligungsportfolio stellt mit einem Wert von 89,1 Mio. Euro (VJ inkl. stiller Gesellschaft 99,4 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 von nahezu 5 % per Ende 2019 auf 7,1 % im Januar 2020 wie folgt:



Das Geschäftsjahr 2019 konnte die TTL AG mit einem Konzernüberschuss von rd. 4,8 Mio. Euro (VJ 4,1 Mio. Euro) abschließen. Das Konzernergebnis liegt damit über dem oberen Ende des Prognosekorridors aus August 2019 von 4,0 bis 4,5 Mio. Euro.

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 Finanzierung 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 einem leichten Rückgang der Bilanzsumme von 106,3 Mio. Euro zum Bilanzstichtag 2018 auf 103,9 Mio. Euro um 2,4 Mio. Euro geprägt.

Durch die Auflösung der mit der TTL Real Estate GmbH geschlossenen stillen Gesellschaft im Dezember 2019 minderten sich die Ausleihungen an nahestehende Unternehmen um rd. 15,4 Mio. Euro. Die nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen stiegen um 4,5 Mio. Euro aufgrund des Equity-Ergebnisses von 4,1 Mio. Euro versus Ausschüttungen von 1,2 Mio. Euro zzgl. der Anteile an den StoneCapp-Gesellschaften von 1,6 Mio. Euro. Dem steht eine Zunahme der flüssigen Mittel um 11,6 Mio. Euro gegenüber, die im Wesentlichen aus Ausschüttungen und Darlehensaufnahmen von der TTL Real Estate GmbH resultiert.

Auf der Passivseite der Bilanz verringerte sich das Konzerneigenkapital um 7,7 Mio. Euro. Durch den Erwerb von 24 % der Anteile an der TTL Beteiligungs GmbH entfielen die Minderheiten am Eigenkapital (Nicht beherrschende Anteile), die im Vorjahr noch 8,6 Mio. Euro betrugen. Das Konzerneigenkapital steht nunmehr allein den Aktionären der TTL AG zu. Das den Aktionären der TTL AG zustehende Eigenkapital hat sich insgesamt um knapp 0,9 Mio. Euro erhöht: den Ausschüttungen von insgesamt 5,1 Mio. Euro steht ein den Konzernaktionären zustehendes Konzernergebnis von 4,6 Mio. Euro und ein Anstieg der Kapitalrücklage von 1,3 Mio. Euro gegenüber.

Das Fremdkapital hat sich per Saldo um 5,3 Mio. Euro erhöht und beträgt zum Stichtag 56,2 Mio. Euro. Hintergrund ist im Wesentlichen die Erhöhung der langfristigen Darlehensverbindlichkeiten gegenüber der TTL Real Estate Mezzanine Investments GmbH & Co. KG über 26,8 Mio. Euro und der Wegfall von Verbindlichkeiten durch die

Auflösung der stillen Gesellschaft mit der TTL Real Estate GmbH über 15,4 Mio. Euro.

Finanzlage

Der Zahlungsmittelbestand des TTL Konzerns hat sich zum Stichtag deutlich erhöht. Zum Jahresende verfügte der Konzern über Zahlungsmittel in Höhe von rd. 13,9 Mio. Euro (VJ 2,3 Mio. Euro).

Innerhalb der Investitionstätigkeit stehen Mittelabflüsse aus der Gründung der StoneCapp-Gesellschaften von 1,6 Mio. Euro erhaltenen Dividenden der TTL Real Estate GmbH von 1,2 Mio. Euro gegenüber. Insgesamt ergab sich ein Abfluss von rd. 0,5 Mio. Euro (VJ Mittelzufluss von 0,3 Mio. Euro).

Die Finanzierungstätigkeit war durch Mittelzuflüsse aus Darlehensaufnahmen in Höhe von 26,8 Mio. Euro von der TTL Real Estate-Gruppe geprägt. Dem stehen zum einen gezahlte Dividenden von 5,1 Mio. Euro und Auszahlungen für Kapitalmaßnahmen von rd. 0,4 Mio. Euro gegenüber. Zum anderen wurden für den Erwerb der Minderheitenanteile an der TTL Beteiligungs GmbH 7,5 Mio. Euro aufgewendet, so dass sich insgesamt ein Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit von 13,8 Mio. Euro ergab (VJ Mittelzufluss von 2,3 Mio. Euro).

Diesen Einzahlungen stehen Auszahlungen von per Saldo 1,7 Mio. Euro (VJ 0,9 Mio. Euro) aus der betrieblichen Tätigkeit einschließlich Steuerzahlungen gegenüber.

Die verzinslichen Verbindlichkeiten der TTL AG sind in der Regel mit Festzinskonditionen abgeschlossen. Der durchschnittliche Zinssatz der verzinslichen Verbindlichkeiten lag zum 31. Dezember 2019 bei 3,5 % (VJ 3,7 %). Die durchschnittliche Restlaufzeit dieser finanziellen Schulden liegt bei ca. 1,3 Jahren (VJ etwas über einem Jahr).

Ertragslage

Die Ertragslage des TTL-Konzerns ist aufgrund seiner Holdingtätigkeit durch das Finanzergebnis geprägt. Wesentliche Ertragsquelle ist hierbei das Ergebnis aus der TTL Real Estate GmbH, welche im Jahr 2019 mit rund 7,7 Mio. Euro (VJ 6,9 Mio. Euro) zum Konzernergebnis beitrug. Hier von entfallen im Jahr 2019 auf Erträge aus der stillen Gesellschaft in Höhe von 3,6 Mio. Euro (VJ 4,5 Mio. Euro), die in den Zinserträgen ausgewiesen sind. Das anteilige nach der Equity-Methode erfasste Ergebnis der TTL Real Estate GmbH betrug 4,1 Mio. Euro nach 2,4 Mio. Euro im Vorjahr.

Im Laufe des Jahres 2019 ergab sich eine strukturelle Änderung innerhalb der TTL Real Estate GmbH. Bis zur Jahresmitte 2019 hielt die TTL Real Estate GmbH 75 % der Anteile an der GEG German Estate Group, welche mit Vertrag vom 5. Juni 2019 verkauft wurden; hieraus erzielte die TTL AG ein nach der Equity-Methode erfasstes Ergebnis der TTL Real Estate GmbH von rd. 1,4 Mio. Euro. Die Mittel aus dem Verkauf der Anteile an der GEG German Estate Group investierte die TTL Real Estate GmbH unter anderem in den Aufbau einer nahezu 5-prozentigen Beteiligung an der börsennotierten DIC Asset AG und konnte so an deren Kurssteigerung insbesondere in den beiden letzten Monaten des Jahres partizipieren. Im zweiten Halbjahr konnte insbesondere hierdurch ein Ergebnis der TTL Real Estate GmbH von 2,7 Mio. Euro vereinnahmt werden.

Die Zinsaufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr aufgrund von Ganzjahreseffekten und einem erhöhten Finanzierungsvolumen von 1,0 Mio. Euro auf 2,4 Mio. Euro gestiegen.

Die Ausweitung des Geschäftsbetriebs durch den Aufbau der Strukturen im administrativen und Controlling-Bereich ist abgeschlossen, so dass sowohl Betriebsausgaben von 0,9 Mio. Euro, im Wesentlichen Rechts- und Beratungskosten im Zusammenhang mit Kapitalmaßnahmen sowie Abschluss- und Prüfungskosten, als auch Ausgaben für Personal von 1,1 Mio. Euro nahezu unverändert zum Vorjahr ausgewiesen werden. Dem stehen gestiegene Erlöse für die Übernahme von Dienstleistungen für Beteiligungsgesellschaften von rd. 1,2 Mio. Euro (VJ 0,6 Mio. Euro) gegenüber.

Der TTL Konzern erzielte im Geschäftsjahr 2019 einen Konzernüberschuss von 4,8 Mio. Euro nach einem Konzernüberschuss von 4,1 Mio. Euro im Vorjahr. Vom Konzernüberschuss entfallen 4,6 Mio. Euro (VJ 3,3 Mio. Euro) auf die Aktionäre der TTL AG und 0,2 Mio. Euro (VJ 0,8 Mio. Euro) auf Anteile anderer Gesellschafter. Das unverwässerte und verwässerte Ergebnis je Aktie beläuft sich auf 0,22 Euro nach 0,19 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 der unmittelbar auch der Verkaufserlös der GEG zugekommen ist, geprägt. Der direkt gehaltene 23 %-Anteil TTL Real Estate GmbH ist unverändert mit rd. 37,3 Mio. Euro bewertet. Über ihre Tochtergesellschaft TTL Beteiligungs GmbH hält die TTL AG einen indirekten Anteil von rd. 27 % an der TTL Real Estate GmbH. Durch die Übernahme der 24 % Minderheitenanteile bei der TTL Beteiligungs GmbH für 7,5 Mio. Euro im Juli 2019 hält die TTL AG sämtliche Anteile an der TTL Beteiligungs GmbH, die nunmehr mit 35,0 Mio. Euro (VJ 27,5 Mio. Euro) in den Büchern steht.

Im Geschäftsjahr 2019 hinzugekommen sind Anteile an der durch die TTL AG gegründeten TTL Investments in Germany GmbH in Höhe von 15,0 Mio. Euro. Ferner wurde die TTL Funding GmbH für 29 TEuro gegründet. Über diese beiden 100 %-Tochtergesellschaften hält die TTL AG jeweils 50 % der Anteile an der gemeinsam mit der Rockstone-Gruppe gegründeten STONE Capital Partners GmbH und Stone Capital Finance Partners GmbH & Co. KG.

Der 15,06 %-Anteil an der DIC Capital Partners (Europe) GmbH ist unverändert mit Anschaffungskosten von rd. 5,9 Mio. Euro angesetzt.

Unter Berücksichtigung der Auflösung der stillen Gesellschaft über 7,0 Mio. Euro sind die Finanzanlagen im Vergleich zum Vorjahr um insgesamt 15,5 Mio. Euro angestiegen und umfassen mit 93,2 Mio. Euro (VJ 77,7 Mio. Euro) rund 99 % der Bilanzsumme (VJ rd. 94 %).

Die Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, gehen nach Verrechnung der Forderungen aus der stillen Gesellschaft mit den Darlehensverbindlichkeiten der TTL Real Estate Mezzanine Investments GmbH & Co. KG von 2,1 Mio. Euro im Vorjahr auf 724 TEuro zurück, die gegenüber der DIC Capital Partners (Europe) GmbH bestehen.

Das Umlaufvermögen sank im Bereich der flüssigen Mittel auf 0,2 Mio. Euro (VJ 2,3 Mio. Euro). Wesentliche Barmittel in Höhe von 13,4 Mio. Euro wurden in der Tochtergesellschaft TTL Investments in Germany GmbH gehalten.

Insgesamt stieg das Vermögen auf 94,2 Mio. Euro gegenüber 82,4 Mio. Euro im Vorjahr.

Aufgrund der Ausschüttung an die Aktionäre über insgesamt 5,1 Mio. Euro, dem der Jahresüberschuss von 0,3 Mio. Euro gegenüber steht, sank das Eigenkapital von 46,5 Mio. Euro im Vorjahr um 4,7 Mio. Euro auf rd. 41,8 Mio. Euro.

Die Gesellschaft ist zum Jahresende neben dem Eigenkapital langfristig in Höhe von 52,5 Mio. Euro durch Fremdmittel 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. 1,7 Mio. Euro (VJ 0,9 Mio. Euro) auf. Im Investitionsbereich wurden für die Gründung der TTL Investments in Germany GmbH und TTL Funding GmbH insgesamt rd. 15,1 Mio. Euro eingesetzt, für den Erwerb der ausstehenden 24 % an der TTL Beteiligungs GmbH rund 7,5 Mio. Euro. Erhaltene Dividenden belaufen sich auf rd. 0,6 Mio. Euro. Im Rahmen der Finanzierungstätigkeit stehen Darlehensaufnahmen von 26,7 Mio. Euro bei der TTL Real Estate insbesondere die Dividendenauszahlungen von rd. 5,1 Mio. Euro gegenüber. Die Finanzmittel im Jahresabschluss der TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG haben sich von 2,3 Mio. Euro im Vorjahr auf rund 0,2 Mio. Euro zum 31. Dezember 2019 verringert. Wesentliche Barmittel in Höhe von 13,4 Mio. Euro stehen der TTL AG über ihre Tochtergesellschaft TTL Investments Germany GmbH zur Verfügung.

Ertragslage

Die Ertragslage ist durch Umsätze aus Dienstleistungsverträgen in Höhe von 1,2 Mio. Euro (VJ 0,6 Mio. Euro), durch Zinserträge von rd. 2,5 Mio. Euro (VJ 2,1 Mio. Euro) sowie Erträge aus Beteiligungen 0,5 Mio. Euro (VJ 0,6 Mio. Euro) geprägt.

Dem stehen Betriebsaufwendungen insbesondere für Personal in Höhe von zum Vorjahr nahezu unveränderten 1,1 Mio. Euro gegenüber. Übrige Betriebsaufwendungen (i.W. Beratungs- sowie Prüfungskosten) belaufen sich auf rd. 1,0 Mio. Euro (VJ 1,1 Mio. Euro) Zinsaufwendungen betragen 1,8 Mio. Euro (VJ 0,6 Mio. Euro).

Noch nicht im Jahresergebnis der TTL AG enthalten sind Erträge aus der Beteiligung an der TTL Real Estate GmbH für das Jahr 2019, welche sich erst im nächsten Jahr auf Basis der erhaltenen Ausschüttungen auswirken.

Insgesamt schloss das Geschäftsjahr der TTL AG mit einem Ergebnis von 0,3 Mio. Euro niedriger als im Vorjahr mit 2,3 Mio. Euro. Das Vorjahr war unterem anderem geprägt durch einen Verschmelzungsgewinn von 1,8 Mio. Euro.

Zielerreichung 2019

Im Prognosebericht des Vorjahres wurde auf Konzernebene eine Ergebniserwartung von mehr als 6 Mio. Euro für das Jahr 2019 kommuniziert. Im Zusammenhang mit dem Verkauf der GEG German Estate Group zur Jahresmitte 2019 hat die TTL ihre Prognose im August dieses Jahres mit der Veröffentlichung der Zahlen für das erste Halbjahr 2019 auf ein Konzerngesamtergebnis von 4,0 bis 4,5 Mio. Euro angepasst. Nach einem guten vierten Quartal mit höher als geplanten Erträgen, insbesondere aus dem Investment in die DIC Asset AG auf Ebene der TTL Real Estate GmbH, konnte die TTL ihr Konzernergebnis gegenüber dem Vorjahr erneut steigern und mit 4,8 Mio. Euro ihre unterjährige Ergebnisprognose übertreffen.

Das Jahresergebnis der TTL AG lag im Geschäftsjahr mit 0,3 Mio. Euro erwartungsgemäß auf Vorjahresniveau von 0,5 Mio. Euro (bereinigt um den o.g. Verschmelzungsgewinn von 1,8 Mio. Euro).

Das Ziel der in 2018 prognostizierten stabilen Wertentwicklung der Beteiligungen wurde erreicht, Wertminderungen waren nicht zu verzeichnen. Die TTL AG konnte ihr Beteiligungsportfolio seit dem zweiten Halbjahr 2019 signifikant erweitern und wichtige Erfolge verbuchen. So hat die TTL über die TTL Real Estate GmbH Anteile an der DIC Asset AG erworben und diese Beteiligung sukzessive ausgebaut. Zum 31. Dezember 2019 hielt TTL insgesamt nahezu fünf Prozent an der DIC Asset, im Januar 2020 konnten wir diese Beteiligung im Rahmen einer Kapitalerhöhung der DIC Asset auf 7,1 % aufstocken. Diese Beteiligung hat sich sehr gut entwickelt und zum Ende des Jahres 2019 hohe Bewertungsgewinne erzielt. 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 künftige nennenswerte Dividendenausschüttungen.

Die TTL AG konnte das Konzernergebnis mit 4,8 Mio. Euro im Vergleich zum Vorjahr mit 4,1 Mio. Euro deutlich um 17 % steigern. Mit Beteiligungserträgen von 7,7 Mio. Euro einschließlich dem Ergebnis aus den stillen Beteiligungen bestätigt die TTL die prognostizierte stabile Wertentwicklung der Beteiligungserträge.

Die TTL und die Rockstone Real Estate-Gruppe haben im Geschäftsjahr 2019 mit der Transaktionsplattform StoneCapp ein sehr aussichtsreiches Joint Venture gegründet. Dabei können wir auf ein starkes Team mit langjähriger Erfahrung bauen. Die geplanten Projektvolumina der StoneCapp-Investitions-Plattform liegen bei 20 Mio. Euro bis 200 Mio. Euro bei einer Investitionsdauer von 18 bis 36 Monaten. Unser Ziel ist es, StoneCapp als Beteiligungsplattform für Gewerbeimmobilien in Deutschland zu etablieren.

4. PROGNOSEBERICHT SOWIE CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Chancen- und Risikomanagementsystem

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

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

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

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 der German Estate Group 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

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat sich die Liquiditätslage der TTL AG aufgrund des auf Ebene der TTL Real Estate GmbH erfolgten Verkaufs der German Estate Group-Anteile 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. Die TTL ist aktuell fast ausschließlich durch Eigenkapital sowie durch langfristiges Fremdkapital finanziert. Durch entsprechenden Einsatz der vorhandenen Finanzmittel und Rückflüsse aus den bestehenden Beteiligungen ist auch in Folgejahren mit Einzahlungsüberschüssen zu rechnen.

Zinsrisiken ergeben sich aus den marktbedingten Schwankungen der Zinssätze (Marktzinsvolatilität) sowie aus dem unternehmenseigenen Zins-Exposure. Sie können die Rentabilität, die Liquidität sowie die Finanzlage und die Expansionsmöglichkeiten des TTL-Konzerns beeinträchtigen. Aufgrund der Eigenkapitalausstattung der TTL AG sehen wir Chancen, die Finanzierung der TTL AG auch unter Berücksichtigung geplanter Ausschüttungen weiter stabil zu halten und aufgrund des positiven Kapitalmarktumfeldes ggf. zu erweitern. Zur Absicherung gegen Zinschwankungen 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 2019 auf 41,8 Mio. Euro (VJ 46,5 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 Konzernabschlusserstellung durchzuführenden Arbeitsabläufe sowie deren zeitlicher Abfolge und der hierfür verantwortlichen (externen) Personen verwendet der Vorstand ein Excel-basiertes Planungswerkzeug.

Prognosebericht

• Gesamtaussage 2020

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 2020. Trotzdem könnten unerwartete Veränderungen in den Zinssätzen, weitere Beteiligungsakquisitionen oder -verkäufe sowie Veränderungen der sonstigen Prämissen für das Geschäftsjahr 2020 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 2021 somit unwahrscheinlich.

JLL geht für 2020 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 Spitzenrenditen 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 2020 rechnet JLL mit einem weiteren Anstieg des Spitzenmietpreisdexes, allerdings mit deutlich abgeschwächter Wachstumsdynamik.

• Erwartete Entwicklung der TTL

Aufgrund der im abgelaufenen Geschäftsjahr erfolgten Ausweitung 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 – ggf. unter Eliminierung von Einmaleffekten – mit einem Ergebnis auf dem Niveau des Jahres 2019 in Höhe von mindestens 4,8 Mio. Euro für das Jahr 2020, für die TTL AG erwarten wir ein Jahresergebnis von rd. 0,5 Mio. Euro.

Der Vorstand beabsichtigt, die eingeschlagene Unternehmensstrategie im Geschäftsjahr 2020 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 7,1 % an der börsennotierten DIC Asset aufgebaut und profitierte bereits im abgelaufenen Geschäftsjahr von erheblichen Kursgewinnen. Zwar unterliegen Aktienkurse Schwankungen, doch 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 im laufenden Jahr auch nennenswerte Dividendenausschüttungen.

Unsere Investmentplattform StoneCapp prüft derzeit mehrere Investitionsmöglichkeiten. Dabei können wir auf ein starkes Team mit langjähriger Erfahrung bauen. Die geplanten Projektvolumina der StoneCapp Investitions-Plattform liegen bei 20 Millionen Euro bis 200 Millionen Euro bei einer Investitionsdauer von 18 bis 36 Monaten. Unser Ziel ist es, StoneCapp als Beteiligungsplattform für Gewerbeimmobilien in Deutschland zu etablieren.

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 Beteiligungserträgen von rd. 3,5 bis 4,5 Mio. Euro und auf Ebene der TTL AG von 0,5 bis 1,0 Mio. Euro.

Wesentliche Annahmen zur Geschäftsprognose sind insbesondere

- Die deutsche Wirtschaft und der Arbeitsmarkt bleiben robust
- Es tritt keine wesentliche Zuspitzung der Staatsschuldenkrise in der Eurozone auf
- 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 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 2019 lagen die Bezüge der Aufsichtsratsmitglieder bei insgesamt 162,5 TEuro (VJ 38,8 TEuro).

Vergütung des Vorstands

Dem Vorstand steht für das abgelaufene Geschäftsjahr eine Vergütung von maximal 959.363,71 Euro (VJ 931.549,33 Euro) zu. Diese Bezüge beinhalten teilweise erfolgsbezogene Komponenten oder Komponenten mit langfristiger Anreizwirkung.

HERR THEO REICHERT

Herr Reichert erhielt für seine Tätigkeit im Geschäftsjahr 2019 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 kann frühestens am 30. September 2020 (Vesting Periode) und spätestens am 31. März 2021

(Verfalldatum) ausgeübt werden. Der Wert der Aktienoption wurde nach dem Black-Scholes-Modell unter Berücksichtigung der bisherigen Dienstzeit per 31. Dezember 2019 mit 55 TEuro (VJ 27 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 2019 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 kann frühestens am 30. Dezember 2020 (Vesting Periode) und 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 2019 mit 50 TEuro (VJ 21 TEuro) bewertet.

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

ÜBERSICHT VORSTANDSVERGÜTUNG IM GESCHÄFTSJAHR 2019

In Euro	Feste Vergütung	variable Vergütung*	Aktienkursorientierte Vergütung**	Nebenleistungen	Summe 2019	Summe 2018
Theo Reichert	250.000	250.000	28.689	1.781	530.470	523.508
Thomas Grimm	200.000	200.000	28.894	0	428.894	408.041
Gesamt	450.000	450.000	57.583	1.781	959.364	931.549

* Rückstellungsbetrag zum 31. Dezember 2019; die unter dem Rückstellungsbetrag liegende Auszahlung für das Vorjahr betrug 50.000 Euro

** Rückstellungsbetrag zum 31. Dezember 2019

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 2019 aus 21.075.000 auf den Inhaber lautende nennbetragslose Stückaktien. Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, sind nicht vorhanden.

Die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft fand am 10. Mai 2019 in München mit folgenden wesentlichen Beschlüssen statt:

Aufhebung des bestehenden Genehmigten Kapitals 2018/II und Schaffung eines neuen Genehmigten Kapitals 2019

Die von der Hauptversammlung am 15. Juni 2018 beschlossene Ermächtigung des Vorstands, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 14. Juni 2023 durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlage um bis zu 8.800.000,00 EUR zu erhöhen, wurde, soweit sie bis zum Zeitpunkt der Aufhebung noch nicht ausgenutzt worden ist, mit Wirkung auf den Zeitpunkt der Eintragung des nachfolgend geregelten neuen Genehmigten Kapitals 2019 und der entsprechenden Satzungsänderung in das Handelsregister der Gesellschaft aufgehoben. Gleichzeitig wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital bis zum 9. Mai 2024 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe neuer, auf den

Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt 10.537.500,00 EUR zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2019).

Aufhebung des Bedingten Kapitals 2017/I und des Bedingten Kapitals 2018/II und Schaffung eines neuen Bedingten Kapitals 2019/I

Das von der Hauptversammlung am 2. Juni 2017 beschlossene, seinerzeit noch in Höhe von 1.291.666,00 EUR bestehende Bedingte Kapital 2017/I sowie das von der Hauptversammlung am 15. Juni 2018 beschlossene Bedingte Kapital 2018/II wurden aufgehoben. Gleichzeitig wurde das Grundkapital um bis zu 10.537.500,00 EUR durch Ausgabe von bis zu 10.537.500 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2019/I).

Ermächtigung zur Ausgabe von Schuldverschreibungen 2019

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 EUR 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 EUR nach näherer Maßgabe der Options- bzw. Wandelanleihebedingungen (zusammen „Anleihebedingungen“) zu gewähren bzw. aufzuerlegen.

Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien

Der Vorstand der Gesellschaft wurde 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.

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 richtet 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 10. Februar 2020



Theo Reichert
– CEO –



Thomas Grimm
– CFO –



JAHRESABSCHLUSS

Bilanz	22
Gewinn- und Verlustrechnung	24
Anhang	25

BILANZ

ZUM 31.12.2019

AKTIVA

	31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
A. Anlagevermögen		
I. Sachanlagen andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.895,00	5.567,00
II. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	50.068.351,08	27.526.004,00
2. Beteiligungen	43.143.048,37	50.197.908,37
	93.211.399,45	77.723.912,37
	93.216.294,45	77.729.479,37
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.034,69	0,00
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	236.761,43
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	749.979,10	2.058.472,85
4. Sonstige Vermögensgegenstände	10.762,22	86.303,97
	767.776,01	2.381.538,25
II. Guthaben bei Kreditinstituten	217.373,50	2.284.470,13
	985.149,51	4.666.008,38
C. Rechnungsabgrenzungsposten	10.592,20	9.764,16
	94.212.036,16	82.405.251,91

PASSIVA

	31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital (bedingtes Kapital EUR 10.537.500,00; VJ EUR 5.325.000,00)	21.075.000,00	21.075.000,00
II. Kapitalrücklage	14.000.000,00	20.000.000,00
III. Gewinnrücklagen	300.000,00	300.000,00
IV. Bilanzgewinn	6.385.081,69	5.107.465,12
	41.760.081,69	46.482.465,12
B. Sonstige Rückstellungen	880.800,00	664.942,47
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 3.745,92 (VJ EUR 341.094,26)	3.745,92	341.094,26
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 462.897,50 (VJ EUR 0,00)	462.897,50	0,00
3. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern EUR 135.796,24 (VJ EUR 15.673,91) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 832,63 (VJ EUR 798,72) davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 140.153,70 (VJ EUR 17.346,56) davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 50.964.357,35 (VJ EUR 34.899.403,50)	51.104.511,05	34.916.750,06
	51.571.154,47	35.257.844,32
	94.212.036,16	82.405.251,91

GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG

VOM 01.01.2019 BIS 31.12.2019

	2019 EUR	2018 EUR
1. Umsatzerlöse	1.173.646,05	605.000,24
2. sonstige betriebliche Erträge	52.344,35	1.893.027,09
	1.225.990,40	2.498.027,33
3. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-1.063.747,36	-1.118.974,02
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-29.603,76	-21.944,54
	-1.093.351,12	-1.140.918,56
4. Abschreibungen auf Sachanlagen	-3.282,21	-3.277,02
5. sonstige betriebliche Aufwendungen	-992.871,54	-1.115.281,15
6. Erträge aus Beteiligungen	535.416,71	579.715,60
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen EUR 31.248,25 (VJ EUR 36.810,04)	2.496.458,18	2.095.282,89
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen EUR 10.090,35 (VJ EUR 0,00)	-1.809.404,77	-593.789,87
9. Finanzergebnis	1.222.470,12	2.081.208,62
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-23.339,08	0,00
11. Ergebnis nach Steuern	335.616,57	2.319.759,22
12. sonstige Steuern	0,00	-14,08
13. Jahresüberschuss	335.616,57	2.319.745,14
14. Gewinn-/Verlustvortrag aus dem Vorjahr	5.107.465,12	-13.577.020,27
15. Ausschüttungen	-5.058.000,00	0,00
16. Entnahmen aus der Kapitalrücklage	6.000.000,00	16.364.740,25
17. Bilanzgewinn	6.385.081,69	5.107.465,12

ANHANG

ZUM 31. DEZEMBER 2019

ALLGEMEINE ANGABEN ZUM JAHRESABSCHLUSS

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

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

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

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

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

Angaben zur Identifikation der Gesellschaft laut Registergericht

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

ANGABEN ZU BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Aktiva

Anlagevermögen

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

Umlaufvermögen

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

Die liquiden Mittel werden zum Nominalwert angesetzt.

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

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

Passiva

Das Gezeichnete Kapital wird zum Nennwert angesetzt.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen und sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Gegenüber dem Vorjahr abweichende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Ein grundlegender Wechsel von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden gegenüber dem Vorjahr fand nicht statt.

Angaben zur Bilanz

Anlagespiegel für die einzelnen Posten des Anlagevermögens

Die Finanzanlagen sind im Vergleich zum Vorjahr um insgesamt EUR 15.487.487,08 angestiegen.

Die Zugänge bei den verbundenen Unternehmen betreffen eine 100%-ige Beteiligung an der neu gegründeten TTL Investments in Germany GmbH in Höhe von EUR 15.025.000,00, eine 100%-ige Beteiligung an der ebenfalls neu gegründeten TTL Funding GmbH in Höhe von EUR 29.210,30 sowie die Erhöhung der Beteiligungsquote an der TTL Beteiligungs GmbH auf 100% in Höhe von EUR 7.488.136,78 auf EUR 35.014.136,78 (VJ EUR 27.526.000,00).

Die stille Beteiligung an der TTL Real Estate GmbH erhöhte sich unterjährig durch Übernahme weiterer stiller Beteiligungsanteile an der TTL Real Estate GmbH von der TTL Beteiligungs GmbH um EUR 8.295.140,00 zunächst auf EUR 15.350.000,00 (VJ EUR 7.054.860,00). Die stille Beteiligung wurde am 15. Dezember 2019 aufgelöst.

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

	Anschaffungskosten/Herstellungskosten			
	Stand 01.01.2019 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Stand 31.12.2019 EUR
Anlagevermögen				
I. Sachanlagen				
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	9.531,29	2.610,21	0,00	12.141,50
Summe Sachanlagen	9.531,29	2.610,21	0,00	12.141,50
II. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	50.472.660,19	22.542.347,08	0,00	73.015.007,27
2. Beteiligungen	50.197.908,37	8.295.140,00	15.350.000,00	43.143.048,37
Summe Finanzanlagen	100.670.568,56	30.837.487,08	15.350.000,00	116.158.055,64
Summe Anlagevermögen	100.680.099,85	30.840.097,29	15.350.000,00	116.170.197,14

Abschreibungen			Buchwerte		
Stand 01.01.2019 EUR	Geschäftsjahr EUR	Stand 31.12.2019 EUR	Stand 31.12.2019 EUR	Stand 31.12.2018 EUR	
3.964,29	3.282,21	7.246,50	4.895,00	5.567,00	
3.964,29	3.282,21	7.246,50	4.895,00	5.567,00	
22.946.656,19	0,00	22.946.656,19	50.068.351,08	27.526.004,00	
0,00	0,00	0,00	43.143.048,37	50.197.908,37	
22.946.656,19	0,00	22.946.656,19	93.211.399,45	77.723.912,37	
22.950.620,48	3.282,21	22.953.902,69	93.216.294,45	77.729.479,37	

Angaben zu den Forderungen

Die TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG stellt bestimmten Tochtergesellschaften ein Kontokorrentdarlehen zur Verfügung. Die Inanspruchnahme dieser Kreditlinie belief sich zum 31. Dezember 2019 auf EUR 45.712,96 (VJ EUR 39.225,26).

Die Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, resultieren im Wesentlichen aus Vergütungen aus Dienstleistungsverträgen. Davon gegenüber der TTL Real Estate GmbH in Höhe von EUR 21.104,10 aus Kostenübernahme (VJ EUR 2.058.472,85) sowie der DIC Capital Partners (Europe) GmbH in Höhe von EUR 728.875,00 (VJ EUR 0,00).

Die Forderungen haben, wie im Vorjahr, jeweils eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

Grundkapital

Das Grundkapital der TTL Beteiligungs- und Grundbesitz- AG beträgt zum 31. Dezember 2019 EUR 21.075.000,00 und ist eingeteilt in 21.075.000 nennwertlose Stückaktien mit einem rechnerischen Wert von je EUR 1,00.

Angaben über das Genehmigte 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 EUR zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann (Genehmigte Kapital 2019/I). Das Bedingte Kapital 2017/I und 2018/II wurden aufgehoben.

Angaben über das Bedingte Kapital

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

Entwicklung der Kapitalrücklagen

In den Geschäftsjahren 2012 bis 2016 erfolgten Zuführungen zur Kapitalrücklage in Höhe von EUR 1.413.232,00 aufgrund bedingter Forderungsverzichte von (mittelbaren) Anteilseignern des Mutterunternehmens. Die verzichteten Darlehensforderungen leben nach den vertraglichen Regelungen (Besserungsabrede) wieder auf, sofern und soweit in den Folgeperioden im Jahresabschluss des Mutterunternehmens ein bestimmtes Eigenkapital (Eigenkapitalschwelle) überschritten wird. Dabei ist bei der Berechnung des maßgeblichen Eigenkapitals der Rückzahlungsanspruch nicht zu berücksichtigen.

Die Forderungsverzichte sind nachfolgend dargestellt:

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

Die Gesellschaft weist zum 31. Dezember 2019 ein Eigenkapital im Jahresabschluss gem. § 266 Abs. 3, A. HGB von EUR 41.760.081,69 aus. Aufgrund der aktuellen Unternehmensplanung ist das Erreichen der am 2. Oktober 2019 auf EUR 100.000.000,00 festgelegten Eigenkapital-schwelle derzeit nicht wahrscheinlich. Aus diesem Grund ist ein Wiederaufleben der Verbindlichkeiten nicht im Abschluss erfasst.

Die Kapitalrücklage wurde im Geschäftsjahr in Höhe von EUR 6.000.000,00 (VJ EUR 16.364.740,25) zugunsten des Bilanzgewinns aufgelöst.

Angaben und Erläuterungen zu Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Kosten für Tantiemen und Aktienoptionen sowie Abschluss- und Prüfungskosten und haben, bis auf die Rückstellung für Aktienoptionen der Vorstandsmitglieder in Höhe von EUR 147.000,00 (VJ EUR 115.500,00), eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Angabe zu Restlaufzeitvermerken

Der Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr beträgt 606.797,12 EUR (VJ 358.440,82 EUR).

Der Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit größer einem Jahr beträgt EUR 50.964.357,35 (VJ EUR 34.899.403,50).

Die sonstigen Verbindlichkeiten betreffen im Wesentlichen Darlehensverbindlichkeiten gegenüber der TTL Real Estate Mezzanine GmbH & Co. KG in Höhe von EUR 50.964.357,35 (VJ EUR 34.899.403,50).

Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen Rechts- und Beratungskosten in Höhe von EUR 261.635,30 (VJ EUR 597.189,68) sowie die laufenden Verwaltungskosten von insgesamt EUR 522.246,66 (VJ EUR 440.065,24).

Die ausgewiesenen Beteiligungserträge in Höhe von EUR 535.416,71 (VJ EUR 579.715,60) resultieren aus im Geschäftsjahr 2019 beschlossenen Gewinnausschüttungen der TTL Real Estate GmbH.

Die Zinserträge resultieren im Wesentlichen aus Vergütungen für die typisch stille Beteiligung an der TTL Real Estate GmbH in Höhe von EUR 2.464.581,93 (VJ EUR 2.058.472,85).

Die Zinsaufwendungen resultieren im Wesentlichen aus Zinsaufwendungen für das Darlehen der TTL Real Estate Mezzanine GmbH & Co. KG in Höhe von EUR 1.440.381,45 (VJ EUR 592.192,12).

Aufgliederung der Umsatzerlöse

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

Tätigkeitsbereich	Umsatz in EUR
Beratungsleistungen (Deutschland)	1.173.646,05

Sonstige Angaben

Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres beschäftigten Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr waren neben den beiden Vorständen zwei Mitarbeiter in Vollzeit beschäftigt.

Hieraus ergibt sich eine durchschnittliche Anzahl der Arbeitnehmer im Sinne von § 285 Nr. 7 HGB von zwei.

Namen der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats

Im abgelaufenen Halbjahr des Geschäftsjahres bis zur Aufstellung dieses Jahresabschlusses gehörten die folgenden Personen dem Vorstand an:

Theo Reichert, Vorstandsvorsitzender, Verwaltungsratsmitglied bei CGS AG, Zürich, Schweiz

Thomas Grimm, Finanzvorstand

Dem Aufsichtsrat gehörten folgende Personen an:

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

Klaus Kirchberger, (stellvertretender Vorsitzender), Geschäftsführer der OFB Projektentwicklung GmbH und GWH Immobilien Holding GmbH

Dr. Daniel Schütze, (stellvertretender Vorsitzender), Rechtsanwalt, Partner der Sozietät Böttcher Bruch Schütze

Michael Bock, geschäftsführender Gesellschafter der REALKAPITAL Vermögensmanagement GmbH

Jan Benedikt Rombach, geschäftsführender Gesellschafter der Steripower GmbH & Co. KG

Vergütungen der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats

Die Gesamtbezüge des Vorstands beliefen sich im Geschäftsjahr 2019 auf EUR 934.097,78 (VJ EUR 1.031.973,73)

Diese Bezüge beinhalten teilweise erfolgsbezogene Komponenten oder Komponenten mit langfristiger Anreizwirkung. Die Angaben zu den erfolgsbezogenen und -unabhängigen Vergütungen finden sich im Vergütungsbericht des Lageberichts unter Punkt 6.2.

Dem Aufsichtsrat steht für seine Tätigkeit im Geschäftsjahr 2019 eine Vergütung in Höhe von insgesamt EUR 162.500,00 (VJ EUR 38.789,97) zu.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats waren im Geschäftsjahr 2019 in folgenden anderen Gesellschaften im Aufsichtsrat oder anderen Kontrollgremien tätig:

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, Mitglied des Stiftungsrats
Prof. Dr. Gerhard Schmidt	- GEG German Estate Group AG, Frankfurt am Main, Vorsitzender des Aufsichtsrats - 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 i.L., 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 i.L., München, Vorsitzender des Aufsichtsrats - Grohe AG, Hemer, Vorsitzender des Aufsichtsrats - STONE Capital Partners GmbH, Frankfurt am Main, Vorsitzender des Aufsichtsrats
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
Klaus Kirchberger	- AVW Versicherungsmakler GmbH, Bosau, Mitglied des Aufsichtsrats bis 31. Dezember 2019 - ImmoMediaNet GmbH & Co. KG, Schenefeld, Mitglied des Aufsichtsrats bis 31. Dezember 2019

Angabe zum Anteilsbesitz

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

Firmenname / Sitz	Anteilshöhe	Jahresergebnis	Eigenkapital
			TEUR
TTL International GmbH, München	100,00 %	-5	0
1st DATA Solution Vertriebs-GmbH, München	100,00 %	-33	0
C-Connection Computer & Network Solutions GmbH, München	100,00 %	-4	0
TTL Consult IT GmbH, München	100,00 %	-3	0
TTL Beteiligungs GmbH, Glattbach	100,00%	1.070	16.943
DIC Capital Partners (Europe) GmbH, München	15,06 %	3.911*)	35.352*)
TTL Real Estate GmbH, Frankfurt am Main	50,00 % 27,29 %***)	125.415**)	222.407**)
TTL Investments in Germany GmbH, München	100,00%	-4	15.021
TTL Funding GmbH, München	100,00%	-9	16

*) Werte zum 31.12.2018, **) vorläufige Zahlen, ***) davon mittelbare Beteiligung

Angaben zu einem befreienden Abschlussprüferhonorar Konzernabschluss

Die TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG stellt als Mutterunternehmen gemäß § 315a HGB einen Konzernabschluss nach den in der EU anzuwendenden International Financial Reporting Standards (IFRS) für den kleinsten und größten Kreis von Unternehmen auf. Der Jahresabschluss der TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG ist in den Konzernabschluss einbezogen. Der Konzernabschluss wird beim Betreiber des elektronischen Bundesanzeigers eingereicht und anschließend im elektronischen Bundesanzeiger bekannt gemacht.

Die Angaben zum Abschlussprüferhonorar sind im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 der Gesellschaft enthalten. Die dort angegebenen Abschlussprüfungsleistungen betreffen die gesetzliche Jahres- und Konzernabschlussprüfung der TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG sowie die prüferische Durchsicht der Jahresabschlüsse von Tochterunternehmen der TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG.

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

Die AR Holding GmbH, Frankfurt, Deutschland, hat uns am 27. Februar 2019 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG, München, Deutschland, am 26. Februar 2019 die Schwelle von 66,83% unterschritten hat und an diesem Tag 64,61 % (13.615.884 Stimmrechte) betrug.

Die AR Holding GmbH, Frankfurt, Deutschland, hat uns am 15. November 2019 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG, München, Deutschland, am 14. November 2019 die Schwelle von 66,83 % überschritten hat und an diesem Tag 67,08 % (14.137.595 Stimmrechte) betrug.

Nachtragsbericht

Die TTL Real Estate GmbH, Frankfurt, ein Beteiligungsunternehmen der TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG hat am 21. Januar 2020 ihre direkte Beteiligung an der DIC Asset AG von rund fünf Prozent auf 7,1 % ausgebaut. Die neu erworbenen 2,3 Mio. Aktien wurden im Rahmen einer Kapitalerhöhung der DIC Asset AG zu einem Platzierungspreis von 16 EUR je Aktie gezeichnet.

Erklärung zum Corporate Governance Kodex

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

Gewinnverwendungsvorschlag

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, den zum 31. Dezember 2019 ausgewiesenen Bilanzgewinn der TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG in Höhe von EUR 6.385.081,69 wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,20 je dividendenberechtigter Stückaktie	EUR 4.215.000,00
Vortrag auf neue Rechnung	EUR 2.170.081,69
Bilanzgewinn	EUR 6.385.081,69

Bis zur Hauptversammlung kann sich die Anzahl der dividendenberechtigten Stückaktien verändern. In diesem Fall wird der Hauptversammlung ein entsprechend angepasster Gewinnverwendungsvorschlag unterbreitet werden, der eine unveränderte Dividende von EUR 0,20 je dividendenberechtigter Stückaktie sowie einen entsprechend angepassten Gewinnvortrag vorsieht.

Unterschrift des Vorstands

München, den 10. Februar 2020



Theo Reichert



Thomas Grimm



BESTÄTIGUNGS- VERMERK

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG,
München:

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG, München, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den zusammengefassten Lagebericht der TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG, München, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 geprüft. Die in der Anlage 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 Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen,

- ermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum zusammengefassten Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der in der Anlage genannten Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts.
- Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts geführt hat.
- ### Grundlage für die Prüfungsurteile
- Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass
- für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 und

wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Jahresabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

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

Werthaltigkeit der Finanzanlagen

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

In dem Jahresabschluss der TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG zum 31. Dezember 2019 werden Finanzanlagen in Höhe von TEUR 93.211 ausgewiesen. Diese umfassen Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 50.068 und Beteiligungen in Höhe von TEUR 43.143. Für die Bewertung der Finanzanlagen wird zum Abschlussstichtag eine Untersuchung auf eine notwendige außerplanmäßige Abschreibung vorgenommen. Von grundlegender Bedeutung bei dieser Untersuchung ist die Einschätzung des Vorstands der TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG über die zukünftige Ausschüttungsfähigkeit der unter den Finanzanlagen ausgewiesenen Gesellschaften. Die Untersuchung der Werthaltigkeit ist daher mit Unsicherheiten behaftet. Angesichts der Bedeutung für die Darstellung der Vermögens- und Ertragslage der Gesellschaft war dieser Sachverhalt im Rahmen unserer Prüfung von besonderer Bedeutung.

- **Unsere Vorgehensweise in der Prüfung**

Unsere Prüfungshandlungen umfassen das Erlangen eines Verständnisses über die Prozessschritte und die implementierten internen Kontrollen für die Untersuchung der Werthaltigkeit der Finanzanlagen. Weiterhin haben wir in ausgewählten Gesellschaften die der Einschätzung des Vorstands zugrundeliegenden Planungen und die sich daraus ableitende zukünftige Ausschüttungsfähigkeit kritisch gewürdigt. In diesem Zusammenhang haben wir die in den Abschlüssen der Gesellschaften, an denen der Anteilsbesitz besteht, vorhandenen Vermögensgegenstände und Schulden analysiert und auf mögliche stille Reserven untersucht.

- **Verweis auf zugehörige Angaben**

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

Sonstige Informationen

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

- die in der Anlage zum Bestätigungsvermerk genannten, nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts,
- den Corporate Governance Bericht nach Nr. 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex einschließlich der Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f und 315d HGB,
- die Versicherung nach § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB zum zusammengefassten Lagebericht,
- die übrigen Teile des Geschäftsberichts, mit Ausnahme des geprüften Jahresabschlusses und der inhaltlich geprüften Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks.

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

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

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, den inhaltlich geprüften Bestandteilen des zusammengefassten Lageberichts oder 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 Jahresabschluss und den zusammengefassten Lagebericht

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

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des

Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

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

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

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

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss 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 Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des zusammengefassten Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im zusammengefassten Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen.

Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 10. Mai 2019 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 22. November 2019 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind seit dem Geschäftsjahr 2018 als Abschlussprüfer der TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG, München, tätig.

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

VERANTWORTLICHER WIRTSCHAFTSPRÜFER

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Karsten Luce.

Nürnberg, den 10. Februar 2020

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 5.1. 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

Internet: www.ttl-ag.de

E-Mail-Adresse für Investor Relations Angelegenheiten:

ir@ttl-ag.de

E-Mail-Adresse für Pressefragen:

presse@ttl-ag.de

ZUKUNFTSBEZOGENE AUSSAGEN

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

© Februar 2020

HERAUSGEBER: TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG

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

