



TTL

JAHRESABSCHLUSS UND
LAGEBERICHT 2020
TTL BETEILIGUNGS- UND GRUNDBESITZ-AG

INHALT

01	ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	3
02	JAHRESABSCHLUSS	23
	Bilanz	24
	Gewinn- und Verlustrechnung	26
	Anhang	27
03	BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS	36



01

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 2020 werden gemäß § 315 Abs. 3 HGB in Verbindung mit § 298 Abs. 2 HGB zusammengefasst. Aus diesem Grund wird in den einzelnen Abschnitten eine differenzierte Darstellung nach einzelnen Konzernunternehmen vorgenommen, sofern es dem besseren Verständnis dient. Im Folgenden wird der TTL Konzern auch als TTL bezeichnet. Die Ausführungen zur TTL AG und ihren Tochterunternehmen sind jeweils als solche benannt.

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

2. GRUNDLAGEN DES KONZERNS

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

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

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

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

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

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

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

Gesteuert wird sowohl die TTL AG als auch der Konzern durch einen aus zwei Mitgliedern bestehenden Vorstand. Wesentliche Steuerungsgrößen sind der bilanzierte Wert des Beteiligungsengagements, die aus den Beteiligungen resultierenden Erträge sowie das Konzernjahresergebnis nach Steuern – ggf. unter Eliminierung von Einmaleffekten – des TTL Konzerns. Die Steuerung erfolgt hierbei insbesondere unter 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 2020 war für die TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG (TTL AG) aufgrund der Covid-19 - Entwicklung ein schwieriges, aber auch sehr wichtiges Jahr, in dem mit der erfolgreich umgesetzten Neuausrichtung und Beteiligung an der Montano Asset Management GmbH ein wichtiger Meilenstein für das profitable Wachstum der Gesellschaft erreicht wurden.

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

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

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

3.2. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

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

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

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

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

Wirtschaftsstandort Deutschland: im internationalen Vergleich gut durch die Krise gekommen

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

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

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

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

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

Bauinvestitionen und Staatskonsum verminderten stärkeren Einbruch

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

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

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

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

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

Deutscher Arbeitsmarkt insgesamt weitgehend stabil

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

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

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

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

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

Hoffnung auf Rückkehr zur Normalität

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

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

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

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

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

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

Notenbanken mit stark expansiver Geldpolitik

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

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

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

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

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

BRANCHENENTWICKLUNG

Immobilieninvestmentmarkt: intaktes Vertrauen der Investoren

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Weiter nachgebende Renditen in Core-Segmenten durch anhaltend hohen Anlagedruck

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

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

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

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

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

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

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

Qualitativ hochwertige Flächen in guten Lagen bleiben begehrt

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

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

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

HIGHLIGHTS

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

3.3. Geschäftsverlauf

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

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

Investitions- und Kapitalmaßnahmen im Jahr 2020

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

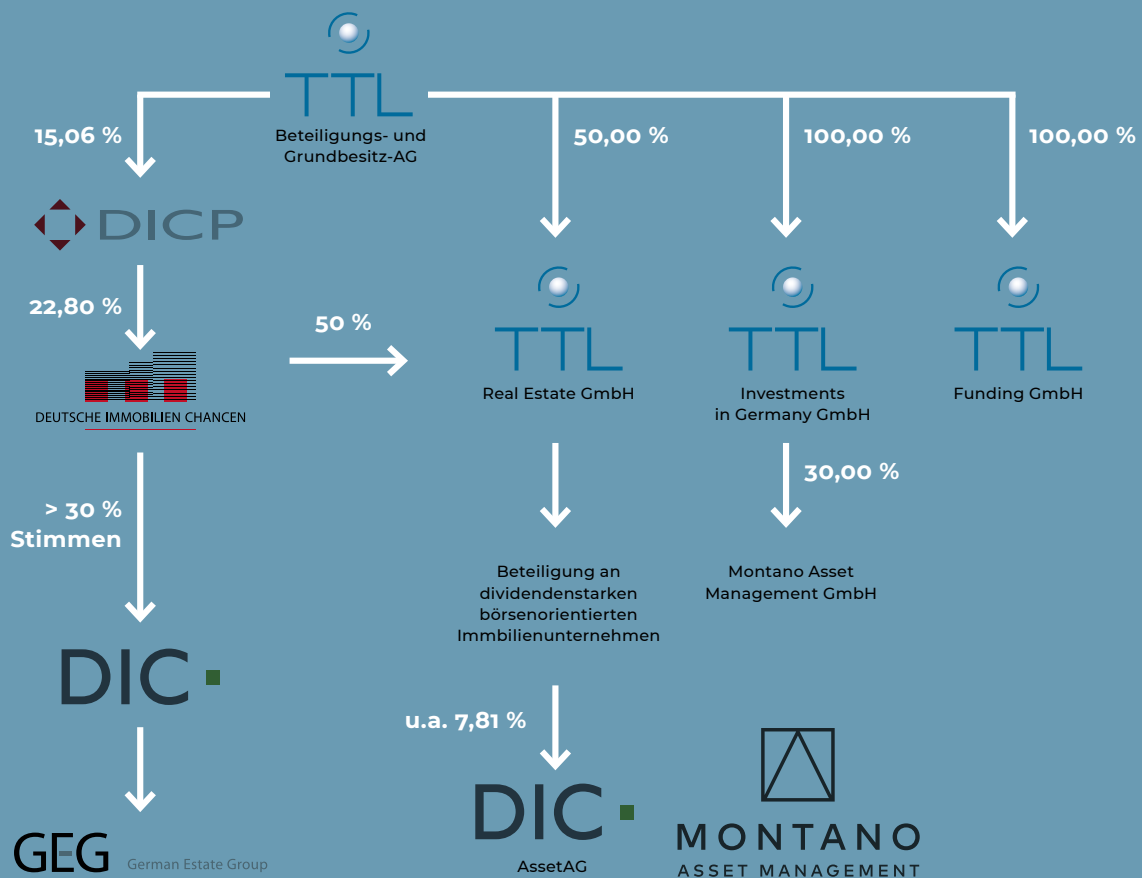
Die hohen Zahlungsmittelbestände zum Ende des Vorjahres (13,9 Mio. Euro) wurden zur Übernahme der Anteile an der Montano Asset Management GmbH, zur Ausschüttung an die Aktionäre und zur Finanzierung des laufenden Geschäftsbetriebes eingesetzt.

Zum Jahresende 2020 hielt die TTL damit:

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

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

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



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

3.4. Vorstand und Mitarbeiter

Die TTL beschäftigt seit September 2018 vier Mitarbeiter (inkl. Vorstand).

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

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

Vermögenslage

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

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

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

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

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

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

Finanzlage

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

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

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

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

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

Ertragslage

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

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

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

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

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

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

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

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

3.6. Vermögens- Finanz- und Ertragslage der TTL AG

Vermögens- und Finanzlage

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

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

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

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

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

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

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

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

Ertragslage

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

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

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

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

Zielerreichung 2020

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

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

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

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

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

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

4. PROGNOSEBERICHT SOWIE CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Chancen- und Risikomanagementsystem

Das Chancen- und Risikomanagement ist zentraler Bestandteil der Unternehmensführung der TTL AG und des Konzerns. Die Chancen- und Risikopolitik leitet sich aus der vorgegebenen Geschäftsstrategie ab. Gegenüber dem Vorjahr wurde das Chancen- und Risikomanagement insbesondere in den Bereichen des Monitorings des Beteiligungsengagements sowie der Liquiditätsplanung und bzgl. Controlling- und Reportingfunktionen ausgebaut. Es erfolgt hierbei vor allem unter Zugrundelegung und Analyse der Budgets und mehrjährigen 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 weiteren positiven Entwicklung der Beteiligungsgesellschaften, dem Ausbau des Immobilienengagements insbesondere über die Montano Asset Management GmbH sowie der Erweiterung bestehender Beteiligung und dem Eingehen neuer Engagements an Gesellschaften und Projekten des gewerblichen Immobilienmarktes.

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

Operative Chancen und Risiken

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

Chancen und Risiken der Finanzierung

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

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

Zinsrisiken ergeben sich aus den marktbedingten Schwankungen der Zinssätze (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 Zinsschwankungen sind die verzinslichen Verbindlichkeiten der TTL AG in der Regel mit Festzinskonditionen abgeschlossen.

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

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

Gesamtbewertung der Risiko- und Chancensituation

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

Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

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

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

Internes Kontroll- und Risikomanagement bezogen auf den Rechnungslegungsprozess

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

Prognosebericht

• Gesamtaussage 2021

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

sonstigen Prämissen für das Geschäftsjahr 2021 die Prognose beeinflussen.

• **Wirtschaftliche Rahmenbedingungen**

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

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

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

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

• **Erwartete Entwicklung der TTL**

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

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

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

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

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

Darüber hinaus erwarten wir im laufenden Jahr auch nennenswerte Dividendenausschüttungen.

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

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

Wesentliche Annahmen zur Geschäftsprognose sind insbesondere

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

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

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

5. SONSTIGE GESETZLICHE PFLICHTANGABEN

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

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

5.2. Vergütungsbericht

Vergütung des Aufsichtsrats

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

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

Vergütung des Vorstands

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

HERR THEO REICHERT

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

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

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

HERR THOMAS GRIMM

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

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

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

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

ÜBERSICHT VORSTANDSVERGÜTUNG IM GESCHÄFTSJAHR 2020

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

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

** Rückstellungsdotierung im Jahr 2020

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

Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

Das gezeichnete Kapital der TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG besteht zum 31. Dezember 2020 aus 21.075.000 auf den Inhaber lautende nennbetragslose Stückaktien. Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, sind nicht vorhanden.

Genehmigtes Kapital

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

Bedingtes Kapital

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

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

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

Ordentliche Hauptversammlung am 10. Juni 2020

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

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

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

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

Weitere Beschlüsse wurden nicht gefasst.

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

Gemäß der zuletzt eingegangenen Stimmrechtsmitteilung hält die AR Holding GmbH, Frankfurt am Main, seit dem 14. November 2019 insgesamt 14.137.595 Stück auf den Inhaber lautende nennbetragslose Stückaktien (entsprechend 67,08 % der Stimmrechte). Die AR Holding GmbH wurde von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) von der Pflicht zur Abgabe eines Pflichtangebots im Zusammenhang mit der Sanierung der TTL AG befreit.

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

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

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

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

5.4. Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

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

Der Bericht schließt mit folgender Erklärung ab:

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

München, den 12. Februar 2021



Theo Reichert
– CEO –



Thomas Grimm
– CFO –

02

JAHRESABSCHLUSS

Bilanz
Gewinn- und Verlustrechnung
Anhang

24
26
27

BILANZ

ZUM 31.12.2020

AKTIVA

	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
A. Anlagevermögen		
I. Sachanlagen andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.942,00	4.895,00
II. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	46.124.351,08	50.068.351,08
2. Beteiligungen	43.143.048,37	43.143.048,37
	89.267.399,45	93.211.399,45
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00	7.034,69
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	450.056,25	0,00
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	37.900.375,00	749.979,10
4. Sonstige Vermögensgegenstände	55.247,08	10.762,22
	38.405.678,33	767.776,01
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	2.053.194,87	217.373,50
	40.458.873,20	985.149,51
C. Rechnungsabgrenzungsposten	52.134,48	10.592,20
	129.783.349,13	94.212.036,16

PASSIVA

	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	21.075.000,00	21.075.000,00
II. Kapitalrücklage	14.000.000,00	14.000.000,00
III. Gewinnrücklagen		
1. andere Gewinnrücklagen	300.000,00	300.000,00
IV. Bilanzgewinn	8.354.106,01	6.385.081,69
	43.729.106,01	41.760.081,69
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	344.504,57	0,00
2. Sonstige Rückstellungen	748.937,50	880.800,00
	1.093.442,07	880.800,00
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	30.099,26	3.745,92
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.925.243,12	462.897,50
3. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	30.300.000,00	0,00
4. Sonstige Verbindlichkeiten - davon aus Steuern EUR 85.946,99 (EUR 135.796,24) - davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 860,16 (EUR 832,63)	51.705.458,67	51.104.511,05
	84.960.801,05	51.571.154,47
	129.783.349,13	94.212.036,16

GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG

VOM 01.01.2020 BIS 31.12.2020

	2020 EUR	2019 EUR
1. Umsatzerlöse	3.192.999,95	1.173.646,05
2. Gesamtleistung	3.192.999,95	1.173.646,05
3. Sonstige betriebliche Erträge	267.160,22	52.344,35
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-1.053.394,28	-1.063.747,36
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-29.962,34	-29.603,76
	-1.083.356,62	-1.093.351,12
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-4.653,00	-3.282,21
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.095.784,72	-992.871,54
7. Erträge aus Beteiligungen	3.447.429,78	535.416,71
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen EUR 29.357,79 (EUR 31.248,25)	3.779.357,79	2.496.458,18
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen EUR 16.345,62 (EUR 10.090,35)	-1.974.408,51	-1.809.404,77
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-344.504,57	-23.339,08
11. Ergebnis nach Steuern	6.184.240,32	335.616,57
12. Sonstige Steuern	-216,00	0,00
13. Jahresüberschuss	6.184.024,32	335.616,57
14. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	6.385.081,69	5.107.465,12
15. Entnahmen aus der Kapitalrücklage	0,00	6.000.000,00
16. Ausschüttungen	-4.215.000,00	-5.058.000,00
17. Bilanzgewinn	8.354.106,01	6.385.081,69

ANHANG

ZUM 31. DEZEMBER 2020

ALLGEMEINE ANGABEN ZUM JAHRESABSCHLUSS

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

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

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

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

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

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

Die Steuerrückstellungen beinhalten die das Geschäftsjahr betreffenden, noch nicht veranlagten Steuern.

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

Anlagenspiegel für die einzelnen Posten des Anlagevermögens

Die Finanzanlagen sind im Vergleich zum Vorjahr um insgesamt EUR 3.944.000,00 gesunken.

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

	Anschaffungskosten/Herstellungskosten				kumulierte Abschreibungen	
	Stand 01.01.2020 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	Stand 31.12.2020 EUR	Stand 01.01.2020 EUR
Anlagevermögen						
I. Sachanlagen						
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	12.141,50	4.700,00	0,00	0,00	16.841,50	7.246,50
Summe Sachanlagen	12.141,50	4.700,00	0,00	0,00	16.841,50	7.246,50
II. Finanzanlagen						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	73.015.007,27	8.556.000,00	12.500.000,00	0,00	69.071.007,27	22.946.656,19
2. Beteiligungen	43.143.048,37	0,00	0,00	0,00	43.143.048,37	0,00
Summe Finanzanlagen	116.158.055,64	8.556.000,00	12.500.000,00	0,00	112.214.055,64	22.946.656,19
Summe Anlagevermögen	116.170.197,14	8.560.700,00	12.500.000,00	0,00	112.230.897,14	22.953.902,69

Abschreibungen Geschäftsjahr					kumulierte Abschreibungen	Zuschreibungen Geschäftsjahr	Buchwert
	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR		Stand 31.12.2020 EUR		Stand 31.12.2020 EUR
4.653,00	0,00	0,00	0,00		11.899,50	0,00	4.942,00
4.653,00	0,00	0,00	0,00		11.899,50	0,00	4.942,00
0,00	0,00	0,00	0,00		22.946.656,19	0,00	46.124.351,08
0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	43.143.048,37
0,00	0,00	0,00	0,00		22.946.656,19	0,00	89.267.399,45
4.653,00	0,00	0,00	0,00		22.958.555,69	0,00	89.272.341,45

Angaben zu den Forderungen

Die TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG stellt bestimmten Tochtergesellschaften ein Konto-korrentdarlehen zur Verfügung. Die Inanspruchnahme dieser Kreditlinie belief sich zum 31. Dezember 2020 auf EUR 491.872,85 (Vorjahr: EUR 45.712,96).

Die Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht,

resultieren im Wesentlichen aus der Einlage in die Typisch stille Beteiligung an der TTL Real Estate GmbH in Höhe von EUR 30.000.000,00 (Vorjahr: EUR 0,00) sowie Vergütungen aus der Typisch stillen Beteiligung in Höhe von EUR 3.750.000,00 (Vorjahr: EUR 0,00) sowie aus Vergütungen aus Dienstleistungsverträgen. Davon gegenüber der TTL Real Estate GmbH in Höhe von EUR 101.500,00 (Vorjahr: EUR 21.104,10) sowie der DIC Capital Partners (Europe) GmbH in Höhe von EUR 4.048.875,00 (Vorjahr: EUR 728.875,00).

Art der Forderung zum	Gesamtbetrag	davon mit einer Restlaufzeit	
		kleiner 1 Jahr	größer 1 Jahr
31.12.2020			
	EUR	EUR	EUR
aus Lieferungen und Leistungen	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	7.034,69	7.034,69	0,00
gegenüber verbundenen Unternehmen	450.056,25	450.056,25	0,00
Vorjahr	0,00	0,00	0,00
gegenüber beteiligten Unternehmen	37.900.375,00	7.900.375,00	30.000.000,00
Vorjahr	749.979,10	749.979,10	0,00
sonstige Vermögensgegenstände	55.247,08	55.247,08	0,00
Vorjahr	10.762,22	10.762,22	0,00
Summe	38.405.678,33	8.405.678,33	30.000.000,00
Vorjahr	767.776,01	767.776,01	0,00

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 2020 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

Der Vorstand ist ermächtigt, das Grundkapital bis zum 9. Mai 2024 mit Zustimmung des Aufsichtsrates durch Ausgabe neuer Aktien gegen Bar- oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmals bis zu insgesamt EUR 10.537.500,00 zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann (Genehmigtes Kapital 2019/I).

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.

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
	1.413.232,00		

Die Gesellschaft weist zum 31. Dezember 2020 ein Eigenkapital gem. § 266 Abs. 3, A. HGB von EUR 43.729.106,01 aus. Aufgrund der aktuellen Unternehmensplanung ist das Erreichen der am 2. Oktober 2019 auf EUR 100.000.000,00 festgelegten Eigenkapitalschwelle derzeit nicht wahrscheinlich. Aus diesem Grund ist ein Wiederaufleben der Verbindlichkeiten nicht im Abschluss erfasst.

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 78.400,00 (Vorjahr: EUR 147.000,00), eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Angaben zu Restlaufzeitvermerken

Der Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr beträgt EUR 33.342.149,53 (Vorjahr: EUR 606.797,12).

Der Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit größer einem Jahr beträgt EUR 51.618.651,52 (Vorjahr: EUR 50.964.357,35).

Die sonstigen Verbindlichkeiten betreffen im Wesentlichen Darlehensverbindlichkeiten gegenüber der TTL Real Estate Mezzanine GmbH & Co. KG in Höhe von EUR 51.618.651,52 (Vorjahr: EUR 50.964.357,35). Die Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis stellen eine Einlage in die stille Beteiligung an der TTL Real Estate GmbH in Höhe von EUR 30.300.000,00 (Vorjahr: EUR 0,00) dar..

Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen Rechts- und Beratungskosten in Höhe von EUR 116.817,25 EUR (Vorjahr: EUR 261.635,30), Dienstleistungen in Höhe von EUR 374.000,00 (Vorjahr: EUR 0,00) sowie die laufenden Verwaltungskosten von insgesamt EUR 400.650,76 (Vorjahr: EUR 522.246,66).

Die ausgewiesenen Beteiligungserträge in Höhe von EUR 3.447.429,78 (Vorjahr: EUR 535.416,71) resultieren aus der beschlossenen Gewinnausschüttung 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 3.750.000,00 (Vorjahr: EUR 2.464.581,93).

Die Zinsaufwendungen resultieren im Wesentlichen aus Zinsaufwendungen für das Darlehen der TTL Real Estate Mezzanine GmbH & Co. KG in Höhe von EUR 1.654.294,17 (Vorjahr EUR 1.440.381,45) sowie Zinsaufwendungen für die Finanzierung der Einlage in die stille Beteiligung in Höhe von 300.000,00 (Vorjahr: EUR 358.931,97).

Aufgliederung der Umsatzerlöse

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

Tätigkeitsbereich	Umsatz in EUR
Vermittlungsleistungen	43.000,00
Beratungsleistungen (Deutschland)	3.149.999,95

Sonstige Angaben

Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres beschäftigten Arbeitnehmer

Die nachfolgenden Arbeitnehmergruppen waren während des Geschäftsjahres im Unternehmen beschäftigt:

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

Namen der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats

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

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

Thomas Grimm, Finanzvorstand, Dipl.-Kfm.

Dem Aufsichtsrat gehörten folgende Personen an:

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

Klaus Kirchberger, (stellvertretender Vorsitzender), Vorsitzender der Geschäftsführung der OFB Projektentwicklung GmbH

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

Michael Bock, Geschäftsführender Gesellschafter der REALKAPITAL Vermögensmanagement GmbH

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

Vergütungen der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats

Die Gesamtbezüge des Vorstands beliefen sich im Jahr 2020 auf EUR 920.323,80 (Vorjahr: EUR 934.097,78)

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

Dem Aufsichtsrat steht für seine Tätigkeit im Jahr 2020 eine Vergütung in Höhe von insgesamt EUR 162.500,00 (Vorjahr: EUR 162.500,00) zu.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats waren im Geschäftsjahr 2020 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, Vizepräsident des Stiftungsrats
Prof. Dr. Gerhard Schmidt	- DIC Asset AG, Frankfurt am Main, Vorsitzender des Aufsichtsrats *) - DICI Capital SE, München, Vorsitzender des Verwaltungsrats/ Geschäftsführender Direktor **) - Noalpina 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 *) - DICI Erste Family Office Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KGaA, München, Vorsitzender des Aufsichtsrats *) - DICI Capital Partners (Germany) GmbH & Co. KGaA, München, Vorsitzender des Aufsichtsrats - DICI Asset Management Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KGaA, München, Vorsitzender des Aufsichtsrats - DICI Capital Partners Beteiligungs GmbH, München Vorsitzender des Aufsichtsrats **) - DICI Capital Partners (Germany) Verwaltungs GmbH, München, Vorsitzender des Aufsichtsrats **) - Grohe AG, Hemer, Vorsitzender des Aufsichtsrats (bis 9. Dezember 2020) - STONE Capital Partners GmbH, Frankfurt am Main, Vorsitzender des Aufsichtsrats (bis 14. Januar 2021) **) - GEG German Estate Group GmbH, Frankfurt am Main, Vorsitzender des Aufsichtsrats (bis 11. Oktober 2019), danach stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats (bis 22. September 2020) *)
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 - DICI Erste Family Office Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KGaA, München, Mitglied des Aufsichtsrats

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

** Aufsichtsrat ist nicht aufgrund gesetzlicher Vorschriften zu bilden

Patronatserklärungen

Die Gesellschaft verpflichtete sich jeweils mit Patronatserklärung vom 31.12.2020 die 1st Data Solution Vertriebs-GmbH, die C-Connection Computer & Network GmbH, die TTL Consult IT GmbH sowie die TTL International GmbH in der Weise auszustatten, dass diese jederzeit zur Erfüllung ihrer Verbindlichkeiten gegenüber sämtlichen Gläubigern bis zu einem Betrag in Höhe von EUR 15.000,00 in der Lage sind, soweit dies zur Ausräumung einer bilanziellen Überschuldung erforderlich ist.

Angaben über den Anteilsbesitz an anderen Unternehmen von mind. 20 Prozent der Anteile

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

Firmenname / Sitz	Anteilshöhe	Jahresergebnis zum 31.12.2020	Eigenkapital zum 31.12.2020
		TEUR	TEUR
TTL International GmbH, München	100,00 %	-4	0
1st Data Solution Vertriebs- GmbH, München	100,00 %	-32	0
C-Connection Computer & Network Solutions GmbH, München	100,00 %	-3	0
TTL Consult IT GmbH, München	100,00 %	-3	0
TTL Beteiligungs GmbH, Glattbach	100,00 %	3.938	20.881
DIC Capital Partners (Europe) GmbH, München	15,06 %	264 **)	35.926 **)
TTL Real Estate GmbH, Frankfurt am Main	50,00 %	842	198.124
	27,29 %*)		
TTL Investments in Germany GmbH, München	100,00 %	51	11.072
TTL Funding GmbH, München	100,00 %	-46	25

*) davon mittelbare Beteiligung **) Werte zum 31.12.2019

Angaben zu einem befreienden 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.

Abschlussprüferhonorar

Die Angaben zum Abschlussprüferhonorar sind im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020 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 4. Mai 2020 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG, München, Deutschland, am 4. Mai 2020 die Schwelle von 64,90 % überschritten hat und an diesem Tag 65,10 % betrug.

Erklärung zum Corporate Governance Kodex

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

Gewinnverwendungsvorschlag

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, den zum 31. Dezember 2020 ausgewiesenen Bilanzgewinn der TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG in Höhe von EUR 8.354.106,01 wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,20 je dividendenberechtigter Stückaktie	EUR 4.215.000,00
Vortrag auf neue Rechnung	EUR 4.139.106,01
Bilanzgewinn	EUR 8.354.106,01

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 12. Februar 2021



Theo Reichert



Thomas Grimm



03

BESTÄTIGUNGS-
VERMERK

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

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

An die TTL Beteiligungs und Grundbesitz AG, München:

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der TTL Beteiligungs und Grundbesitz AG, München, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 bis zum 31. Dezember 2020 geprüft. Die in der Anlage zum Bestätigungsvermerk genannten Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigelegte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 und
- vermittelt der beigelegte 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 zum Bestätigungsvermerk genannten Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger

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

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 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 2020

werden Finanzanlagen in Höhe von TEUR 89.267 ausgewiesen. Diese umfassen Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 46.124 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 in den Abschlüssen der Gesellschaften, an denen der Anteilsbesitz besteht, vorhandene 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,
- die übrigen Teile des Geschäftsberichts, mit Ausnahme des geprüften Jahresabschlusses und zusammengefassten Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks,
- die Erklärung zur Unternehmensführung nach dem Deutschen Corporate Governance Kodex und
- die Versicherung nach § 264 Abs. 2 Satz 3 HGB zum Jahresabschluss und die Versicherung nach § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB zum zusammengefassten Lagebericht.

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

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

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

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten 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 AP-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 Adressanten 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

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

Prüfungsurteil

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3b HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der beigefügten Datei 529900FKCD84R5KOC106_2020_12_31.xhtml, 2103b64dbc82ab84b12e9310c597c95c9ff290cb2e0278943779b85d69806d5f, SHA256 enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts (im Folgenden auch als „ESEF Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in das ESEF Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für die ESEF Unterlagen

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Erstellung der ESEF Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB und für die Auszeichnung des Jahresabschlusses nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 2 HGB.

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF Unterlagen

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

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

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU APrVO

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

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

VERANTWORTLICHER WIRTSCHAFTSPRÜFER

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Karsten Luce.

Nürnberg, den 12. Februar 2021

Rödl & Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

gez. Hübschmann
Wirtschaftsprüfer

gez. Luce
Wirtschaftsprüfer

ANLAGE ZUM BESTÄTIGUNGSVERMERK:**Nicht inhaltlich geprüfte Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts**

Folgende Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts haben wir nicht inhaltlich geprüft:

- die in Abschnitt 7 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 2021

HERAUSGEBER: TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG

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

