

A large, multi-story office building at night, viewed through a circular cutout. The building's interior lights are on, and the windows are visible, showing office desks and people working. The background is a solid blue color.

HALBJAHRESBERICHT 2020  
TTL BETEILIGUNGS- UND  
GRUNDBESITZ-AG

# KENNZAHLEN

## FÜR DAS 1. HALBJAHR

### VOM 1. JANUAR BIS ZUM 30. JUNI 2020

in TEUR	30.06.2020	31.12.2019
Beteiligungen	89.349	88.580
Eigenkapital	44.754	47.681
<b>Bilanzsumme</b>	<b>102.190</b>	<b>103.905</b>

	H1 2020	H1 2019
Umsatzerlöse	2.618	300
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	770	1.352
Periodenergebnis	1.287	2.222
Ergebnis je Aktie	0,06 EUR	0,10 EUR

# INHALT

<b>01</b>	BRIEF AN DIE AKTIONÄRE	4
<b>02</b>	KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT	6
<b>03</b>	KONZERNABSCHLUSS ZUM 30.06.2020	15
<b>04</b>	VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER	28
<b>05</b>	BESCHEINIGUNG NACH PRÜFERISCHER DURCHSICHT	30



Theo Reichert, CEO

Thomas Grimm, CFO

Brief an die Aktionäre

# 01

# AKTIONÄRSBRIEF

# LIEBE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE,

Im ersten Halbjahr haben wir mit Hochdruck an der Umsetzung unserer Beteiligungsstrategie und der damit verbundenen Erweiterung unseres Beteiligungsportfolios gearbeitet.

Dazu gehören:

- der Ausbau unseres Engagements an börsennotierten dividendenstarken Immobiliengesellschaften,
- Beteiligungen an Projekten in den Asset-Klassen Büro, Wohnen, Logistik über die gemeinsam mit Rockstone betriebene Beteiligungsplattform StoneCap Partners sowie
- direkte Investments an privat gehaltenen Immobilienplattformen und -projekten auf Ebene der TTL AG.

So hat unsere Beteiligungsgesellschaft TTL Real Estate GmbH, an der wir einen 50 %-Anteil halten, ihre Beteiligung an der DIC Asset AG im Januar im Rahmen einer Kapitalerhöhung auf 7,24 Prozent und zwischenzeitlich über weitere Zukäufe auf nunmehr 7,61 Prozent aufgestockt. Zugleich hat StoneCap Partners eine interessante und chancenreiche Dealpipeline aufgebaut. Gleichzeitig wurden von uns deutschlandweit mehrere renditestarke Investments auf TTL Ebene geprüft.

Hierbei waren im ersten Halbjahr insbesondere auch erhöhte Unsicherheiten und ein rückläufiges Transaktionsvolumen durch die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie zu verzeichnen. Dieses wirkt sich entsprechend auf unser Ergebnis im ersten Halbjahr aus. Das Beteiligungsergebnis inklusive der Erträge aus stillen Beteiligungen ging von 3,3 Mio. EUR im Vorjahr auf aktuell 0,8 Mio. EUR zurück. Dieses Beteiligungsergebnis stammte im Vorjahr maßgeblich aus der im Juni 2019 verkauften Beteiligung an der GEG German Estate Group, und resultiert im aktuellen Jahr vor allem aus der at-Equity-bilanzierten aufgestockten Beteiligung an der DIC Asset AG.

Die Umsatzerlöse aus Managementleistungen für Beteiligungsunternehmen stiegen im ersten Halbjahr 2020 deutlich auf 2,6 Mio. EUR (Vorjahr 0,3 Mio. EUR) und kompensierten die rückläufigen Beteiligungserträge zum Teil. Bei nahezu gleichbleibenden Zins- und betrieblichen Aufwendungen erzielten wir insgesamt in den ersten sechs Monaten des laufenden Geschäftsjahres ein Konzernergebnis von 1,3 Mio. EUR nach 2,2 Mio. EUR im Vorjahr.

Auf Grund der Unsicherheiten über eine Stabilität der wirtschaftlichen Erholung und den Auswirkungen wieder ansteigender Infektionszahlen haben wir zum Halbjahr unsere im Februar veröffentlichte Gesamtjahresprognose angepasst. Wir erwarten nun für 2020 ein Konzernergebnis von 2,6 Mio. EUR und ein Beteiligungsergebnis von 2,0 Mio. EUR. Wir sehen aber zugleich, dass sich die Entwicklung in den für uns relevanten Asset-Klassen zunehmend verbessert. Eine zusätzliche Dynamik erhält der Markt durch absehbare Portfoliovereinbarungen großer institutioneller Investoren. Für TTL entstehen so attraktive Investitionsmöglichkeiten und wir befinden uns teilweise bereits in weit fortgeschrittenen Verhandlungen.

Wir danken Ihnen, verehrte Aktionäre und Aktionärinnen, für Ihr Vertrauen. Bleiben Sie gesund.

Mit freundlichen Grüßen

München,  
im August 2020



Theo Reichert, CEO



Thomas Grimm, CFO





# KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT

# 02 KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT

## GRUNDLAGEN DES KONZERNS

Die TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG, München, 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“) 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 unter anderem zum Aufbau einer über siebenprozentigen Beteiligung an der börsennotierten DIC Asset AG verwendet. TTL wird sich weiter 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. Ein weiterer Fokus liegt auch auf der

Beteiligung an börsennotierten dividendenstarken Unternehmen der Immobilienbranche.

Als Teil der Umsetzung der Unternehmensstrategie hat die TTL AG gemeinsam mit der Rockstone Real Estate Gruppe im Herbst 2019 die STONE Capital Partners GmbH („StoneCapp“) gegründet. StoneCapp unterstützt mit seinem professionellen Team und weitem Netzwerk als Kapitalpartner aktiv die Wertschöpfung herausragender Immobilienprojekte und generiert so für seine Investoren nachhaltige Renditen. StoneCapp stellt dafür sowohl Eigenkapital als auch Mezzanine-Finanzierungen zur Verfügung und besetzt damit die Schnittstelle von Kapital und Immobilienmärkten. Die geplanten

Projektvolumina liegen bei 20 Mio. bis 200 Mio. EUR bei einer Investitionsdauer von 18 bis 36 Monaten. Das Mezzanine-Kapital generiert die Stone Capital Finance Partners GmbH & Co. KG, eine weitere von TTL und der Rockstone-Gruppe gegründete Joint-Venture-Gesellschaft.

Zu den Beteiligungsgesellschaften der TTL AG zählt außerdem seit 2017 ein Anteil von 15 % an der DIC Capital Partners (Europe) GmbH, wodurch sie eine indirekte Beteiligung an der Deutsche Immobilien Chancen Gruppe hält.

„  
UNSER  
GESCHÄFTSMODELL  
ZIELT AUF  
DIVERSIFIZIERTE  
EINNAHMEQUELLEN  
RENDITESTARKER  
BETEILIGUNGEN.“

## WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

### Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Anfang 2020 hat binnen weniger Wochen die COVID-19-Pandemie die Volkswirtschaften vieler Länder abrupt nahezu zum Stillstand gebracht und die internationalen Märkte im ersten Halbjahr empfindlich getroffen. Mit geld- und fiskalpolitischen Impulsen bisher beispiellosen Ausmaßes begannen Notenbanken und Staatsregierungen der Krise entgegenzusteuern, um ein Übergreifen des realwirtschaftlichen Einbruchs auf das globale Finanzsystem zu verhindern.

### Deutsche Wirtschaft: Umfangreiche Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie zeigen Wirkung

Für den Wirtschaftsstandort Deutschland stand das erste Halbjahr 2020 unter dem Zeichen einer möglichst schnellen und stringenten Bekämpfung der COVID-19-Pandemie. Im März erließen Bund und Länder strenge Ausgangs- und Kontaktbeschränkungen und die Bundesregierung beschloss ein historisches Hilfspaket für von COVID-19 betroffene Unternehmen und Menschen. Die behördlichen Auflagen zeigten rasch Wirkung: Neuinfektionszahlen gingen deutlich zurück, sodass schon am 20. April erste Lockerungen der Schutzmaßnahmen in Kraft traten. Das erlaubte in der Folge ein langsames, aber stetiges Hochfahren des gesellschaftlichen Lebens und der Wirtschaft.

Im Juni 2020 verabschiedete die Regierungskoalition ein umfangreiches Konjunktur- und Zukunftspaket, um die Wirtschaft in Deutschland nach dem Lockdown wieder anzukurbeln. Sämtliche bisher beschlossenen Maßnahmen umfassen gemäß Bundesfinanzministerium haushaltswirksame Maßnahmen von über 350 Mrd. EUR und darüber hinaus Garantien über knapp 820 Mrd. EUR, steuerliche Hilfsmaßnahmen und zur Beschäftigungssicherung eine breite und aufgestockte Regelung zur Bereitstellung von Kurzarbeitergeld. Mit dem entschlossenen Handeln der Regierung zum Schutz der Gesundheit der Bürger und der Unterstützung von Arbeitnehmern wie Unternehmen bei der Bewältigung der Coronakrise hat Deutschland seinen Ruf als „sicherer Hafen“ im internationalen Vergleich festigen können.

### ifo-Barometer Sommer 2020: Trendwende eingeleitet

Im ersten Quartal fiel das Bruttoinlandsprodukt um 2,2% niedriger aus als im Vorquartal. Für das zweite Quartal 2020, das die unmittelbaren Bremsspuren des Lockdowns in Deutschland spiegelt, rechnet das ifo-Institut mit einem historischen Rückgang von 11,9%. Dem stark rückläufigen privaten Konsum und eingebrochenen Unternehmensinvestitionen wirken das Konjunkturpaket und kräftige Impulse aus der Finanzpolitik entgegen. Zum Ende des Halbjahres zeichnet sich bereits eine Trendwende in der deutschen Wirtschaft ab: Der ifo-Geschäftsklimaindex stieg im Juni auf 86,2 Punkte (nach 79,7 Punkte im Vormonat) so stark wie nie zuvor. Die Zukunftserwartungen legten in nahezu sämtlichen Branchen zu. Damit mehren sich die Anzeichen, dass seitens der deutschen Wirtschaft das Konjunkturtief im Sommer 2020 bereits überwunden sein könnte. Übereinstimmend zeichnen die etablierten volkswirtschaftlichen Analysten in ihren Ausblicken für die Konjunktur in Deutschland das Bild eines „V“-Szenarios mit einer kurzen, scharfen Zäsur in 2020 und einer kräftigen Gegenbewegung in 2021.

### Entwicklung am Arbeitsmarkt: Stellenabbau gebremst

Die COVID-19-Pandemie in Deutschland hinterlässt Spuren am Arbeitsmarkt, die im internationalen Vergleich allerdings moderat ausfallen. Das Maßnahmenpaket der Bundesregierung mit erleichtertem Zugang zu dem schon während der Finanzkrise bewährten Kurzarbeitergeld zeigt Wirkung, so die Bilanz der Bundesagentur für Arbeit (BA) bei der jüngsten Veröffentlichung der Arbeitsmarkt-Statistiken am Ende des ersten Halbjahrs. Im Juni lag die Arbeitslosenquote bei 6,2% und damit 1,3 Prozentpunkte über dem Juni-Wert im Vorjahr; der Anstieg gegenüber Mai 2020 betrug 0,1 Prozentpunkte. Es zeichnet sich ab, dass ein Großteil der Wirtschaft bereits zu einer „neuen Normalität“ zurückkehrt, während die vom Lockdown besonders betroffenen Branchen, insbesondere Gastronomie, Touristik, Luftfahrt und der Einzelhandel, noch um tragfähige Konzepte ringen und in dem Zuge Stellen abbauen.



### **Büroimmobilien-Vermietungsmarkt: rasche Anpassung der Nachfrager-Ansprüche**

Mit den im März erlassenen Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie ging laut JLL schon im ersten Quartal die Neigung der Unternehmen, neue Verträge abzuschließen, merklich zurück: Im Jahresvergleich wurde ein Rückgang des Flächenumsatzes um 30% auf 0,7 Mio. qm registriert, der sich im zweiten Quartal weiter verstärkte. Insgesamt wurden laut JLL im ersten Halbjahr 1,28 Mio. qm Bürofläche vermietet oder an Eigennutzer verkauft, das entspricht im Jahresvergleich einem Rückgang um fast 36%.

Das historisch niedrige Leerstandniveau in den Top-7-Immobilienstandorten veränderte sich allerdings nach übereinstimmenden Meldungen der Maklerhäuser im zweiten Quartal gar nicht oder nur wenig: Savills sieht den Leerstand unverändert bei 3,1%, JLL meldet für das zweite Quartal 3,2% nach 3,0% für das erste Quartal, Colliers kommt auf 3,1% nach 2,9%. Colliers notiert, dass die gesunde Leerstandsrate im Büroimmobilienmarkt bei etwa 5% zu verorten wäre, die somit auch mit dem unmittelbaren Corona-Impact nicht erreicht ist. Bis zum Jahresende rechnet JLL mit einem nur moderaten Anstieg der Leerstände auf 3,6%.

Zu rechnen ist dagegen mit einer Veränderung in den Ansprüchen der Flächennachfrager. Home Office bleibt nach Einschätzung von renommierten Analysten wie Bulwiengesa künftig ein Trend in der Arbeitsorganisation, jedoch als teilzeitliches Modell für einige Tage in der Woche und nicht als dauerhafte Vollzeitlösung. Fundamentale Verwerfungen in der Flächennachfrage zöge dies nicht nach sich: Den zeitlich und räumlich begrenzten Möglichkeiten, den Arbeitsplatz in die Privatwohnung zu verlagern, steht ein absehbar höherer Flächenverbrauch pro Kopf gegenüber, da sämtliche Firmen mit neuen Arbeitsplatzkonzepten mehr Abstand ihrer Mitarbeiter zueinander vorsehen. Bei vorsichtiger Einschätzung der Unternehmen über die wirtschaftliche Erholung ist tendenziell die Nachfrage nach Flächen auf Spitzenmietpreisniveau stärker betroffen als Flächen mit durchschnittlichen Mietpreisen, sodass Letztere stärker von der künftigen „neuen Normalität“ der Büroarbeit profitieren können.

### **Halbjahresbilanz am deutschen Immobilieninvestmentmarkt: in Summe stark**

Das Transaktionsvolumen am Immobilieninvestmentmarkt – inklusive Wohnimmobilien – lag im ersten Halbjahr laut CBRE bei 41,8 Mrd. EUR und damit um 34% über dem Vorjahreszeitraum. Hauptsächlich lag dies am starken ersten Quartal, denn das Volumen im Quartalsvergleich ging deutlich um rund die Hälfte von 28,2 Mrd. EUR in Q1 auf 13,6 Mrd. EUR in Q2 zurück. Zu dem hohen Halbjahreswert trug ein hoher Anteil an Großtransaktionen oberhalb der 100-Mio.-EUR-Marke bei (insgesamt: 26,8 Mrd. EUR), zu denen auch Unternehmensübernahmen wie die TLG-Übernahme durch Aroundtown und die Godewind-Übernahme durch Covivio zählten. Übereinstimmend berichten die großen Maklerhäuser, dass Corona-bedingt die Prüf- und Entscheidungsprozesse im zweiten Quartal länger dauerten und dadurch die Investitionsdynamik an Schwung verlor; zudem war ein Großteil ausländischer Käufer ohne lokale Präsenz vom Markt abgeschnitten.

CBRE meldet den Umsatz in Büroimmobilien mit 12,8 Mrd. EUR knapp vor Wohnimmobilien (12,5 Mrd. EUR). In der Betrachtung der Asset-Klassen blieben demnach Büroimmobilien auf Platz 1, wo vor allem und wenig überraschend das Core-Segment mit seinen gesicherten Cashflows verstärkt im Fokus steht. Die Nachfrage nach langfristig stabilen Immobilien-Investmentprodukten wird weiter befeuert von dem Mangel an Anlagealternativen, zumal die EZB mit ihrem Anleiheaufkaufprogramm auf die Zinsen drückt. CBRE sieht als neuere Entwicklung eine steigende Relevanz beim Mix aus Wohnen und Gewerbe sowie bei Logistik. Hier zeichnen sich die Bedürfnisse und Potenziale der „Post-Corona-City“ ab, mit Bedarf an Quartiersentwicklungen und Nachnutzungskonzepten für Nonfood-Einzelhandelsflächen, die bereits vor COVID-19 mit veränderten Nutzerpräferenzen und einem wachsenden Online-Konsum vor größeren Zukunftsherausforderungen standen. Corona hat diese Trends stark beschleunigt und bei Immobilieninvestoren den Bedarf an Management- und Entwicklungskompetenz stark ansteigen lassen.

# GESCHÄFTSENTWICKLUNG UND LAGE DES KONZERNS

## HIGHLIGHTS

- Zu 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 durch Zeichnung neuer Aktien auf 7,24 % des Grundkapitals erhöht (zwischenzeitlich auf 7,61 %). Im Zuge dessen ist der gehaltene Anteil nach IFRS „at equity“ zu bewerten. Die TTL Real Estate GmbH konnte daher im ersten Halbjahr 2020 einen Ergebnisanteil von über 2 Mio. EUR aus dieser Beteiligung ausweisen. Aus der „at equity“-Beteiligung an der TTL Real Estate GmbH generierte die TTL AG ein Ergebnis von 0,9 Mio. EUR.
- Auch verstärkten wir unsere Aktivitäten bei der Suche nach geeigneten Akquisitionsobjekten entsprechend unserer Beteiligungsstrategie. Hierzu haben wir mit potentiellen Partnern sowohl von börsennotierten als auch privat gehaltenen Unternehmen Beteiligungsmöglichkeiten an Immobilien-Projekten, Portfolien sowie Management-Plattformen eruiert. Die daraus für die TTL AG generierten Vergütungen betragen rd. 2,6 Mio. EUR.
- Bei unserem Ende des letzten Jahres gemeinsam mit der Rockstone-Gruppe etablierten Gemeinschaftsunternehmen, der Stone Capital Partners GmbH, wurden die Strukturen für die operative Einsatzfähigkeit geschaffen und eine Deal-Pipeline als Grundlage für ein zeitnahes Wachstum der Assets under Management aufgebaut.
- 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 % höhere ordentliche Dividende aus als im Vorjahr (0,12 EUR je Aktie).
- Das Konzernergebnis lag im ersten Halbjahr 2020 mit 1,3 Mio. EUR unter dem des Vorjahreszeitraumes von 2,2 Mio. EUR. Aufgrund des Verkaufs der Beteiligung an der German Estate Group zum Ende des ersten Halbjahres 2019 und da die hieraus erlösten Mittel noch nicht vollständig reinvestiert sind, ergab sich ein gegenüber dem Vorjahr rückläufiges Beteiligungsergebnis inkl. Zinserträgen aus der stillen Gesellschaft von 0,8 Mio. EUR (VJ: 3,3 Mio. EUR), wohingegen die Erlöse aus Managementleistungen für Beteiligungsunternehmen auf 2,6 Mio. EUR (VJ: 0,3 Mio. EUR) gesteigert werden konnten.

### Wesentliche Aussagen zum Geschäftsverlauf

Wesentliche Transaktion im Jahr 2020 war die Teilnahme der TTL RE an einer Kapitalerhöhung der DIC Asset AG im Januar. Die DIC Asset AG hat 6,9 Mio. neue Aktien unter Bezugsrechtsausschluss platziert, hiervon hat die TTL RE rd. 2,3 Mio. neue Aktien bzw. 34,1 % der gesamten Kapitalerhöhung übernommen und hielt zum 30. Juni 2020 rd. 5,7 Mio. Aktien bzw. 7,24 % des Grundkapitals der DIC Asset AG. Vor diesem Hintergrund werden die Anteile an der DIC Asset AG ab diesem Geschäftsjahr auf Ebene der TTL Real Estate GmbH für Zwecke der IFRS-Konzernrechnungslegung „at equity“ also unter Fortschreibung des Ergebnisses der DIC Asset AG, bewertet.

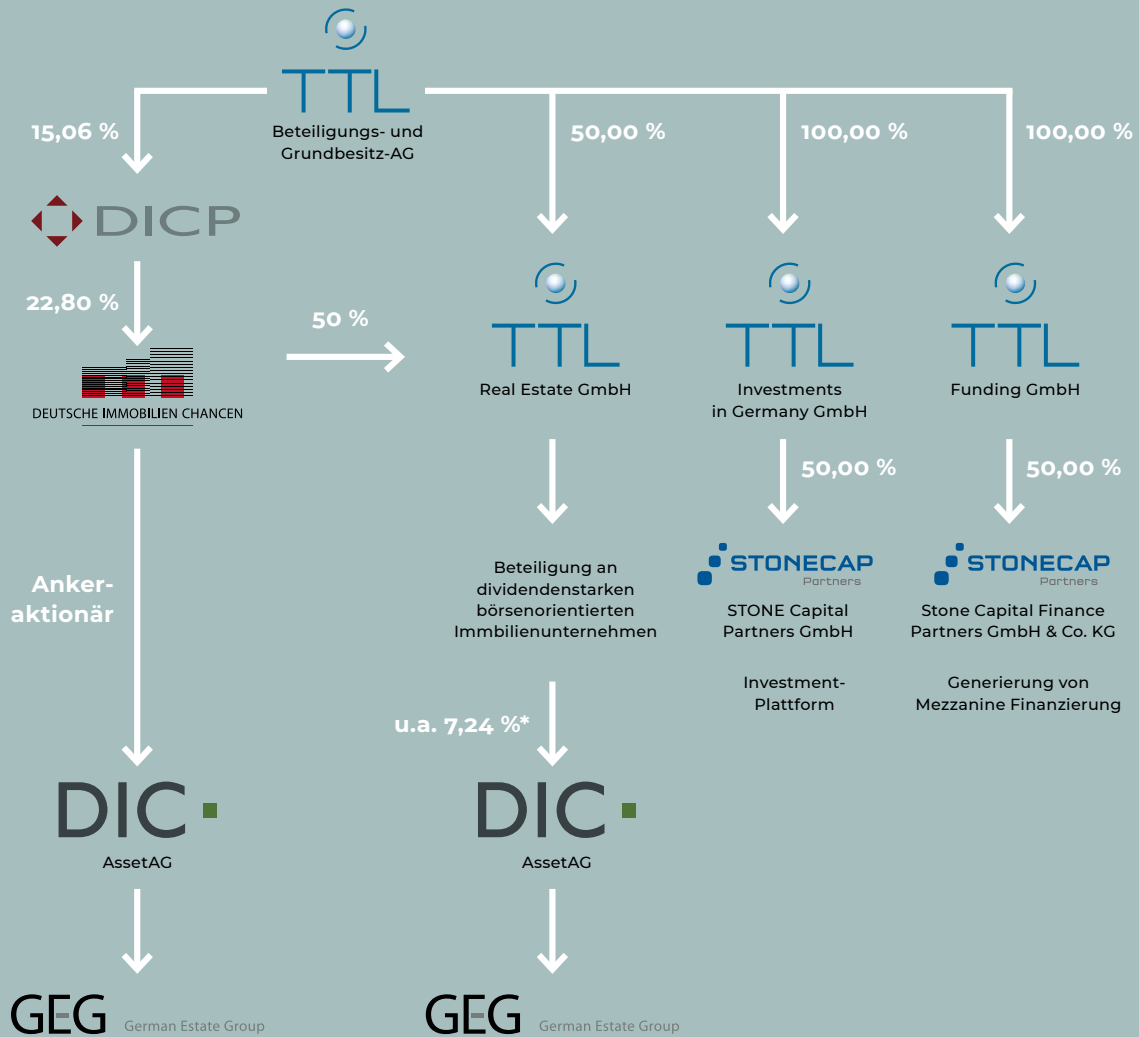
Aufgrund des Verkaufs der Beteiligung an der German Estate Group zum Ende des ersten Halbjahres 2019 und da die hieraus erlösten Mittel noch nicht vollständig reinvestiert sind, ergab sich ein gegenüber dem Vorjahr rückläufiges

Beteiligungsergebnis von 0,8 Mio. EUR. Im Vorjahr erzielte die TTL AG ein Ergebnis aus ihren Beteiligungen von 1,4 Mio. EUR sowie Zinserträge aus einer stillen Beteiligung in Höhe von 1,9 Mio. EUR, welche ebenfalls aufgrund des Verkaufs der GEG-Anteile entfallen sind. Die Zinsaufwendungen von 1,0 Mio. EUR sind gegenüber dem Vorjahr nur geringfügig geändert. Das Finanzergebnis sinkt damit insgesamt von 2,3 Mio. EUR auf -0,2 Mio. EUR.

Gestiegen sind hingegen die Erlöse aus Managementleistungen für Beteiligungsunternehmen und zwar von 0,3 Mio. EUR auf 2,6 Mio. EUR. Die Personal- und sonstigen Betriebsaufwendungen von in Summe rd. 1,2 Mio. EUR (VJ: 1,1 Mio. EUR) haben sich leicht erhöht.

Das erste Halbjahr 2020 war wesentlich durch die COVID-19-Pandemie geprägt. Das Konzernergebnis lag im ersten Halbjahr 2020 mit 1,3 Mio. EUR unter dem Vorjahreszeitraum von 2,2 Mio. EUR.

Die Beteiligungsstruktur zum 30. Juni 2020 ergibt sich daher wie folgt:



\* Im Juli 2020 auf 7,61 % erhöht.

### Vermögens- und Finanzlage

Die Vermögenslage der TTL AG ist weiterhin durch ihre 50 %-Beteiligung an der TTL Real Estate GmbH geprägt, die mit 83,4 Mio. EUR (Jahresende 2019: 82,6 Mio. EUR) rund 82 % (Jahresende 2019: rund 80 %) der Bilanzsumme ausmacht. Die TTL Real Estate GmbH wiederum hält zum Stichtag ein Aktienpaket an der börsennotierten DIC Asset AG von 7,24 % (aktuell rund 7,61 %) des Grundkapitals.

Das kurzfristige Vermögen ist im Bereich der übrigen finanziellen Vermögenswerte aufgrund

von Leistungsforderungen um 2,8 Mio. EUR auf 3,7 Mio. EUR gestiegen. Wesentlicher Grund der Abnahme der flüssigen Mittel auf 8,6 Mio. EUR (Jahresende 2019: 13,9 Mio. EUR) war die im Juni erfolgte Ausschüttung von 4,2 Mio. EUR an die Aktionäre der TTL AG.

Das Eigenkapital ist im Vergleich zum Jahresende 2019 (47,7 Mio. EUR) um 6,1 % auf 44,8 Mio. EUR gesunken. Die Eigenkapitalquote liegt mit 43,8 % leicht unter dem Vorjahr (31.12.2019: 45,9 %). Grund hierfür ist die Ausschüttung von 4,2 Mio. EUR, die über dem Halbjahresergebnis von 1,3 Mio. EUR lag.

Die TTL AG ist in Höhe von 96,6 Mio. EUR (Jahresende 2019: 98,6 Mio. EUR) durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel finanziert. Dies entspricht wie im Vorjahr rund 95 % der Bilanzsumme.

### Ertragslage

Die Umsatzerlöse aus Managementleistungen für Beteiligungsunternehmen stiegen im ersten Halbjahr deutlich auf 2,6 Mio. EUR (Vorjahr 0,3 Mio. EUR). Hierin enthalten sind Einmalvergütungen der DIC Capital Partners (Europe) GmbH von 2,0 Mio. EUR. Unter der Berücksichtigung der nahezu unveränderten Personalaufwendungen in Höhe von 0,5 Mio. EUR (Vorjahr 0,6 Mio. EUR) und der übrigen betrieblichen Aufwendungen und Erträgen von per Saldo 0,6 Mio. EUR (Vorjahr 0,5 Mio. EUR) ergab sich ein Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit von 1,5 Mio. EUR (Vorjahr: -0,8 Mio. EUR).

Das Beteiligungsergebnis der TTL AG resultiert im Wesentlichen aus vereinnahmten Gewinnen des Anteils an der TTL Real Estate GmbH von 0,9 Mio. EUR (Vorjahr: 1,4 Mio. EUR). Diese wiederum erzielte im ersten Halbjahr des Vorjahres Erträge im Zusammenhang mit der im Juni 2019 verkauften Beteiligung an der GEG German Estate Group, wohingegen die Erträge der TTL Real Estate GmbH nunmehr aus der at-Equity-Bilanzierung des im ersten Halbjahr 2020 aufgestockten Anteils an der DIC Asset AG, der im Vorjahr noch zu Zeitwerten bilanziert wurde, resultieren. Für das Ende des letzten Jahres gegründete

StoneCapp-Joint Venture wurden Anlaufkosten in Höhe von knapp 0,2 Mio. EUR aufwandswirksam erfasst.

Im Zinsergebnis betragen die Zinsaufwendungen wie im Vorjahr rund 1,0 Mio. EUR, aus der zum Ende des letzten Jahres aufgelösten stillen Beteiligung mit der TTL Real Estate GmbH wurden im Vorjahr noch Zinserträge von 1,9 Mio. EUR erfasst. Insgesamt ergab sich somit ein Finanzergebnis von -0,2 Mio. EUR nach 2,3 Mio. EUR im Vorjahr. Der Rückgang des Finanzergebnisses resultiert auch aus den negativen Auswirkungen der COVID-19 Pandemie im ersten Halbjahr 2020. Verhandlungen über Investitionsprojekte wurden verzögert oder abgesagt. Auch hat TTL entschieden, finale Investmentscheidungen und -umsetzungen auf das zweite Halbjahr zu verschieben, um so die fundierte Prüfung und Qualität der Investitionsmöglichkeiten sicherzustellen

Insgesamt erzielte die TTL AG für das erste Halbjahr 2020 ein Konzernergebnis von 1,3 Mio. EUR, das unter dem Vorjahreswert von 2,2 Mio. EUR liegt.

Nach der Übernahme sämtlicher Minderheitenanteile an der TTL Beteiligungs GmbH durch die TTL AG im Vorjahr entfällt das Periodenergebnis in voller Höhe auf die Aktionäre der TTL AG. Im Vorjahr entfiel das Ergebnis in Höhe von 2,0 Mio. EUR auf die Aktionäre der TTL AG und in Höhe von 0,2 Mio. EUR auf Minderheiten. Das Ergebnis je Aktie betrug 6 Cent (Vorjahr 10 Cent).

## Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Die Geschäftstätigkeit der TTL AG liegt schwerpunktmäßig in der direkten oder indirekten Beteiligung an Immobilienportfolios und Einzelobjekten sowie in Investment- und Asset Management-Plattformen im gewerblichen Immobilienbereich. Die Immobilienbranche ist generell zyklisch und unterliegt zudem starken und teilweise abrupten Nachfrageschwankungen. So haben wirtschaftliche Krisen in der Vergangenheit zu einer deutlichen Steigerung der Nachfrage in der Immobilienbranche geführt, da Anleger Immobilien in solchen Situationen als sichere Anlageform betrachten. Andererseits haben konjunkturelle Aufschwünge in der Vergangenheit dazu geführt, dass das Interesse von Anlegern in Immobilien zurückgeht, da Anleger andere

Investitionsformen bevorzugen. Aber auch andere Faktoren können die Nachfrage nach Immobilien beeinflussen.

Im Konzernabschluss sowie im Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2019, der im Februar 2020 veröffentlicht wurde, gehen wir ausführlich auf die Chancen und Risiken der Geschäftstätigkeit ein und informieren über das Risikomanagementsystem und das interne Kontrollsystem. Die Herausforderungen für unsere Gesellschaft bestehen in der rentierlichen Investition der aus dem GEG-Verkauf erzielten Erlöse und dem künftigen Management der Chancen und Risiken der künftigen Beteiligungen.



Im ersten Halbjahr haben wir ein Ergebnis von rd. 1,3 Mio. EUR erzielt. Unser Ziel für das zweite Halbjahr ist der Aufbau eines breit gestreuten Beteiligungsportfolios an privat gehaltenen sowie börsennotierten Gesellschaften. Die TTL Gruppe wird sich über private Gesellschaften an opportunistischen Immobilieninvestments, lokalen Development-Projekten sowie einzelnen Sonderprojekten beteiligen. Ziel ist ferner auch die Generierung von Mezzanine-Finanzierungen von opportunistischen Investments und Projektentwicklungen. Daneben liegt auch ein Fokus auf der Beteiligung an börsennotierten dividendenstarken Unternehmen der Immobilienbranche.

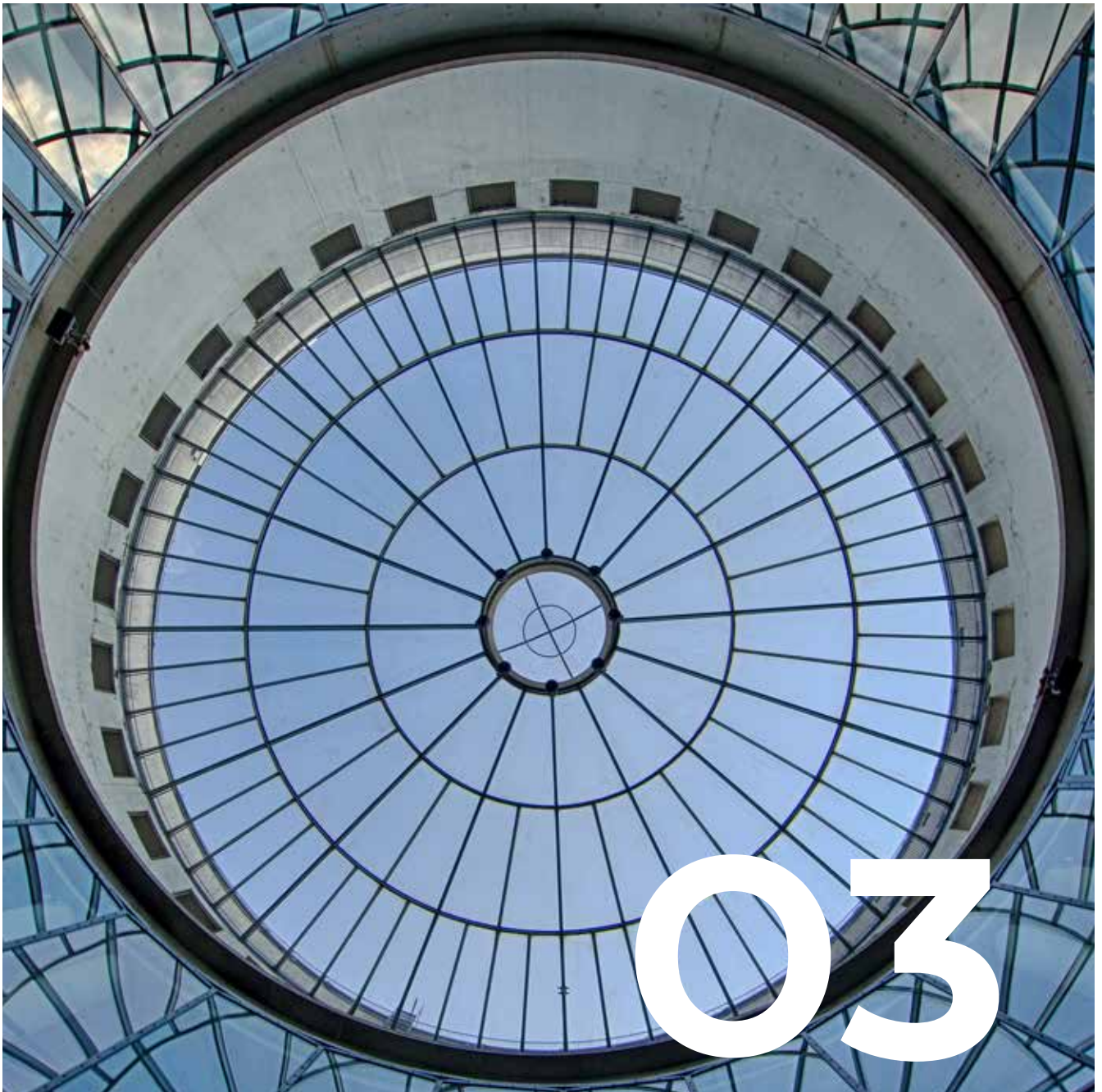
Die am 14. Februar 2020 mit dem Erscheinen des Geschäftsberichtes 2019 veröffentlichte Prognose für das Geschäftsjahr 2020 eines Konzernergebnisses in Höhe von 4,8 Mio. EUR bzw. von Beteiligungserträgen von 3,5 bis 4,5 Mio. EUR konnte die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie noch nicht berücksichtigen. Der Vorstand der TTL AG hat daher unter

Berücksichtigung des bisherigen Geschäftsverlaufs und der derzeit erwarteten Folgen der COVID-19-Krise eine neue Prognose für das Geschäftsjahr 2020 erstellt.

Insgesamt zeichnet sich für das zweite Halbjahr aus Sicht der TTL eine Erholung am Immobilienmarkt ab. Die TTL prüft weiterhin intensiv attraktive Investitionsmöglichkeiten in Beteiligungsprojekte und Portfolios. Unter Berücksichtigung des bisherigen Geschäftsverlaufs und der derzeit erwarteten Folgen der COVID-19-Krise hat der Vorstand der TTL AG die Prognose für das Jahr 2020 angepasst und erwartet nun ein Konzernergebnis von 2,6 Mio. EUR und ein Beteiligungsergebnis von 2,0 Mio. EUR.

„Wir ermöglichen unseren Aktionären, an der Umsetzung unserer strategischen Ausrichtung, der Beteiligung an Managementplattformen und selektiven Investments im gewerblichen Immobilienbereich zu partizipieren.“

Mit der seit Sommer eintretenden Erholung gehen wir davon aus, dass die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie kurzfristiger Natur sind und nehmen daher eine mittlere Wahrscheinlichkeit für eine weiter negative gesamtwirtschaftliche Entwicklung auf mittlere bis lange Sicht an. Dies hätte mittelschwere finanzielle Auswirkungen.



# KONZERNABSCHLUSS ZUM 30. JUNI 2020

Konzernbilanz	16
Verkürzte Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	18
Verkürzte Konzernkapitalflussrechnung	19
Verkürzte Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	20
Konzernanhang	22

# KONZERNBILANZ ZUM 30.06.2020

## AKTIVA

in TEUR	30.06.2020	31.12.2019
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Sachanlagen	3	5
Finanzanlagen Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen Sonstige Beteiligungen	83.378 5.971	82.609 5.971
Aktiv latente Steuern	500	500
	<b>89.852</b>	<b>89.085</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Übrige finanzielle Vermögenswerte	3.706	902
Ertragsteueransprüche	1	1
Übrige Vermögenswerte	20	9
Zahlungsmittel	8.611	13.908
	<b>12.338</b>	<b>14.820</b>
<b>SUMME DER AKTIVA</b>	<b>102.190</b>	<b>103.905</b>

## PASSIVA

in TEUR	30.06.2020	31.12.2019
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	21.075	21.075
Kapitalrücklage	27.898	27.898
Rücklage für erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierte Finanzinstrumente	114	114
Erwirtschaftetes Eigenkapital	-4.333	-1.406
<b>Eigenkapital der Aktionäre der TTL AG</b>	<b>44.754</b>	<b>47.681</b>
<b>Langfristige Schulden</b>		
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	51.856	50.964
	<b>51.856</b>	<b>50.964</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		
Steuerrückstellungen	0	107
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	56	4
Kurzfristige Darlehensverbindlichkeiten	3.947	3.889
Übrige finanzielle Verbindlichkeiten	1.577	1.260
	<b>5.580</b>	<b>5.260</b>
<b>SUMME SCHULDEN</b>	<b>57.436</b>	<b>56.224</b>
<b>SUMME DER PASSIVA</b>	<b>102.190</b>	<b>103.905</b>

# VERKÜRZTE KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

## FÜR DAS 1. HALBJAHR 2020

in TEUR	H1 2020	H1 2019
Umsatzerlöse	2.618	300
Personalaufwand	-544	-590
Übrige betriebliche Erträge und Aufwendungen	-612	-487
<b>Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit</b>	<b>1.462</b>	<b>-777</b>
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	770	1.352
Zinserträge	27	1.924
Zinsaufwendungen	-972	-970
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-175</b>	<b>2.306</b>
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>1.287</b>	<b>1.529</b>
Laufende Ertragsteuern	0	-257
Latente Ertragsteuern	0	950
<b>PERIODENERGEBNIS</b>	<b>1.287</b>	<b>2.222</b>
Davon auf Aktionäre der TTL AG entfallend	1.287	2.009
Davon auf nicht kontrollierende Gesellschafter entfallend	0	213
<b>Ergebnis je Aktie</b> (verwässert entspricht unverwässert)	<b>0,06 EUR</b>	<b>0,10 EUR</b>

## GESAMTERGEBNISRECHNUNG FÜR DAS 1. HALBJAHR 2020

in TEUR	H1 2020	H1 2019
Periodenergebnis	1.287	2.222
Sonstiges Ergebnis	0	0
<b>GESAMTERGEBNIS</b>	<b>1.287</b>	<b>2.222</b>
Davon auf Aktionäre der TTL AG entfallend	1.287	2.009
Davon auf nicht kontrollierende Gesellschafter entfallend	0	213



# VERKÜRZTE KONZERNKAPITAL- FLUSSRECHNUNG

## FÜR DAS 1. HALBJAHR 2020

in TEUR	H1 2020	H1 2019
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>1.287</b>	<b>1.529</b>
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	-770	-1.352
Zinsergebnis	945	-954
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge/Aufwendungen sowie erfolgsneutrale Änderungen operativer Forderungen/Verbindlichkeiten	-2.569	-85
<b>CASHFLOW AUS BETRIEBLICHER TÄTIGKEIT</b>	<b>-1.107</b>	<b>-862</b>
<b>CASHFLOW AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Einzahlungen aus Darlehen	24	26.835
Erhaltene Dividenden	0	1.165
Dividende (Ausschüttung an Aktionäre)	-4.215	-2.529
Auszahlungen für Kapitalmaßnahmen	0	-450
<b>CASHFLOW AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT</b>	<b>-4.191</b>	<b>25.021</b>
<b>ZAHLUNGSWIRKSAME VERÄNDERUNG DES FINANZMITTELFONDS</b>	<b>-5.297</b>	<b>24.159</b>
Zahlungsmittel 1. Januar	13.908	2.288
<b>Zahlungsmittel 30. Juni</b>	<b>8.611</b>	<b>26.447</b>

# VERKÜRZTE KONZERN- EIGENKAPITAL- VERÄNDERUNGSRECHNUNG FÜR DAS 1. HALBJAHR 2020

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Rücklage für erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierte Finanzinstrumente
<b>Stand am 31. Dezember 2018</b>	<b>21.075</b>	<b>114</b>
Im Eigenkapital erfasste Kapitalzuführung von Eigentümern	0	0
Konzernergebnis	0	0
<b>STAND AM 30. JUNI 2019</b>	<b>21.075</b>	<b>114</b>
Im Eigenkapital erfasste Kapitalzuführung von Eigentümern	0	0
Auflösung der Kapitalrücklage	0	0
Konzernergebnis	0	0
Sonstiges Ergebnis	0	0
<b>Stand am 31. Dezember 2019</b>	<b>21.075</b>	<b>114</b>
Konzernergebnis	0	0
Ausschüttung an die Aktionäre	0	0
<b>STAND AM 30. JUNI 2020</b>	<b>21.075</b>	<b>114</b>

Kapitalrücklage	Erwirtschaftetes Eigenkapital	Summe Eigenkapital der Aktionäre der TTL AG	Anteile nicht kontrollierender Gesellschafter	Summe Eigenkapital
<b>32.578</b>	<b>-6.936</b>	<b>46.831</b>	<b>8.595</b>	<b>55.426</b>
0	2.009	2.009	213	<b>2.222</b>
0	-2.529	-2.529	0	<b>-2.529</b>
<b>32.578</b>	<b>-7.456</b>	<b>46.311</b>	<b>8.808</b>	<b>55.119</b>
1.320	0	1.320	-8.812	<b>-7.492</b>
-6.000	6.000	0	0	<b>0</b>
0	2.580	2.580	4	<b>2.584</b>
0	-2.529	-2.529	0	<b>-2.529</b>
<b>27.898</b>	<b>-1.406</b>	<b>47.681</b>	<b>0</b>	<b>47.681</b>
0	1.287	1.287	0	<b>1.287</b>
0	-4.215	-4.215	0	<b>-4.215</b>
<b>27.898</b>	<b>-4.333</b>	<b>44.754</b>	<b>0</b>	<b>44.754</b>

# KONZERNANHANG

## ZUM ZWISCHENABSCHLUSS FÜR DAS 1. HALBJAHR 2020

### ALLGEMEINE ANGABEN ZUR BERICHTERSTATTUNG

Der Zwischenbericht umfasst einen verkürzten Konzernzwischenabschluss und einen Konzernzwischenlagebericht. Der verkürzte Konzernzwischenabschluss wurde nach den Vorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, für die Zwischenberichterstattung aufgestellt (IAS 34). Den Abschlüssen der einbezogenen Unternehmen liegen einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze zu Grunde. Der Konzernzwischenlagebericht wurde unter Beachtung der anwendbaren Vorschriften des WpHG erstellt.

Im Konzernzwischenabschluss werden die gleichen Methoden zur Konsolidierung, Währungsumrechnung, Bilanzierung und Bewertung wie im Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2019 angewendet, mit Ausnahme der unten dargestellten Änderungen.

Aufgrund der in Abstimmung mit dem Ankeraktionär erfolgten Übernahme weiterer Anteile besteht ein maßgeblicher Einfluss der TTL Real Estate GmbH (TTL RE), an der die TTL AG einen Anteil von 50 % hält, auf die DIC Asset AG. In der Konsequenz wird der von der TTL RE gehaltene Anteil ab dem 1.1.2020 nach IAS 28 „at equity“ bewertet. Für das erste Halbjahr 2020 übernimmt die TTL RE somit das Ergebnis der DIC Asset AG (rd. 28,5 Mio. EUR) entsprechend ihres Anteils von 7,24 %. Die Ergebniszuweisung im TTL-Konzern beläuft sich somit auf rd. 1,0 Mio EUR.

Bei den Umsatzerlösen handelt es sich um Erlöse aus Verträgen mit Kunden i. S. v. IFRS 15. Sämtliche Umsatzerlöse werden zeitraumbezogen realisiert.

Die Ertragsteuern wurden auf Basis des für das Gesamtjahr erwarteten Steuersatzes abgegrenzt.

Dieser verkürzte Konzernzwischenabschluss enthält nicht alle gem. IFRS geforderten Angaben für Konzernabschlüsse und sollte daher in Verbindung mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019, der die Basis für den vorliegenden Zwischenabschluss darstellt, gelesen werden. Darüber hinaus verweisen wir hinsichtlich wesentlicher Veränderungen und Geschäftsvorfälle bis zum 30. Juni 2020 auf den Zwischenlagebericht in diesem Dokument.

Im Rahmen der Erstellung des Abschlusses müssen von der Unternehmensleitung Schätzungen durchgeführt und Annahmen getätigt werden. Diese beeinflussen sowohl die Höhe der für Vermögenswerte, Schulden und Eventualverbindlichkeiten angegebenen Beträge zum Bilanzstichtag als auch die Höhe des Ausweises von Erträgen und Aufwendungen im Berichtszeitraum. Tatsächlich anfallende Beträge können von diesen Schätzungen abweichen. Bis Ende Juni 2020 ergaben sich keine Anpassungen aufgrund veränderter Schätzungen oder Annahmen.

### NEUE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

Die Gesellschaft hat alle von der EU übernommenen und überarbeiteten und ab dem 1. Januar 2020 verpflichtend anzuwendenden Rechnungslegungsnormen umgesetzt.

Hinsichtlich der ausführlichen Darstellung der neuen Normen verweisen wir auf den Geschäftsbericht 2019 und folgende Ausführungen: Folgende Standards, Änderungen zu Standards und Interpretationen wurden im aktuellen Geschäftsjahr erstmalig angewandt.

**a) Erstmals im Geschäftsjahr anzuwendende Standards, Interpretationen und Änderungen von Standards** Erstmalsige Anwendung im aktuellen Geschäftsjahr

Standard	Titel
Änderungen an IFRS 3	Definition eines Geschäftsbetriebs
Änderungen an IAS 39, IFRS 9 und IFRS 7	Interest Rate Benchmark Reform
Änderungen an IAS 1 und IAS 8	Definition von Wesentlichkeit
Rahmenkonzept	Überarbeitung des Rahmenkonzepts und Änderungen von Querverweisen zum Rahmenkonzept in verschiedenen IFRS

Diese Standards und Änderungen zu Standards haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der TTL AG Für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2021 beginnen, gibt es aktuell keine veröffentlichten Standards oder Standardänderungen, die bereits in EU-Recht übernommen worden sind.

**b) Veröffentlichte, noch nicht angewendete Standards und Änderungen an Standards** Folgende in den kommenden Jahren in Kraft tretende Standards wurden noch nicht in geltendes EU-Recht übernommen:

Standard	Titel	Verpflichtende Anwendung für Geschäftsjahre beginnend ab
IFRS 17	Versicherungsverträge	01.01.2023
Änderungen an IAS 1	Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig	01.01.2022 *
Änderungen an IFRS 16	COVID-19-bezogene Mietkonzessionen	01.06.2020
Änderungen an IFRS 4	Verschiebung von IFRS 9	01.01.2021
Diverse	Jährliche Verbesserungen an den IFRS – Zyklus 2018–2020	01.01.2022

\* Das Inkrafttreten der Änderungen soll gemäß Beschlusslage des IASB vom 17. April 2020 um ein Jahr auf 1. Januar 2023 verschoben werden, ein entsprechender ED (ED/2020/3) wurde am 4. Mai 2020 veröffentlicht.

Alle aufgeführten Standards werden von der TTL AG erst ab dem Zeitpunkt der verpflichtenden Erstanwendung angewendet. Die Auswirkungen der noch nicht in EU-Recht übernommenen Änderungen bzw. Neuerungen auf den Konzernabschluss der TTL AG werden derzeit noch geprüft.



## WESENTLICHE GESCHÄFTSVORFÄLLE

### 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 statt. Es wurde v. a. beschlossen, den zum 31. Dezember 2019 ausgewiesenen Bilanzgewinn der TTL AG in Höhe von EUR 6.385.081,69 wie folgt zu verwenden:

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

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

### Andere wesentliche Geschäftsvorfälle

#### Aufstockung der indirekt gehaltenen Anteile an der DIC Asset AG

Die TTL-Gruppe ist über ihre 50 %-Beteiligung an der TTL Real Estate GmbH (TTL RE) indirekt an der DIC Asset AG beteiligt.

Wesentliche Transaktion im Jahr 2020 war die Teilnahme der TTL RE an einer Kapitalerhöhung der DIC Asset AG. Insgesamt wurden 6.857.774 neue Aktien platziert. Die TTL RE hat hiervon 2.336.248 neue Aktien bzw. 34,1 % der gesamten Kapitalerhöhung übernommen. Zum Stichtag betrug der Bestand an DIC-Aktien der TTL RE damit rd. 5,7 Mio. Aktien und damit 7,24 % des Grundkapitals der DIC Asset.

### Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Die Gesellschaft ist aufgrund des direkten mehrheitlichen Anteilsbesitzes der AR Holding GmbH als von der AR Holding GmbH und deren (unmittelbaren und mittelbaren) Gesellschaftern, GR Capital GmbH, GCS Verwaltungs GmbH und Herrn Prof. Dr. Gerhard Schmidt abhängiges Unternehmen im Sinne von § 17 AktG anzusehen.

Des Weiteren hat die TTL AG mit der DIC Capital Partners (Europe) GmbH, München, sowie mit der TTL Real Estate GmbH, Frankfurt am Main, die über den mittelbaren Alleingesellschafter der AR Holding GmbH, Herrn Prof. Dr. Schmidt, mit der TTL AG verbunden sind, in 2018 und zwei Nachträgen in 2019 und in 2020 Dienstleistungsverträge abgeschlossen bzw. angepasst. Diese betreffen Analysen, Controlling und Beratung sowie den einhergehenden Einsatz seitens der TTL hinsichtlich der Gründung des Joint Ventures mit der Rockstone Gruppe und zuletzt hinsichtlich der strategischen Positionierung an der DIC Asset AG. Die TTL erhielt hierfür im ersten Halbjahr 2020 von der DIC Capital Partners (Europe) GmbH insgesamt Vergütungen in Höhe von netto 2.400 TEUR (VJ 125 TEUR) sowie wie im Vorjahr von 175 TEUR von der TTL Real Estate GmbH. Die Erträge aus der Vergütung der DIC Capital Partners (Europe) gehören zu den zahlungsunwirksamen Veränderungen des Finanzmittelfonds der Kapitalflussrechnung und sind in Zeile 'Sonstige zahlungsunwirksame Erträge/Aufwendungen sowie erfolgsneutrale Änderungen operativer Forderungen/Verbindlichkeiten' erfasst.

Aus einem von der TTL Real Estate Mezzanine Investments GmbH & Co. KG an die TTL AG zu einem Zinssatz von 3,5 % ausgereichten Darlehen fielen im ersten Halbjahr Zinsen in Höhe von 431 TEUR (VJ 486 TEUR) an.

Mit zwei bis auf weiteres abgeschlossenen Darlehensverträgen vom 25. April 2019 hatte der TTL Konzern von der TTL Real Estate GmbH zwei Darlehen von insgesamt 1.836 TEUR erhalten. Hierfür fielen bei einem Zinssatz von nachschüssig 3,5 % p.a. im ersten Halbjahr 2020 Zinsaufwendungen von rd. 33 TEUR an (VJ 6 TEUR).

Mit zwei bis auf weiteres abgeschlossenen Darlehensverträgen vom 24. und 26. Juni 2019 hatte die TTL AG von der TTL Real Estate GmbH jeweils ein Darlehen in Höhe von 14 Mio. EUR und 11 Mio. EUR erhalten. Hierfür fielen im ersten Halbjahr 2020 bei einem Zinssatz von nachschüssig 3,5 % p.a. Zinsaufwendungen von 445 TEUR an (VJ 17 TEUR).

Mit zwei Darlehensverträgen vom 14.01. und 14.02.2020 zwischen jeweils der vollkonsolidierten TTL Investments in Germany GmbH und der TTL AG mit der TTL Real Estate GmbH wurden Kontokorrentvereinbarungen geschlossen. Nicht bezahlte Zinsen werden zum Jahresende dem Darlehensbetrag zugeschrieben und ab dem Folgejahr mitverzinst. Hierfür fiel bei einer Verzinsung von 0,5 % p.a. ab Auszahlung im ersten Halbjahr 2020 ein Zinsergebnis von insgesamt rd. 23 TEUR an.

Auf Ebene der vollkonsolidierten TTL Beteiligungs GmbH besteht nach Forderungsverrechnung noch ein Darlehen in Höhe von 2,9 Mio. EUR (urspr. 7,5 Mio. EUR) gegenüber der TTL Real Estate Mezzanine Investments GmbH & Co. KG. Hierfür fielen im ersten Halbjahr Zinsen in Höhe von rd. 41 TEUR (VJ 180 TEUR) an.

#### Angaben zu Finanzinstrumenten

Für die vom Konzern gehaltenen nicht börsennotierten Anteile an der DIC Capital Partners (Europe) GmbH liegen keine auf einem aktiven Markt notierten Preise vor (Stufe 3 nach IFRS 13). Der Zeitwert dieser Anteile wurde durch Diskontierung der von dieser Gesellschaft erwarteten Ausschüttungen ermittelt.

Wesentlicher Inputfaktor bei der Bewertung der Anteile an der DICP (Europe) GmbH ist der verwendete Diskontierungszins sowie die Annahmen über die erwartete Ausschüttung an die TTL. Bei einer Veränderung der Ausschüttungshöhe um +/- 10 % ergibt sich eine um ca. +/- 0,6 Mio. EUR veränderte Bewertung. Im aktuellen Berichtsjahr ergab sich nach Anpassung von Parametern kein wesentlicher Bewertungseffekt.

Die nachfolgende Tabelle stellt die Buchwerte und die beizulegenden Zeitwerte der einzelnen finanziellen Vermögenswerte und Schulden für jede einzelne Kategorie von Finanzinstrumenten dar und leitet diese auf die entsprechenden Bilanzpositionen über.

Die für den Konzern grundsätzlich maßgeblichen Bewertungskategorien nach IFRS 9 sind:

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

in TEUR	Bewertungskategorie nach IFRS 9	Buchwert 30.06.2020	Zeitwert 30.06.2020	Buchwert 31.12.2019	Zeitwert 31.12.2019
<b>AKTIVA</b>					
Beteiligungen	FVtOCI	5.971	5.971	5.971	5.971
Flüssige Mittel	FAAC	8.611	8.611	13.908	13.908
<b>Summe</b>	<b>FVtOCI</b>	<b>5.971</b>	<b>5.971</b>	<b>5.971</b>	<b>5.971</b>
<b>Summe</b>	<b>FAAC</b>	<b>8.611</b>	<b>8.611</b>	<b>13.908</b>	<b>13.908</b>
		<b>14.582</b>	<b>14.582</b>	<b>19.879</b>	<b>19.879</b>
<b>PASSIVA</b>					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	56	56	4	4
Darlehensverbindlichkeiten	FLAC	55.804	55.804	54.853	54.853
Übrige finanzielle Verbindlichkeiten	FLAC	1.576	1.576	1.260	1.260
		<b>57.436</b>	<b>57.436</b>	<b>56.117</b>	<b>56.117</b>

### Die Entwicklung der Finanzinstrumente der Stufe 3 stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	2020	2019
<b>Stand 1. 1.</b>	<b>5.971</b>	<b>5.971</b>
Zugang/Abgang saldiert	0	0
Bewertungseffekt	0	0
<b>Stand 30. 06./31. 12.</b>	<b>5.971</b>	<b>5.971</b>

Der Bewertungseffekt wird aufgrund seiner Zuordnung zur Bewertungskategorie FVtOCI im sonstigen Ergebnis ausgewiesen.

## ERGEBNIS JE AKTIE

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

Generell ergibt sich das verwässerte Ergebnis je Aktie, indem die durchschnittliche Anzahl der im Umlauf befindlichen Aktien um Wandlungs- und Optionsrechte erhöht wird.

Nach der im Vorjahr erfolgten Wandlung der ausgegebenen Wandelschuldverschreibungen existieren derzeit keine Finanzinstrumente, die zu einer Verwässerung führen könnten. Aus dem bestehenden Genehmigten und Bedingten Kapital kann sich zukünftig ein Verwässerungseffekt ergeben.

	H1 2020	H1 2019
Ergebnisanteil der Aktionäre der TTL AG in TEUR	<b>1.287</b>	<b>2.009</b>
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien (unverwässert entspricht verwässert)	<b>21.075.000</b>	<b>21.075.000</b>
Ergebnis je Aktie in EUR (verwässert entspricht unverwässert)	<b>0,06</b>	<b>0,10</b>

## NACHTRAGSBERICHT

Im Juli des laufenden Geschäftsjahres hat die TTL Real Estate GmbH, an der die TTL AG einen Anteil von 50 % hält, ihren Anteil an der DIC Asset AG durch Kauf von weiteren 300.000 Aktien in einem Volumen von 3,3 Mio. EUR von 7,24 % auf einen Anteil von 7,61 % des Grundkapitals erhöht.

## BERICHT ZUR ÜBERNAHMESITUATION UND DIRECTORS' DEALINGS

Direkte Mehrheitsgesellschafterin der TTL AG ist die AR Holding GmbH. Deren Gesamtstimmrechtsanteil wird der GR Capital GmbH, der GCS Verwaltungs GmbH sowie dem Aufsichtsratsmitglied Herrn Prof. Dr. Gerhard Schmidt zugerechnet. Herrn Prof. Dr. Gerhard Schmidt werden mittelbar über die GCS Verwaltungs GmbH, die

GR Capital GmbH und die AR Holding GmbH 65,10 % (VJ 64,61 %) der Stimmen an der TTL AG zugerechnet. Inklusiv der indirekt über die Rhein-Main Finanz- und Beteiligungsgesellschaft bürgerlichen Rechts zugerechneten Stimmen betrug die Gesamtzahl der Herrn Prof. Dr. Gerhard Schmidt zugerechneten Stimmen 14.240.960 bzw. 67,57 % (VJ 67,08 %).

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

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



# VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

# 4 VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

Nach bestem Wissen versichern wir, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der verkürzte Konzernzwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernzwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.

München, den 17. August 2020

TTL AG Beteiligungs- und Grundbesitz-AG



Theo Reichert



Thomas Grimm





# BESTÄTIGUNGS- VERMERK



# BESCHEINIGUNG NACH PRÜFERISCHER DURCHSICHT

An die TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG,  
München

Wir haben den verkürzten Konzernzwischenabschluss – bestehend aus Gewinn- und Verlustrechnung, Gesamtergebnisrechnung, Bilanz, Kapitalflussrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung sowie ausgewählten erläuternden Anhangangaben – und den Konzernzwischenlagebericht der TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG, München, für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2020, die Bestandteile des Halbjahresfinanzberichts nach § 115 WpHG sind, einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Die Aufstellung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, und des Konzernzwischenlageberichts nach den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG liegt in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, eine Bescheinigung zu dem verkürzten Konzernzwischenabschluss und dem Konzernzwischenlagebericht auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht abzugeben.

Wir haben die prüferische Durchsicht des verkürzten Konzernzwischenabschlusses und des Konzernzwischenlageberichtes unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze für die prüferische Durchsicht von Abschlüssen vorgenommen. Danach ist die prüferische Durchsicht so zu planen und durchzuführen, dass wir bei kritischer Würdigung mit einer gewissen Sicherheit ausschließen können, dass der verkürzte Konzernzwischenabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der Konzernzwischenlagebericht

in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden sind. Eine prüferische Durchsicht beschränkt sich in erster Linie auf Befragungen von Mitarbeitern der Gesellschaft und auf analytische Beurteilungen und bietet deshalb nicht die durch eine Abschlussprüfung erreichbare Sicherheit. Da wir auftragsgemäß keine Abschlussprüfung vorgenommen haben, können wir einen Bestätigungsvermerk nicht erteilen.

Auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Annahme veranlassen, dass der verkürzte Konzernzwischenabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, oder dass der Konzernzwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden ist.

Nürnberg, den 17. August 2020

Rödl & Partner GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

Hübschmann  
Wirtschaftsprüfer

Luce  
Wirtschaftsprüfer

# ANSCHRIFT UND IMPRESSUM

## TTL BETEILIGUNGS- UND GRUNDBESITZ-AG

### Postanschrift:

Theresienhöhe 28/1, 80339 München

### Büroadresse:

Maximilianstraße 35, Haus C, 80539 München

Tel: +49 89 381611-0

Fax: +49 89 391592

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

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

E-Mail-Adresse für Investor Relations Angelegenheiten:

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

E-Mail-Adresse für Pressefragen:

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

## ZUKUNFTSBEZOGENE AUSSAGEN

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

© August 2020

HERAUSGEBER: TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG

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

