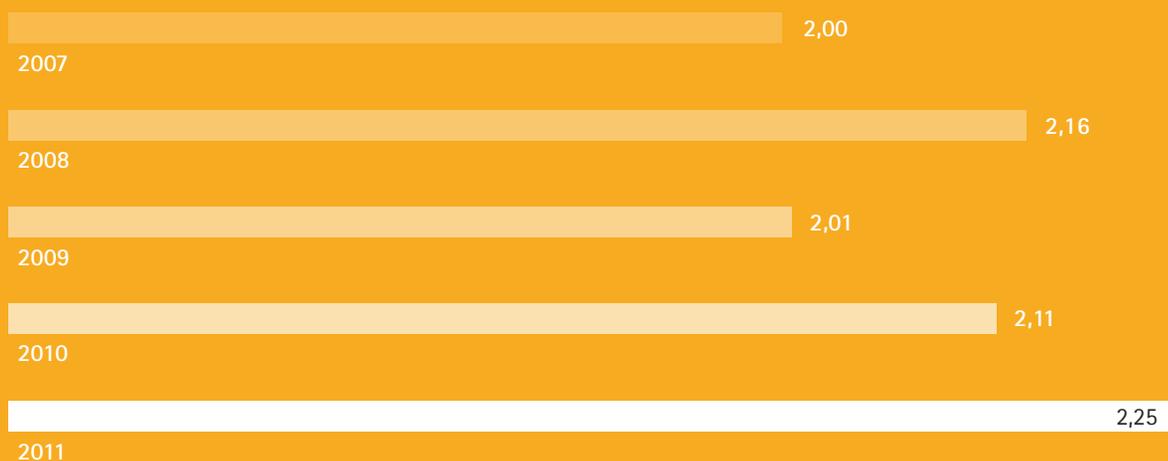


DIE ZUKUNFT PRÄGEN – MIT HANDELSIMMOBILIEN

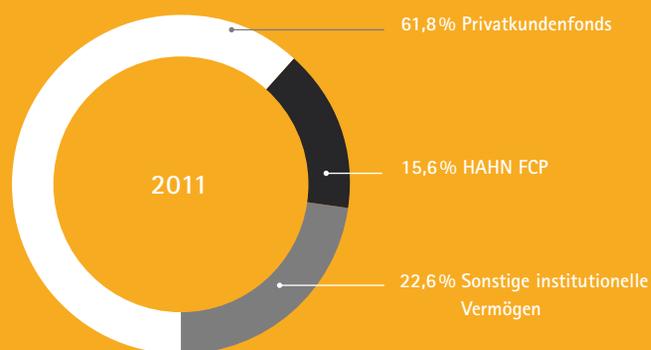
ASSETS UNDER MANAGEMENT HAHN GRUPPE

im Zeitraum 2006 – 2011 in Mrd. Euro



VERWALTETES VERMÖGEN – UNTERTEILT NACH INVESTORENGRUPPEN

in Prozent



DIE HAHN GRUPPE IST SEIT 1982 EINER DER FÜHREN-
DEN ASSET MANAGER FÜR EINZELHANDELSIMMOBILIEN.
WIR KONZIPIEREN FONDSPRODUKTE FÜR PRIVATE SOWIE
INSTITUTIONELLE ANLEGER UND VERWALTEN EXTERNE

IMMOBILIENPORTFOLIOS. DAS VON DER HAHN GRUPPE
BETREUTE IMMOBILIENVERMÖGEN LAG ZUM ENDE DES
JAHRES 2011 BEI RUND 2,25 MRD. EURO.

FOKUS

EINZELHANDELSIMMOBILIEN IN DEUTSCHLAND
MIT DEM SCHWERPUNKT GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDEL

WERTSCHÖPFUNG

MIT UNSEREM INTEGRIERTEN LEISTUNGSSPEKTRUM DECKEN WIR
DEN GESAMTEN LEBENSZYKLUS DES IMMOBILIENINVESTMENTS AB –
VOM ANKAUF BIS ZUR VERÄUSSERUNG.

KUNDEN- ORIENTIERUNG

UNSERE KUNDEN, PARTNER, INVESTOREN STEHEN IM MITTELPUNKT
UNSERES HANDELNS. SIND SIE ERFOLGREICH, SIND AUCH WIR ERFOLGREICH.

KENNZAHLEN HAHN GRUPPE

IMMOBILIEN – INVESTMENT IMMOBILIEN – MANAGEMENT IMMOBILIEN – SERVICES

KONZERN	in Mio. Euro	2011	2010
Umsatzerlöse		69,6	101,5
Rohhertrag		14,1	18,7
EBIT		2,0	6,6
Finanzergebnis		-0,2	-1,9
EBT		1,8	4,7
Konzernergebnis		1,0	-1,1
Fonds-, Property- und Center-Management-Erlöse		7,1	6,4
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		3,8	4,1
Bilanzsumme		77,3	93,4
Eigenkapitalquote in %		33,9	20,7
Mitarbeiterzahl zum 31.12.		66	76

AKTIE		2011	2010
Anzahl Aktien		13.001.430	12.000.000
Aktienkurs 31.12.	in Euro	1,89	1,95
Ergebnis je Aktie	in Euro	0,08	-0,09
Marktkapitalisierung 31.12.	in Mio. Euro	24,6	23,4
WKN/ISIN		600670 / DE0006006703	

FONDSGESCHÄFT		2011	2010
Anzahl aufgelegte Pluswertfonds,	kumuliert	168	163
Gezeichnetes Investitionsvolumen Privatkunden	in Mio. Euro	84	84
Gezeichnetes Eigenkapital Privatkunden	in Mio. Euro	35	36
Anzahl der Anleger		3.325	3.062

ASSET MANAGEMENT		2011	2010
Verwaltetes Immobilienvermögen	in Mrd. Euro	2,25	2,11
Verwaltetes Mietvermögen	in Mio. Euro	150,5	148,8
Vermietungsleistung	in m ²	101.000	43.300

INHALTSVERZEICHNIS

4	Brief an die Aktionäre	45	Risikobericht
8	Bericht des Aufsichtsrats	47	Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag
12	Corporate-Governance-Bericht	48	Bericht zur voraussichtlichen Entwicklung mit den wesentlichen Chancen und Risiken
14	Die Aktie		
16	Hahn Gruppe – Werte schaffen mit Handelsimmobilien	50	KONZERNABSCHLUSS
18	Hahn-Objekte	51	Konzern-Gesamtergebnisrechnung
19	Unsere Investoren	52	Konzernbilanz zum 31. Dezember 2011
21	Hahn-Roadmap – Strategische Ziele bis 2016	54	Entwicklung des Konzerneigenkapitals
22	Der Markt für Immobilien und Beteiligungsmodelle	55	Konzernkapitalfluss-Rechnung
30	Verwaltetes Immobilienvermögen	56	Konzernanhang der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG zum 31. Dezember 2011
34	KONZERN-LAGEBERICHT DER HAHN-IMMOBILIEN-BETEILIGUNGS AG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2011	115	Bestätigungsvermerk des Wirtschaftsprüfers
34	Geschäft und Rahmenbedingungen	116	HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG Kurzfassung des Einzelabschlusses (HGB)
36	Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage	118	Glossar
41	Mitarbeiter	120	Mehrjahresübersicht
42	Vergütungsbericht		Finanzkalender 2012, Kontaktdaten und Impressum im Umschlag
43	Angaben nach § 315 Abs. 4 HGB sowie Erklärung der Unternehmensführung		
44	Rechnungslegungsbezogenes internes Kontroll- und Risikomanagementsystem		

Fachmarktzentrum Kaiserwiesen in Fulda: Fertigstellung und Platzierung als Pluswertfonds im Jahr 2004 – Investitionsvolumen 54 Mio. Euro. Das verkehrsgünstig gelegene Objekt verfügt über einen attraktiven Mix aus Fachmärkten, Shops, Gastronomie und Dienstleistungsbetrieben auf einer Mietfläche von rund 36.000 m², mit etwa 1.200 Parkplätzen. Die Hauptmieter, ein OBI Baumarkt und ein tegut Verbrauchermarkt, sind jeweils langfristig an das Objekt gebunden.



BRIEF AN DIE AKTIONÄRE

*Sehr geehrte Aktionäre,
sehr geehrte Freunde und Partner unseres Unternehmens,*

die im Jahr 2010 begonnene Erholung der deutschen Wirtschaft konnte sich im letzten Jahr weiter fortsetzen. Mit einem preisbereinigten Wachstum von rund 3 Prozent entwickelte sich das Bruttoinlandsprodukt im europäischen Vergleich überdurchschnittlich positiv. Im Jahresverlauf wurde in Deutschland sogar das Vorkrisenniveau aus dem Jahr 2008 wieder überschritten. Die inländischen Konsumausgaben stiegen preisbereinigt um 1,5 Prozent – so stark wie zuletzt vor fünf Jahren. Erstmals waren im letzten Jahr in Deutschland durchschnittlich mehr als 41 Mio. Erwerbstätige beschäftigt.

EINZELHANDELSIMMOBILIEN IM FOKUS DER INVESTOREN

Vor dem Hintergrund dieser guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen avancierte die Einzelhandelsimmobilie im Jahr 2011 zur beliebtesten Nutzungsart innerhalb der Assetklasse Gewerbeimmobilien: Mit rund 10,6 Mrd. Euro wurde fast jeder zweite Euro (47 Prozent) in eine Handelsimmobilie investiert. Im Vorjahr lag dieser Anteil noch bei 36 Prozent. Die Beliebtheit hat gute Gründe: Fundamental ist die Welt im deutschen Einzelhandel mehr als intakt. Der Einzelhandel weist solide reale Wachstumssteigerungen auf und die innerdeutsche Expansionsneigung der großen deutschen Handelsunternehmen ist ungebremst. Insofern erscheint es gut nachvollziehbar, dass viele in- und ausländische Investoren Handelsimmobilien wegen ihres guten Rendite-Risiko-Profiles zu schätzen wissen – zumal einige dieser Investoren bei dieser Nutzungsart noch tendenziell untergewichtet sind.

ASSET-MANAGEMENT-KOMPETENZ IST GEFRAGT

Die im Jahr 1982 gegründete Hahn Gruppe ist auch in ihrem dreißigsten Jubiläumsjahr auf großflächige Einzelhandelsimmobilien spezialisiert. Als führender unabhängiger Retail Asset Manager profitieren wir von der soliden Investorennachfrage. Das von privaten und institutionellen Investoren eingeworbene Eigenkapital lag mit rund 56 Mio. Euro um 9,8 Prozent über dem Vorjahr. Limitierender Faktor war die Produktverfügbarkeit im Privatkundenbereich. Im Privatkundengeschäft erreichten wir dennoch das zweitbeste Platzierungsergebnis der letzten zehn Jahre.

Bei aller Freude über die Beliebtheit von Handelsimmobilien ist zu beachten, dass diese Nutzungsart managementintensiv ist. Die Betreiber arbeiten täglich mit der Immobilie und stellen hohe Anforderungen in Bezug auf deren Funktionstüchtigkeit. Auch die Wettbewerbssituation hat einen entscheidenden Einfluss auf die Ausrichtung der Immobilie. Nur im Rahmen einer engen Zusammenarbeit zwischen Mieter und Vermieter bzw. Asset Manager lässt sich der Erfolg eines Handelsimmobilieninvestments maximieren.

Mit dem gebündelten Immobilien- und Fonds-Management-Know-how im eigenen Hause besitzen wir die erforderliche Kompetenz, um Immobilieninvestments langfristig erfolgreich zu gestalten: vom Ankauf über die Vermietung, das Fonds Management bis hin zur erfolgreichen Veräußerung. Unser Akquisitionsteam erzielte 2011 ein Ankaufvolumen von rund 115 Mio. Euro. Das verwaltete Immobilienvermögen betrug zum Ende des Jahres 2011 rund 2,25 Mrd. Euro und die Leerstandsquote über alle verwalteten Objekte lag bei sehr geringen 2,1 Prozent. Dies ist auch ein Ergebnis unserer erfolgreichen Vermietungsaktivitäten: Die Vermietungsleistung unseres Asset Managements lag im letzten Jahr erstmals mit 101.000 m² im sechsstelligen Bereich. Die Erfolgsbilanz unserer bisher aufgelegten 168 geschlossenen Immobilienfonds und des institutionellen Fonds HAHN FCP spricht überdies für sich.



THOMAS KUHLMANN
MITGLIED DES VORSTANDS

MICHAEL HAHN
VORSTANDSVORSITZENDER

ERTRAGSWENDE VOLLZOGEN – KONZERN ERZIELT WIEDER GEWINN

Das Geschäftsjahr 2011 stand im Zeichen eines konsequenten Kostenmanagements und konzernübergreifender Effizienzverbesserungen, die durch die im Vorjahr angepasste Unternehmensstruktur und ein fokussiertes Geschäftsmodell entscheidend begünstigt wurden. Die Ertragsqualität konnte weiter gesteigert werden: So legten die wiederkehrenden Erlöse aus dem Fonds-, dem Property- und dem Center-Management um 10,9 Prozent zu. Nach drei Verlustjahren in Folge erzielte der Konzern im Geschäftsjahr 2011 wieder einen Gewinn in Höhe von 1,0 Mio. Euro. Zugleich wurden die Grundlagen dafür geschaffen, auch in den kommenden Geschäftsjahren nachhaltig Gewinne zu erzielen, die mittelfristig wieder die Grundlage für die Aufnahme der Dividendenzahlungen schaffen sollen.

WEICHENSTELLUNG FÜR WACHSTUM

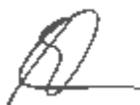
Im Sommer 2011 konnte die Hahn AG eine Kapitalerhöhung über rund 1 Mio. neue Aktien erfolgreich durchführen. Dies führte zu einem Mittelzufluss in Höhe von rund 5,5 Mio. Euro. Die Eigenkapitalbasis wurde signifikant gestärkt. Außerdem konnte das Vorratsvermögen im vergangenen Jahr weiter abgebaut und die Verschuldung zurückgeführt werden. Die Bilanzsumme hat sich entsprechend verkürzt. Die Auswirkungen dieser Maßnahmen zeigen sich auch in der höheren Eigenkapitalquote. Mit 33,9 Prozent – nach 20,7 Prozent zum Stichtag des Vorjahres – liegt die Eigenkapitalquote für ein Unternehmen mit unserem Geschäftsmodell in einem komfortablen Bereich. Dies stärkt die Verhandlungsposition der Hahn Gruppe bei der wichtigen Immobilien-Ankaufszwischenfinanzierung und stärkt die Unabhängigkeit des Unternehmens.

Für das aktuelle Geschäftsjahr haben wir uns viel vorgenommen. Wir beabsichtigen, 2012 weitere innovative Produkte für unsere privaten und institutionellen Kunden zu entwickeln, um neue Investorenkreise erschließen zu können. Auch treffen wir die Vorbereitungen, um in den kommenden Jahren einen weiteren institutionellen Fonds als Nachfolger des erfolgreichen HAHN FCP in die Vermarktung zu bringen. Daneben sehen wir einen großen Bedarf an professionellen Asset-Management-Dienstleistungen. Gerade ausländische Investoren sind darauf angewiesen, mit kompetenten Immobilienexperten zusammenzuarbeiten, wenn sie sich auf dem deutschen Markt engagieren wollen. Deshalb versprechen wir uns mittelfristig einen großen Erfolg davon, unsere Immobilien-Dienstleistungen zukünftig verstärkt Dritten gegenüber anzubieten, ohne diese Aktivitäten an ein Fonds-Management-Mandat zu koppeln. Dies kann auch im Rahmen von institutionellen Joint-Ventures geschehen.

KONTINUITÄT ZÄHLT

Als neuer und ehemaliger Vorstandsvorsitzender sowie Mehrheitsaktionär, der das Unternehmen gegründet und bis Ende 2006 ununterbrochen geleitet hat, werde ich gemeinsam mit meinem Vorstandskollegen Thomas Kuhlmann alles daran setzen, die Hahn Gruppe in die nachhaltige Profitabilität zu führen. Wichtig ist mir, dass die Hahn Gruppe nach den Veränderungen auf der Vorstandsebene zwischen 2008 und Anfang 2011 wieder zu Kontinuität zurückfindet und auf ihre Stärken setzt. Dieses ist die unzweifelhafte Immobilien- und Fondskompetenz des Unternehmens, manifestiert in seinen rund 70 Mitarbeitern, die das Unternehmen überwiegend seit vielen Jahren begleiten und mit ihrem Einsatz und Ideenreichtum den großen Unterschied zu vielen Wettbewerbern ausmachen. Dafür bedanken wir uns!

Wir danken ebenfalls unseren Aktionären, unseren Investoren, Mietern und Geschäftspartnern für das in uns gesetzte Vertrauen. Wir werden auch im Jahr unseres 30-jährigen Jubiläums alles dafür tun, Ihrer Erwartungshaltung vollauf gerecht zu werden.



Michael Hahn
Vorsitzender des Vorstands



Thomas Kuhlmann
Vorstand

BERICHT DES AUFSICHTSRATS DER HAHN-IMMOBILIEN-BETEILIGUNGS AG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2011 AN DIE HAUPTVERSAMMLUNG

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

nach der Übernahme des Vorstandsvorsitzes durch Herrn Michael Hahn konnte sich der Vorstand im Geschäftsjahr 2011 wieder voll auf das operative Geschäft konzentrieren. In Verbindung mit einem konsequenten Kostenmanagement und konzernübergreifenden Effizienzverbesserungen konnte die Hahn Gruppe wieder an frühere Erfolge anknüpfen. Erstmals seit 2007 wurde wieder ein positives Ergebnis erzielt. Wir sind zuversichtlich, dass die Gesellschaft hierauf in den nächsten Jahren weiter aufbauen wird.

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2011 die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Er überwachte die Arbeit des Vorstands, beriet ihn und war in alle Entscheidungen, die für die Gesellschaft von grundlegender Bedeutung waren, unmittelbar eingebunden. Hierzu wurde er vom Vorstand regelmäßig innerhalb und außerhalb der Sitzungen des Aufsichtsrats und des Prüfungsausschusses sowohl schriftlich als auch mündlich zeitnah über die relevanten Fragen der Unternehmensplanung, der Geschäftsentwicklung in den Segmenten und deren Abweichungen vom Geschäftsverlauf, die Risikolage und das Risikomanagement sowie über die strategische Entwicklung unterrichtet und hatte Gelegenheit, diese gemeinsam mit dem Vorstand zu erörtern. Er prüfte die Beschlussvorschläge des Vorstands auf Basis der mündlichen und schriftlichen Informationen und stimmte diesen nach Beratung zu. Der Aufsichtsratsvorsitzende stand über die Aufsichtsratsitzungen hinaus mit dem Vorstand im regelmäßigen Kontakt und hat sich mit ihm über die Strategie, die Geschäftsentwicklung und bedeutende Geschäftsvorfälle, insbesondere die Risikosituation und wesentliche Rechtsstreitigkeiten beraten.

Das Jahr begann mit der am 4. Januar 2011 erfolgten Bestellung des Herrn Michael Hahn als neues Mitglied des Vorstands und der damit zusammenhängenden neuen Konstitution des Aufsichtsrats und des Prüfungs- und Nominierungsausschusses, die die Beschlüsse des Aufsichtsrats vorbereiten.

Insgesamt fanden fünf Sitzungen des Prüfungsausschusses und zwölf Sitzungen des Aufsichtsrats statt, davon vier turnusmäßige und acht im Rahmen von Telefonkonferenzen. Der Aufsichtsrat hat vier Beschlüsse im schriftlichen Verfahren gefasst. Der Nominierungsausschuss tagte im Berichtsjahr einmal, um dem Aufsichtsrat die Kandidaten für die in der Hauptversammlung im Juni angestandene Aufsichtsratswahl vorzuschlagen.

Der Prüfungsausschuss befasste sich mit dem Rechnungslegungsprozess und setzte sich mit dem Risikomanagementsystem des Unternehmens vorbereitend für den Aufsichtsrat auseinander. Er gab dem Aufsichtsrat eine Empfehlung für den Vorschlag des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung zur Wahl des Abschlussprüfers, beriet die Erteilung des Prüfungsauftrags und dessen Schwerpunkte und achtete auf dessen Unabhängigkeit und Qualifikation.

DR. REINHARD FREIHERR VON DALWIGK
Aufsichtsratsvorsitzender



Die Bilanz-Aufsichtsratssitzung und zuvor die Sitzung des Prüfungsausschusses zum Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2010 fanden in Gegenwart des Abschlussprüfers am 21. März 2011 statt und es folgte jeweils eine weitere Telefonkonferenz, um sich u. a. mit dem Prüfergebnis der Deutschen Prüfstelle für Rechnungslegung zu befassen. Nach weiterer Beratung der Prüfungsergebnisse des Abschlussprüfers und der Ausführungen des Vorstands in den Lageberichten schloss sich der Prüfungsausschuss und der Aufsichtsrat dem Ergebnis der Prüfung durch den Jahresabschlussprüfer an und erhob nach eigener Prüfung keine Einwände. Er teilte jeweils die im Lage- und Konzernlagebericht enthaltenen Beurteilungen des Vorstands und der Aufsichtsrat billigte den Jahres- und Konzernabschluss, so dass damit der Jahresabschluss festgestellt war.

Schwerpunkte der Beratung des Aufsichtsrats waren neben den vom Prüfungsausschuss vorbereiteten Themen die Umsatz-, Liquiditäts- und Ergebnisentwicklung des Unternehmens sowie die Akquisition von neuen Immobilien für die einzelnen von der Hahn Fonds und Asset Management GmbH betreuten Fonds, die Konzeption von zwei Publikumsfonds und drei Private Placements sowie deren Vertrieb.

Weiterhin war der Aufsichtsrat mit der Vorbereitung der von der Hauptversammlung am 7. Juni 2011 beschlossenen Kapitalerhöhung und der Platzierung von insgesamt 1.001.430 neuen Stückaktien zum Bezugspreis von je 5,50 Euro befasst, die in Höhe von 1 Mio. Stückaktien der UNIMO Real Estate Holding AG, Zug/Schweiz im Rahmen einer Privatplatzierung zugeteilt wurden. Der Aufsichtsrat stimmte am 27. Juni 2011 den vom Vorstand beschlossenen Festlegungen für das Bezugsangebot entsprechend der Ermächtigungen der Hauptversammlung zu. Am selben Tag stimmte er einem Kooperationsvertrag zu, wonach die Hahn Gruppe und die UNIMO im Bereich des Immobilienmanagements eine engere Zusammenarbeit anstreben. Am 18. Juli 2011 beschloss der Aufsichtsrat mit Wirkung vom Tag der Durchführung der Kapitalerhöhung die entsprechende Änderung der Satzung zur Höhe und Einteilung des Grundkapitals.

Mit dem ehemaligen Vorstandsvorsitzenden und früheren Gründungsmitglied der UNIMO, Dr. Michael Nave, konnte sich der Aufsichtsrat über bestehende Streitigkeiten im Zusammenhang mit der Beendigung des Vorstandsdienstvertrags im Dezember 2011 auf der Grundlage eines seitens des Gerichts angeregten Vergleichs einigen, um den seit Januar 2011 geführten Rechtsstreit mit der Zahlung eines unteren sechsstelligen Betrages zu beenden.

Noch fortgesetzt werden die von den ehemaligen Vorständen, Herrn Bernhard Schoofs und Herrn Norbert Kuhn, erhobenen Zahlungsklagen gegenüber der Gesellschaft vor dem Landgericht Köln und die jeweils von der Gesellschaft erhobene Widerklage, die auf Schadensersatz wegen Verletzung ihrer Geschäftsführungspflichten gerichtet ist. Deren Ausgang ist nach wie vor offen und der Aufsichtsrat hat sich regelmäßig in und außerhalb seiner Sitzungen mit dem jeweiligen Stand der Klagen auseinandergesetzt.

Alle Geschäfte zwischen der Gesellschaft einerseits und Aufsichtsrats- oder Vorstandsmitgliedern sowie ihnen nahestehenden Personen oder ihnen persönlich nahestehenden Unternehmungen andererseits bedürfen nach den Geschäftsordnungen des Aufsichtsrats und des Vorstands der Zustimmung des Aufsichtsrats. Diese Geschäfte betrafen im letzten Jahr insbesondere den An- und Verkauf von verschiedenen Anteilen an geschlossenen Immobilienfonds sowie die Gewährung von Darlehen an die Gesellschaft, die jeweils zu marktgerechten Bedingungen wie unter fremden Dritten erfolgten. Auf diese Geschäfte und die darauf bezogenen Vergütungen wird im vorliegenden Corporate-Governance-Bericht auf Seite 12 bis 13 verwiesen, der wiederum auf Seite 107 und Seite 108 verweist.

In der Dezembersitzung hat sich der Aufsichtsrat mit den Inhalten des Deutschen Corporate Governance Kodex befasst und die Neufassung der Corporate-Governance-Erklärung beschlossen. Die Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex vom 7. Dezember 2011 nebst weiteren Informationen zu diesem Thema findet sich im Internet unter www.hahnag.de und im vorliegenden Geschäftsbericht auf Seite 13. Der Aufsichtsrat begrüßt neben dem Vorstand die von der Regierungskommission „Deutscher Corporate Governance Kodex“ aufgestellten Grundsätze.

JAHRESABSCHLUSS UND KONZERNABSCHLUSS 2011

Die Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf, hat den vom Vorstand aufgestellten Jahres- und Konzernabschluss mit den Lageberichten für die AG und den Konzern zum 31. Dezember 2011 geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Der Jahresabschluss der AG wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches und der Konzernabschluss nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) und den ergänzend nach § 315 a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt. Gemäß der Befreiungsvorschrift des § 315 a HGB wurde auf die Aufstellung eines Konzernabschlusses nach HGB verzichtet.

Die Bilanz-Aufsichtsratssitzung und zuvor die Sitzung des Prüfungsausschusses fanden am 27. März 2012 statt. Die Prüfungsberichte der Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft lagen allen Mitgliedern des Prüfungsausschusses und des Aufsichtsrats vor und wurden in ihren Sitzungen unter Anwesenheit der Abschlussprüfer umfassend behandelt. Die Abschlussprüfer berichteten ausführlich über die wesentlichen Ergebnisse der Prüfung, insbesondere darüber, dass der Vorstand die nach § 91 Abs. 2 AktG geforderten Maßnahmen zur Einrichtung eines Risikoüberwachungs- und Risikomanagementsystems in geeigneter Weise getroffen hat und dass dieses geeignet ist, Entwicklungen, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden, frühzeitig zu erkennen. Schwerpunkte der Prüfung waren daneben die Erst- und Entkonsolidierungen im Rahmen der Platzierung der vorgenannten Pluswertfonds, die Abwicklung neuer Objekte in den institutionellen Fonds, die Kapitalerhöhung sowie die Bewertung der von der Gesellschaft gehaltenen Fondsanteile sowie die Risiken aus der Gewährung von Sicherheiten. Die Berichte des Abschlussprüfers, die auch für weitere ergänzende Fragen und Auskünfte zur Verfügung standen, nahmen der Prüfungsausschuss und das Aufsichtsratsgremium zur Kenntnis und erörterten diese. Nach Beratung der Prüfungsergebnisse und der Ausführungen in den Lageberichten schloss sich der Aufsichtsrat dem Ergebnis der Prüfung durch den Jahresabschlussprüfer an und erhob nach eigener Prüfung des Jahresabschlusses, des Konzernabschlusses, des Lage- und Konzernlageberichts keine Einwände. Er teilt die im Lage- und Konzernlagebericht enthaltenen Beurteilungen des Vorstands. Das Plenum billigte den Jahres- und Konzernabschluss, so dass damit der Jahresabschluss festgestellt ist.

Dem Vorschlag des Vorstands, keine Dividende auszuschütten, hat sich der Aufsichtsrat nach Prüfung angeschlossen.

ABHÄNGIGKEITSBERICHT 2011

Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf, prüfte auch den vom Vorstand nach § 312 AktG erstellten Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen („Abhängigkeitsbericht“).

Der Abschlussprüfer hat über das Ergebnis folgenden Bestätigungsvermerk erteilt:

„Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind, bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war oder Nachteile ausgeglichen worden sind, bei den im Bericht aufgeführten Maßnahmen keine Umstände für eine wesentlich andere Beurteilung als die durch den Vorstand sprechen.“

Der Aufsichtsrat hat diesen Bericht des Vorstands über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen ebenfalls geprüft. Er hatte gegen die im Bericht enthaltene Schlusserklärung des Vorstands und das Ergebnis der Prüfung durch die Abschlussprüfer keine Einwände.

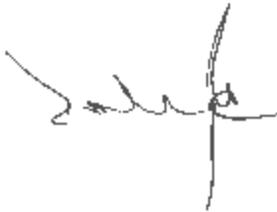
WECHSEL IN DEN GREMIEN

Der Aufsichtsrat hat am 4. Januar 2011 Herrn Michael Hahn zum Vorstandsmitglied und Vorsitzenden des Vorstands zu dem Zeitpunkt bestellt, zu dem Herr Hahn sein Amt als Mitglied und Vorsitzender des Aufsichtsrats niederlegt. Dies tat Herr Hahn am selben Tag und nahm sein Amt als Vorstandsmitglied und Vorsitzender des Vorstands an. An die Stelle von Herrn Hahn wurde Herr Robert Löer am 5. Januar 2011 vom Registergericht zum Mitglied des Aufsichtsrats mit Wirkung bis zum Ablauf der nächsten Hauptversammlung bestellt. Dr. v. Dalwigk übernahm den Vorsitz des Aufsichtsrats, das Amt des stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrats Dr. John v. Freyend. Dieser übernahm den Vorsitz des Prüfungsausschusses und Herr Löer das Amt des stellvertretenden Vorsitzenden des Prüfungsausschusses. In den Nominierungsausschuss wurde Herr Dr. John v. Freyend als Vorsitzender und Herr Dr. v. Dalwigk als Stellvertreter gewählt. Von der Hauptversammlung am 7. Juni 2012 wurden Dr. v. Dalwigk, Dr. John v. Freyend und Herr Löer erneut in den Aufsichtsrat gewählt.

Die Besetzung der Gremien und Ausschüsse blieb unverändert.

Der Aufsichtsrat dankt ausdrücklich dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr erfolgreiches Engagement im Geschäftsjahr 2011.

Für den Aufsichtsrat



Dr. Reinhard Freiherr von Dalwigk
Vorsitzender
Bergisch Gladbach, 27. März 2012

CORPORATE-GOVERNANCE-BERICHT

Die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG entspricht sämtlichen Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in der Neufassung vom 26. Mai 2010. Im Rahmen der Aufsichtsratssitzung am 7. Dezember 2010 wurde die unten aufgeführte Entsprechenserklärung gemeinsam mit dem Vorstand verabschiedet. Diese Erklärung wird auf der Internetseite veröffentlicht und fünf Jahre, wie auch jeweils die vergangenen Erklärungen, zugänglich gehalten.

In seiner Sitzung am 22. September 2010 hat der Aufsichtsrat die nachfolgenden Ziele für seine Zusammensetzung beschlossen:

Der Aufsichtsrat soll mit einem Experten mit gutem Know-how in der Einzelhandelsimmobilien-Branche und im Fondsgeschäft, mit einem Kapitalmarkt- bzw. Finanzexperten und mit einem Unternehmensberater oder Rechtsanwalt besetzt sein. Langfristig, über einen Zeitraum von sieben Jahren, ist eine Frau vorzuschlagen, die nach einer der vorgenannten Kriterien qualifiziert ist. Ebenso langfristig ist ein international erfahrener Kandidat auszuwählen, der ebenso eines der vorhergehenden Kriterien erfüllt, soweit das Unternehmen zu diesem Zeitpunkt international tätig sein sollte. Die Altersgrenze liegt in der Vollendung des 75. Lebensjahres. Auch potenzielle Interessenkonflikte werden berücksichtigt.

Die derzeitige Zusammensetzung des Aufsichtsrats berücksichtigt die beschlossene Zielsetzung. Insgesamt sind im Aufsichtsrat sämtliche Kenntnisse und Erfahrungen vorhanden, die im Rahmen des Tätigkeitsfeldes der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG benötigt werden und es ist auf die Persönlichkeit, Integrität, Leistungsbereitschaft, Professionalität und Unabhängigkeit der Personen geachtet worden. Eine angemessene Berücksichtigung von Frauen strebt der Aufsichtsrat an, jedoch hat er sich im vergangenen Jahr nach sorgfältiger Abwägung dafür entschieden, im Interesse der Kontinuität der Arbeit des Aufsichtsrats die bestehende Zusammensetzung beizubehalten, nachdem erst Anfang des Jahres 2011 ein Wechsel erfolgte.

Die Zusammensetzung der Ausschüsse des Aufsichtsrats ist auf S. 113 näher dargestellt.

Die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG hat eine Vermögensschaden-Haftpflicht-Gruppenversicherung für Organmitglieder und bestimmte Mitarbeiter des Konzerns abgeschlossen, die jährlich abgeschlossen bzw. verlängert wird. Die Versicherung deckt das persönliche Haftungsrisiko für den Fall der Inanspruchnahme dieses Personenkreises bei Ausübung seiner Tätigkeit ab. In der Police ist für die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats ein den Vorgaben des Aktiengesetzes und des Deutschen Corporate Governance Kodex entsprechender Selbstbehalt enthalten.

Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats sind nach § 15 a Wertpapierhandelsgesetz verpflichtet, den Erwerb oder die Veräußerung von Aktien der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG oder sich darauf beziehender Finanzinstrumente offenzulegen. Im Jahr 2011 hat die Gesellschaft keine Mitteilungen zu erfolgten Directors' Dealings erhalten, so dass diese nicht veröffentlicht wurden.

Mitglieder, die dem Aufsichtsrat am 31. Dezember 2011 angehörten, hielten direkt zu diesem Stichtag insgesamt 73.789 Aktien. Dies entspricht 0,57 Prozent des Grundkapitals der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG. Mitglieder des Vorstands hielten zum selben Tag direkt oder indirekt insgesamt 9.691.113 Aktien. Dies entspricht 74,54 Prozent. Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen sind im Anhang des Konzernabschlusses auf S. 104 bis 108 dargestellt.

VERGÜTUNGEN AUFSICHTSRAT UND VORSTAND

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten eine feste, nach Ablauf des Geschäftsjahres zahlbare jährliche Vergütung von 40 TEuro. Darüber hinaus erhalten die Mitglieder des Aufsichtsrats jährlich eine variable Vergütung von 1.000 Euro für jeden Prozentpunkt, um den die an die Aktionäre ausgeschüttete Dividende für das abgelaufene Geschäftsjahr 5 Prozent des dividendenberechtigten Grundkapitals übersteigt. Der Vorsitzende erhält das Dreifache, der Stellvertreter das Anderthalbfache der festen und variablen Vergütungen. Die Gesellschaft erstattet den Aufsichtsratsmitgliedern ihre angemessenen Auslagen und die auf ihre Vergütung entfallende Umsatzsteuer, falls sie diese gesondert in Rechnung stellen können. Ebenso stellt sie den Mitgliedern eine D&O-Versicherung nebst Selbstbehalt in angemessener Höhe zur Verfügung.

Die Verträge der Vorstände Michael Hahn und Thomas Kuhlmann sehen neben dem Festgehalt die Direktversicherung in Höhe des lohnsteuerfreien Rahmens und die Kostenübernahme der Gesellschaft für eine Versicherung gegen Unfall für den Invaliditäts- und Todesfall für die Dauer des Dienstvertrages sowie für die D&O-Versicherung mit einem Selbstbehalt des Schadens bis zur Höhe des Eineinhalbfachen der festen jährlichen Vergütung des Vorstands vor. Die Verträge sehen jeweils zusätzlich die Überlassung eines Dienstwagens vor. Weiterhin sind zusätzlich zum festen Jahresgehalt zu zahlende Tantieme vorgesehen, die in Abhängigkeit von dem für jedes Geschäftsjahr erzielten Ergebnis gewährt werden. Die Tantieme für die aktiven Vorstände berechnet sich nach dem für das jeweilige Geschäftsjahr erzielten Ergebnis vor Steuern (=EBT) der nach IFRS aufgestellten Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung. Sie beträgt jeweils 17,5 Prozent bezogen auf denjenigen Teil des Ergebnisses, der 6 Mio. Euro der Gesellschaft übersteigt.

Der Anspruch auf Auszahlung der so ermittelten Tantieme entsteht wie folgt:

49 Prozent dieser Tantieme entsteht zum 31. Mai des Folgejahres, nicht aber vor Feststellung des Jahresabschlusses der Gesellschaft für das jeweilige Geschäftsjahr, und ist zum Zeitpunkt seiner Entstehung zur Zahlung fällig.

Der verbleibende Teil der Tantieme kommt in voller Höhe nur dann zur Auszahlung, sofern in jedem der beiden folgenden zwei Geschäftsjahre ein negatives Ergebnis vor Steuern (EBT) – 3 Mio. Euro übersteigt.

Trifft dies nicht zu, kommen zwei Drittel der verbleibenden Tantieme zur Auszahlung, sofern in jedem der beiden folgenden zwei Geschäftsjahre ein negatives Ergebnis vor Steuern (EBT) – 4 Mio. Euro übersteigt.

Trifft auch dies nicht zu, kommt ein Drittel der verbleibenden Tantieme zur Auszahlung, sofern in jedem der beiden folgenden zwei Geschäftsjahre ein negatives Ergebnis vor Steuern (EBT) – 5 Mio. Euro übersteigt.

Im Vertrag des im März 2011 verstorbenen ehemaligen Vorstands Norbert Kuhn war eine zusätzlich zum festen Jahresgehalt zu zahlende Tantieme vorgesehen, die in Abhängigkeit von der Planerfüllung des für das Geschäftsjahr erreichten Ergebnisses gewährt wurde.

Für das Geschäftsjahr 2011 sind jeweils keine Tantiemenansprüche entstanden.

Weitere Einzelheiten zu den Vergütungen der Aufsichtsräte und des Vorstands sind individualisiert im Konzernabschluss angegeben (S. 107 und 108), dessen Angaben insoweit Bestandteil dieses Corporate-Governance-Berichts sind.

ENTSPRECHENSERKLÄRUNG

Vorstand und Aufsichtsrat haben im Dezember 2011 folgende Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG beschlossen:
 „Der Vorstand und der Aufsichtsrat der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG erklären hiermit, dass bei der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG seit der letzten Entsprechenserklärung vom 9. Dezember 2010 den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex („DCGK“) in der Fassung vom 26. Mai 2010 entsprochen wurde und künftig diesen Empfehlungen des DCGK in der Fassung vom 26. Mai 2010 entsprochen wird.“

HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG
 7. Dezember 2011

Für den Aufsichtsrat
 Dr. Reinhard Frhr. v. Dalwigk
 Aufsichtsratsvorsitzender

Vorstand
 Michael Hahn (Vors.)
 Thomas Kuhlmann“

DIE AKTIE

AKTIENMÄRKTE WELTWEIT RÜCKLÄUFIG

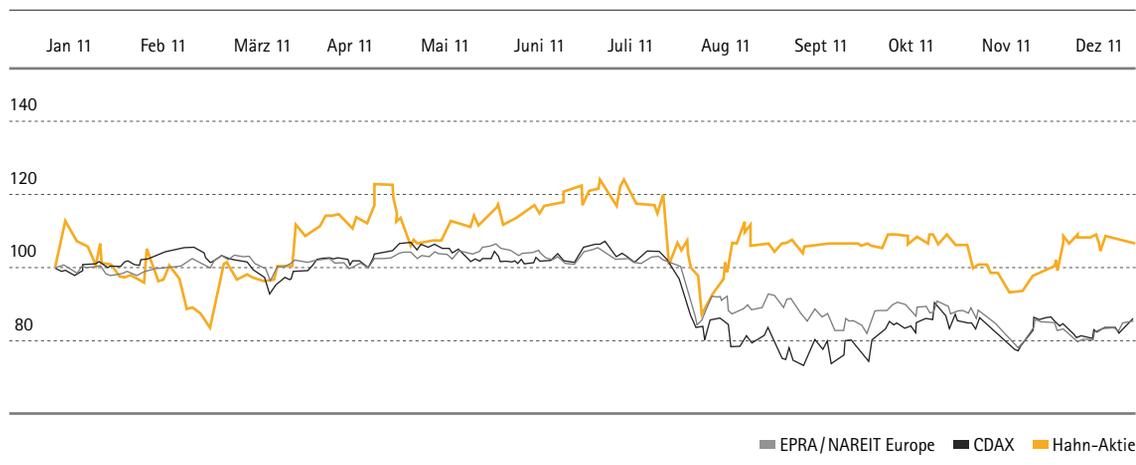
Das Börsenjahr 2011 hat den Anlegern an den Aktienmärkten überwiegend Verluste eingebracht. Dabei war der Start durchaus vielversprechend: Der DAX setzte seinen im Vorjahr begonnenen Anstieg fort und markierte in den ersten Monaten neue Höchststände. Das Erdbeben in Japan und die sich daran anschließende Atomkatastrophe führten dann aber zu einem jähen Abbruch der Aufwärtsbewegung. Der japanische Aktienindex Nikkei verzeichnete im März den größten Kursrutsch seit Oktober 2008. Und auch der DAX gab in nur wenigen Tagen deutlich nach. Drohende Schadenforderungen an die deutschen Rückversicherer, Ausfälle japanischer Zulieferer und die Sorge vor einer weltweiten konjunkturellen Abkühlung belasteten deutsche Aktien schwer. Die Versorger-Aktien litten zudem unter dem vorgezogenen Atomausstieg der Bundesregierung.

Konnte sich der DAX von diesem Rückgang noch relativ schnell wieder erholen, so wurde im Sommer 2011 ein nachhaltigerer Kurseinbruch eingeleitet: Bis zum Jahresende sollten sich die Marktteilnehmer an den Börsen überwiegend mit den ausufernden Staatsschulden, der wachsenden Gefahr von Staatsbankrotten und aufkeimenden Rezessionsängsten beschäftigen. Noch angefacht durch eine Herabstufung des Kreditratings der Vereinigten Staaten setzte Ende Juli ein starker Kursrutsch ein, der den DAX in nur sechs Wochen um 30 Prozent nach unten führte. Die Kurse erholten sich in den Folgemonaten zum Teil wieder, die Verunsicherung an den Kapitalmärkten sollte sich aber bis zum Jahresende nicht mehr legen. Besonders schwach entwickelte sich in diesem Umfeld der Finanzsektor, der sich aufgrund der in Frage gestellten Werthaltigkeit von südeuropäischen Staatsanleihen teilweise einem hohen Abschreibungsbedarf ausgesetzt sah. Auf Jahressicht ging der Leitindex DAX-30 um 14,7 Prozent zurück.

HAHN-AKTIE STABIL

Vor dem Hintergrund des turbulenten Börsenumfelds hat sich die Aktie der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG sehr stabil entwickelt. In der ersten Jahreshälfte ging der Kurs der Aktie zurück bis auf ein Tief von 1,57 Euro, um danach im Hoch bis auf 2,33 Euro zu steigen. Nach der erfolgreichen Kapitalerhöhung Ende Juli 2011, bei der sich das Grundkapital um über 1 Mio. Aktien erhöhte, hat sich die Kursbandbreite weiter verringert, trotz der starken Turbulenzen an den Weltbörsen. Der Jahresschlusskurs von 1,89 Euro entspricht einem Kursrückgang um 3,1 Prozent. Damit hat sich die Hahn-Aktie deutlich besser als der DAX-30 entwickelt. Auch der Branchenindex EPRA/NAREIT Europe, der die Kursentwicklung der größten europäischen Immobilien-Aktien nachbildet und ein Minus von 14,2 Prozent verzeichnete, wurde klar outperformt.

KURSVERLAUF DER HAHN-AKTIE, INDEXIERT



ERFOLGREICHE KAPITALERHÖHUNG 2011 – AKTIONÄRSBASIS VERBREITERT

Die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG hat am 26. Juli 2011 eine Kapitalerhöhung über 1.001.430 neue Stückaktien im Handelsregister eintragen lassen. Das Grundkapital der Gesellschaft erhöhte sich von 12.000.000 Euro auf 13.001.430 Euro. Bei einem Bezugspreis von 5,50 Euro je Aktie belief sich der Bruttoemissionserlös der auf der Hauptversammlung am 7. Juni 2011 beschlossenen Kapitalerhöhung auf 5,51 Mio. Euro. 1 Mio. der Aktien sind der zur Quadro Vermögensverwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft gehörenden UNIMO Real Estate Holding AG, Zug/Schweiz, zugeteilt worden. Der neue Anteilseigner hält gemäß Stimmrechtsmitteilung rund 7,69 Prozent an dem auf 13.001.430 Euro erhöhten Grundkapital.

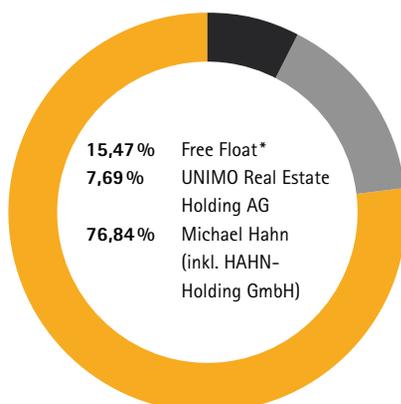
Der direkt und indirekt gehaltene Anteil von Michael Hahn und Familie reduzierte sich durch die Kapitalerhöhung von 83,26 auf 76,84 Prozent. Gemäß den frei zugänglichen Informationsquellen und den uns vorliegenden Stimmrechtsmitteilungen gibt es keine weiteren Großaktionäre. Entsprechend der Definition der Deutschen Börse errechnet sich zum 31. Dezember 2011 ein Free Float von 15,47 Prozent.

KAPITALMARKTKOMMUNIKATION WEITER IM FOKUS

Wir haben den intensiven Dialog mit unseren Stakeholdern auch im vergangenen Geschäftsjahr fortgesetzt. Insbesondere bei den Privatanlegern hat das Interesse an der Hahn-Aktie tendenziell zugenommen. Dies zeigt sich an der Anzahl der Aktionärsanfragen, den Internetzugriffsraten sowie den beständigen Umsatzzahlen in der Hahn-Aktie. Ähnlich wie bei institutionellen Investoren sind die Ansprüche der privaten Anleger an die Unternehmenskommunikation in den letzten Jahren gewachsen. Die Anleger sind durchweg sehr sachkundig und wollen im Gegenzug professionell und zeitnah informiert werden. Durch die starke Einbindung der elektronischen Medien und eine serviceorientierte Aktionärshotline geben wir unseren Aktionären die notwendige Orientierung für eine profunde Anlageentscheidung.

Die Hahn Gruppe setzt sich seit vielen Jahren dafür ein, die Transparenz des Sektors „Einzelhandelsimmobilie“ zu erhöhen. So sind wir unter den Immobilienaktiengesellschaften ein gefragter Lieferant von Marktinformationen, der mit seiner Expertise das Grundverständnis für dieses attraktive und oft noch unterschätzte Marktsegment fördern will. Highlight unserer Bemühungen ist die Herausgabe des jährlich erscheinenden Hahn Retail Real Estate Report. Auch die im letzten Jahr erschienene sechste Ausgabe der Research-Publikation, die sich stets mit der Einzelhandelsbranche und dem Immobilieninvestmentmarkt beschäftigt, stieß bei Aktionären und Immobilieninvestoren gleichermaßen auf großes Interesse.

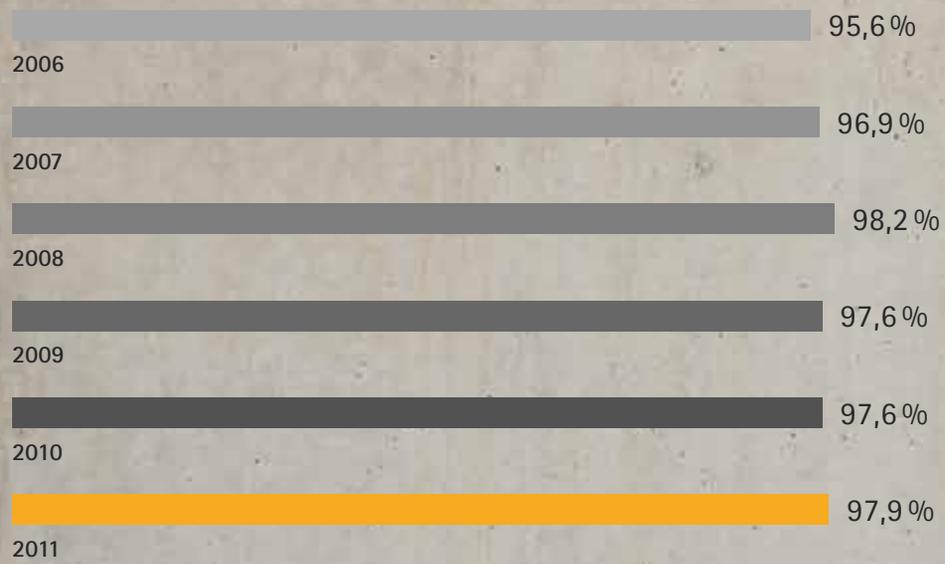
AKTIONÄRSSTRUKTUR



		2011	2010
Jahresschlusskurs	in EUR	1,89	1,95
Höchstkurs	in EUR	2,33	3,40
Tiefstkurs	in EUR	1,57	1,30
Anzahl der Aktien	in Stück	13.001.430	12.000.000
Marktkapitalisierung	in Mio. EUR	24,6	23,4
Ergebnis je Aktie	in EUR	0,08	-0,09
WKN		600 670	
ISIN		DE0006006703	
Börsensegment		General Standard	
Designated Sponsor		Close Brothers Seydler	
Haupthandelsplatz		XETRA	
Weitere Börsenplätze		Berlin-Bremen, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, München, Stuttgart	
Erstnotiz		30.10.2006	

* gemäß Definition Deutsche Börse

VERMIETUNGSQUOTE HAHN-PORTFOLIO IN PROZENT



Der Trend ist ungebrochen: Einzelhandelsimmobilien haben sogar die Nutzungsart Büro am Investmentmarkt verdrängt. Mit einem Anteil von 47 Prozent sind sie zur wichtigsten Assetklasse im gewerblichen Immobilienbereich avanciert – aus gutem Grund.



HAHN GRUPPE

STEPHANIE UDLUFT, Leiterin Akquisitionsteam Nord, spürt zukunftsfähige Handelsimmobilien mit einem attraktiven Rendite-Risiko-Profil auf.

DACHKONSTRUKTION MIT INTEGRIERTER PHOTOVOLTAIKANLAGE. DER SOLARSTROM IST NICHT NUR UMWELTFREUNDLICH, SONDERN ERMÖGLICHT BIS 2028 GESICHERTE ZUSATZ-ERTRÄGE FÜR DIE INVESTOREN.

„Eine wachstumsstarke Region mit geringer Arbeitslosigkeit, ein etablierter Standort mit Erweiterungspotenzial und eine moderne Immobilie mit einem exzellenten Mieter: Die Eckdaten machen Sigmaringen zu einem guten Investment – weil auch der Preis stimmt.“



6 %

JÄHRLICHE AUSSCHÜTTUNG

132,4

PROZENT EINZELHANDELSZENTRALITÄT
= HOHE KAUFKRAFTZUFLÜSSE

GESUNDER WIRTSCHAFTSSTANDORT MIT
NUR 3,6 PROZENT ARBEITSLOSENQUOTE



VERBRAUCHERMARKT SIGMARINGEN: DER 2007 NEU ERRICHTETE EDEKA-VERBRAUCHERMARKT WURDE 2011 ALS PLUSWERTFONDS PLATZIERT, MIT EINEM INVESTITIONSVOLUMEN VON ÜBER 9 MIO. EURO. BEI EINER MIETFLÄCHE VON 4.600 M² STEHEN 280 PARKPLÄTZE ZUR VERFÜGUNG. DAS LANGFRISTIG VERMIETETE OBJEKT ZÄHLT ZU DEN BEDEUTENDSTEN LEBENSMITTEL-VERSORGENSSTANDORTEN DER REGION UND PROFITIERT VON HOHEN KAUFKRAFTZUFLÜSSEN.

HAHN GRUPPE –

WERTE SCHAFFEN MIT HANDELSIMMOBILIEN

DIE HAHN GRUPPE IST SEIT 30 JAHREN EIN ERFOLGREICHER ASSET MANAGER VON EINZEL-HANDELSIMMOBILIEN. UNSER UMFASSENDE MANAGEMENTANSATZ UND DER FOKUS AUF DEN OBJEKTTYP EINZELHANDELSIMMOBILIE SIND DER GRUNDSTEIN FÜR UNSEREN LANGJÄHRIGEN ERFOLG. MIT UNSEREM IMMOBILIEN- UND KAPITALMARKTNAHEN DIENSTLEISTUNGSPAKET ERREICHEN WIR DEN BESTMÖGLICHEN ERTRAG FÜR UNSERE PRIVATEN UND INSTITUTIONELLEN ANLEGER. DER ERFOLG UNSERER INVESTOREN IST UNSER HÖCHSTES ZIEL.

DIE LEISTUNGSBAUSTEINE DER HAHN GRUPPE

- ▮ Research und Portfolio Management
Standort-, Markt- und Objektanalyse
Zielgruppenanalyse
Betreiberanalyse
Marktentwicklungsanalyse
- ▮ Akquisition von Grundstücken und Gebäuden
sowie von Immobilien-Objektgesellschaften
- ▮ Projektentwicklung im Partnerschaftsmodell
- ▮ Vermittlung von Immobilien
- ▮ Fondskonzeption
- ▮ Beschaffung von Eigenkapital
- ▮ Beschaffung von Fremdkapital
- ▮ Fonds Management, Anlegerbetreuung
- ▮ Bestandshaltung von Immobilien
- ▮ Asset Management
Bestandsentwicklung
Revitalisierung, Neupositionierung
Standortoptimierung
Vermietungskonzepte und deren Realisierung
Neu- und Nachvermietung
- ▮ Center Management
- ▮ Property Management
(kaufmännisch, technisch, infrastrukturell)
- ▮ Neuplatzierung, Verkauf Immobilien

HAHN ERFOLGSFAKTOREN

MAXIMALE WERTSCHÖPFUNG

Mit unseren Managementdienstleistungen decken wir die komplette Wertschöpfungskette im Lebenszyklus der Immobilie ab. Von der umfassenden Standortbewertung über die Ankaufsentscheidung, das Asset- und Property-Management während der Betriebsphase bis hin zur Revitalisierung – die wiederum einen neuen Lebenszyklus einleitet – werden alle Managementbausteine aus einer Hand abgebildet.

SPEZIALISIERUNG

Die Hahn Gruppe setzt auf Spezialisierung, schon seit 30 Jahren. Wir fokussieren unsere Immobilienkompetenz auf den Einzelhandel und folgen damit den Bedürfnissen nationaler und internationaler Investoren, die eine hohe regionale und fachliche Expertise ihres Immobilienmanagers einfordern.

FULL-SERVICE IM FONDSGESCHÄFT

Die Hahn Gruppe ist ein Full-Service-Fonds-Manager für private und institutionelle Investoren. Hahn bietet fondsbasierte Investmentprodukte aus dem Segment der Einzelhandelsimmobilien an, die nicht nur professionell konzipiert, sondern nach der Platzierung auch wertmaximierend gemanagt werden.

CHANCEN DES WANDELS NUTZEN

Aus Perspektive des Asset Managers sind Investments in Handelsimmobilien stets zukunftsfähig, sofern die Objekte regelmäßig an die sich wandelnden Anforderungen des Handels und der Kunden angepasst werden. Größere Revitalisierungsvorhaben, verbunden mit einem entsprechenden Bedarf an Neuinvestitionen, bieten interessante Chancen für den Einstieg neuer Investoren. So ist einerseits für die bestehenden Anleger ein profitabler Ausstieg gewährleistet, andererseits besteht die Option zur Platzierung eines neuen Renditeobjekts.

ERTRÄGE SICHERN UND AUSBAUEN

Hahn als Manager optimiert die Wertschöpfung und sichert sich als Gegenleistung über ein fortlaufendes Management der Assets eine sehr langfristige Ertragsbasis. Im institutionellen Bereich beteiligt sich die Hahn Gruppe zusätzlich als Co-Investor. Dies erhöht die Interessenallianz mit den Investoren und ermöglicht der Hahn Gruppe zusätzliche Investmenterträge.

WACHSTUM DURCH AUSBAU DES VERWALTETEN VERMÖGENS

Das Managementmodell der Hahn Gruppe ist von den Grundstrukturen beliebig skalierbar. Jeder Investoren-Exit führt zwar zu einer Veränderung der Investorenbasis, Hahn bleibt als Manager aber grundsätzlich am Einkommensstrom aus der Immobilie weiter beteiligt. Wachstum erfolgt über die Anbindung neuer Immobilien für unsere Kunden, die dann zu einer nachhaltigen Steigerung der Erträge aus dem Immobilien- und Fonds-Management führt.

UMFANGREICHE ABDECKUNG DES STATIONÄREN EINZELHANDELS

- ▮ Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus
ab 1.500 m² / 5.000 m²
- ▮ Baumarkt ab 8.000 m²
- ▮ Fachmarkttagglomeration ab 3.000 m²
- ▮ Fachmarktzentrum ab 5.000 m²
- ▮ Einkaufszentrum / Shopping-Center
ab 10.000 m²
- ▮ High-Street-Immobilie ab ca. 10 Mio. Euro
Investitionsvolumen

EINZELHANDELSIMMOBILIEN MIT ATTRAKTIVEM RENDITE-RISIKO-PROFIL

Wir investieren für unsere Anleger ausschließlich in Einzelhandelsimmobilien. Der Schwerpunkt liegt dabei auf dem großflächigen Einzelhandel. Dies bedeutet, dass die Verkaufsfläche der Immobilien mindestens 800 m² beträgt. Mit Ausnahme einzelner großer SB-Warenhäuser und Baumärkte investieren wir ausschließlich in Agglomerationsformen des Einzelhandels. Dies können Fachmarktzentren, Shopping-Center oder innerstädtische Geschäftshäuser sein. Wir wählen dabei nur Objekte mit einem hohen Maß an Investitionssicherheit aus. Diese erreichen wir außerhalb der Innenstädte durch die Regulierung der Baunutzungsverordnung, die gewissermaßen einen Bestands- bzw. Wettbewerbsschutz bietet. Im innerstädtischen Bereich lässt sich zusätzliche Sicherheit durch den Fokus auf 1a-Lagen oder markt-dominante Standorte erreichen.

Unsere Hauptmieter bestehen überwiegend aus führenden, international tätigen Einzelhandelskonzernen, die den Lebensmittel- und Nicht-Lebensmittelbereich abdecken. Dazu zählen EDEKA, Schwarz Gruppe, Metro, REWE und Tengelmann. Diese großen Handelskonzerne verfügen alle über eine hohe Bonität und gehen grundsätzlich langfristige Mietverträge mit Laufzeiten von über zehn Jahren ein. Für unsere Anleger bedeutet dies nachhaltig gesicherte Einkommensströme.

HAHN-OBJEKTE



VERBRAUCHERMARKT / SB-WARENHAUS

> AB 1.500 M² / 5.000 M²

Großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit Umsatzschwerpunkt bei Waren des täglichen Bedarfs und zahlreichen Nonfood-Warengruppen (SB-Warenhaus). Der Objekttyp befindet sich in der Regel an PKW-orientierten Standorten.



BAUMARKT > AB 8.000 M²

Großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit Umsatzspezialisierung auf Materialien des Bau-, Handwerker- und Gartenbedarfs sowie Nebensortimenten. Stadtrandlagen mit guter verkehrstechnischer Erschließung sind bevorzugte Lagen für diesen Objekttyp.



FACHMARKTZENTRUM > AB 5.000 M²

Konzentration von Einzelhandelsbetrieben unterschiedlicher Branchen und Betriebsgrößen. Beim Fachmarktzentrum, welches überwiegend an PKW-orientierten Standorten angesiedelt ist, dominiert die Betriebsform preisaktiver Fachmärkte. In der Regel ist dieser Objekttyp einheitlich konzipiert und gemanagt. Die Handels- und Dienstleistungsbetriebe werden über eine meist überdachte Mall integriert.



SHOPPING-CENTER > AB 10.000 M²

Konzentration von Einzelhandelsbetrieben unterschiedlicher Branchen, Betriebsgrößen und Betriebsformen. Im Gegensatz zum Fachmarktzentrum ist der Mieterbesatz kleinteiliger und umfangreicher sowie weniger fachmarktorientiert. In der Regel ist dieser Objekttyp einheitlich konzipiert und gemanagt. Die Handels- und Dienstleistungsbetriebe werden über eine meist überdachte Mall integriert.

UNSERE INVESTOREN

PRIVATES FONDSGESCHÄFT

„Pluswertfonds“ (PWF), geschlossene Immobilienfonds,
 seit 1982 über 3.200 Privatkunden bzw. semi-professionelle Anleger

Historisches Investitionsvolumen:	> 1,9 Mrd. Euro
Platzierte Fonds:	166
Betreutes Immobilienvermögen:	1.390 Mio. Euro

INSTITUTIONELLES FONDSGESCHÄFT

HAHN FCP-FIS – German Retail Fund

Gezeichnetes Eigenkapital:	> 200 Mio. Euro
Platzierter Fonds:	HAHN FCP-FIS – German Retail Fund
Betreutes Immobilienvermögen:	350 Mio. Euro

SONSTIGE INSTITUTIONELLE VERMÖGEN

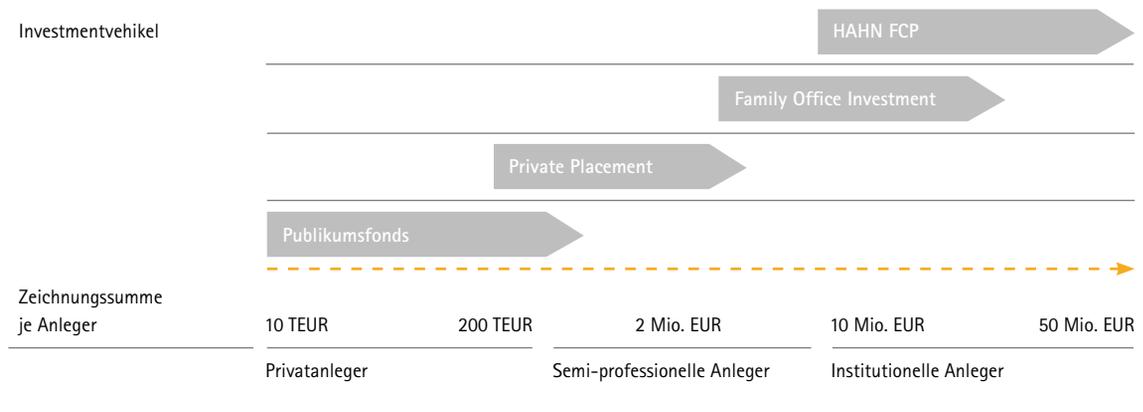
Institutionelle Mandate, u. a. MEAG (German Superstores Fund), seit 2004
 Betreutes Immobilienvermögen:

510 Mio. Euro

Das Investitionsvolumen der betreuten Immobilien beträgt rund 2,1 Mrd. Euro. Die breite Anlegerdiversifizierung macht uns weitestgehend unabhängig von Marktzyklen.

Leistungen der Hahn Gruppe: ■ Immobilienmanagement ■ Fonds Management

ANLAGESPEKTRUM DER FONDSPRODUKTE



PRIVATES FONDSGESCHÄFT

Mit rund 168 aufgelegten Immobilienfonds für Privatkunden und semi-professionelle Anleger ist die Hahn Gruppe ein bedeutender Emittent von geschlossenen Fonds. Der Track Record der Hahn Gruppe reicht zurück bis in das Jahr 1982, als der erste Immobilienfonds aufgelegt wurde. Das historische Investitionsvolumen beträgt rund 1,9 Mrd. Euro. Die Leistungsbilanz ist positiv. Als vielfach ausgezeichnetes Emissionshaus (Scope Investment Award, Elite-Report) betreut die Hahn Gruppe zurzeit über 3.300 Anleger.

INSTITUTIONELLES FONDSGESCHÄFT

Der erste institutionelle Investmentfonds der Hahn Gruppe, der HAHN FCP-FIS – German Retail Fund, mit einem Zielvolumen von rund 750 Mio. Euro, richtet sich vorwiegend an Versicherungen und Pensionskassen in Deutschland, Österreich und der Schweiz.

Der Fonds commun de placement nach Luxemburger Recht wird von der LRI Invest S. A. und der M.M. Warburg & CO Luxemburg S. A. verwaltet.

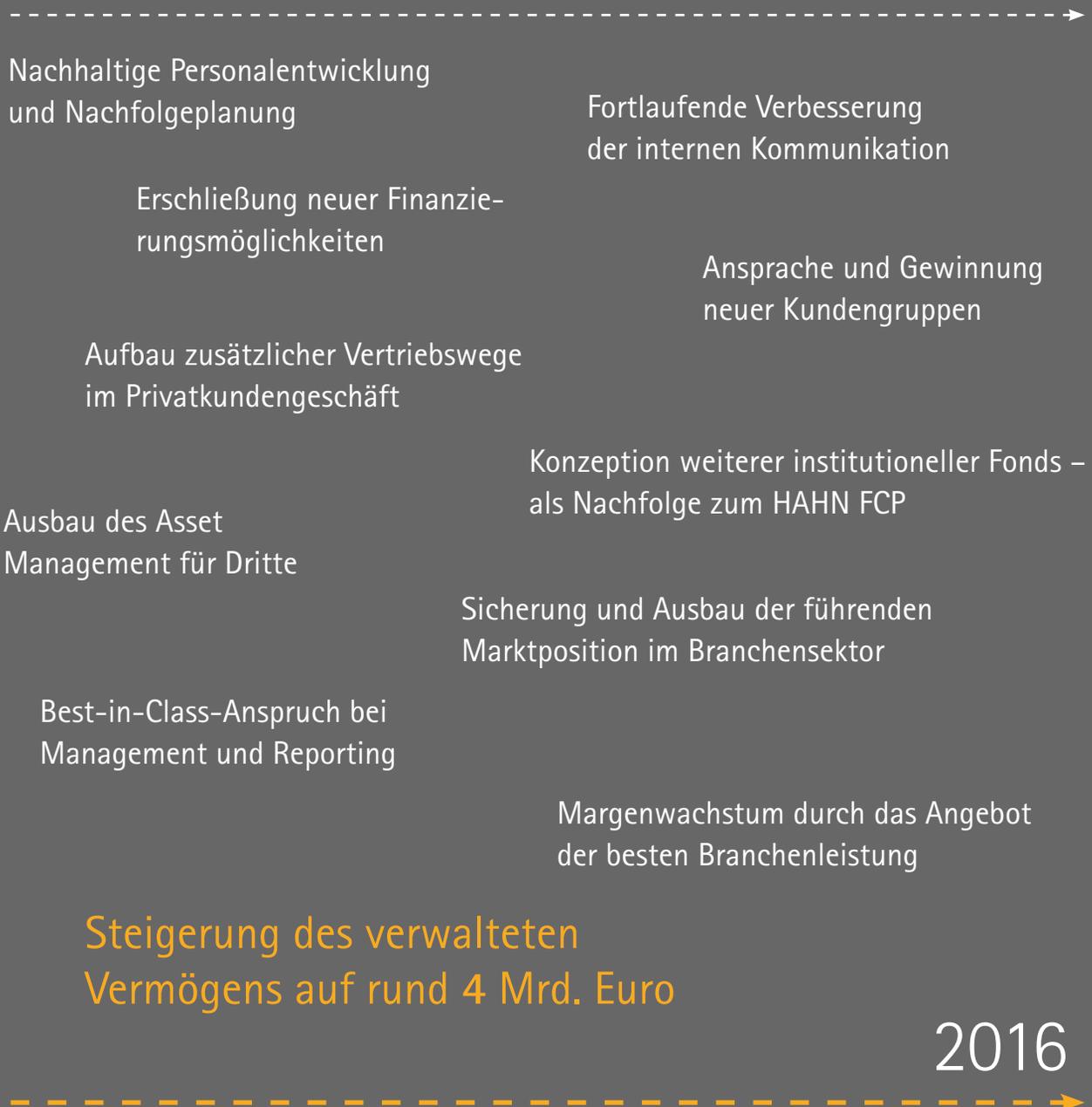
INSTITUTIONELLE PARTNER

Im Rahmen umfangreicher Kooperationen erbringen wir Service- und Managementleistungen für Kapitalanlagegesellschaften, die Immobilien-Spezialfonds auflegen, oder für ausländische Investoren, die sich am deutschen Einzelhandelsimmobilienmarkt engagieren.

Seit Juli 2004 arbeitet die Hahn Gruppe u. a. mit der MEAG, Kapitalanlagegesellschaft der Münchener Rück und ERGO, zusammen.

HAHN-ROADMAP – STRATEGISCHE ZIELE BIS 2016

DIE HAHN GRUPPE VERFOLGT LANGFRISTIGE WACHSTUMS- UND QUALITÄTSZIELE. DIE KONZERNZIELE SIND ALLEN MITARBEITERN BEKANT UND AUF INDIVIDUALISIRTER BASIS TEIL DER PERSÖNLICHEN ZIELVEREINBARUNG. AUF VORSTANDS- UND MANAGEMENTEBENE WIRD DER ZIELERREICHUNGSGRAD REGELMÄSSIG ÜBERPRÜFT, DOKUMENTIERT UND KOMMUNIZIERT.



DER MARKT FÜR IMMOBILIEN UND BETEILIGUNGSMODELLE

Der Aufschwung der deutschen Wirtschaft setzte sich auch im Geschäftsjahr 2011 weiter fort, wenn auch etwas weniger dynamisch als im Vorjahr. Nachdem das Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) 2010 noch 3,6 Prozent betragen hatte, erhöhte sich das BIP 2011 mit einem Plus von 3,0 Prozent ebenfalls kräftig, so dass der Rückgang um 5,1 Prozent im Jahr 2009 inzwischen kompensiert wurde und das Vorkrisenniveau beim preisbereinigten BIP wieder überschritten werden konnte. Der BIP-Anstieg 2011 konzentrierte sich vor allem auf die erste Jahreshälfte.

Die Impulse für das Wirtschaftswachstum 2011 resultierten im Wesentlichen aus der hohen Binnennachfrage, wie den stark gestiegenen privaten Konsumausgaben (+ 1,5 Prozent) und einer kräftigen Investitionsdynamik (+ 6,5 Prozent). Der Außenbeitrag trug mit 0,8 Prozentpunkten zum Wirtschaftswachstum bei.

AUFSCHWUNG IM PRODUZIERENDEN GEWERBE

Das produzierende Gewerbe war nach dem Einbruch im Krisenjahr 2009 auch im Jahr 2011 von Aufholeffekten geprägt und erzielte einen preisbereinigten Zuwachs der Bruttowertschöpfung von 6 Prozent (2010: 9,8 Prozent). Im Baugewerbe gab es im Jahr 2011 einen hohen Zuwachs, der mit 3,5 Prozent witterungsbedingt zwar geringer ausfiel als in der Industrie, aber trotzdem den höchsten Anstieg seit 17 Jahren verzeichnete. Noch etwas stärkere Steigerungen der preisbereinigten Bruttowertschöpfung wurden bei den Unternehmensdienstleistungen mit 3,9 Prozent und im Bereich von Handel, Verkehr und Gastgewerbe mit 3,7 Prozent festgestellt. Auch in der Land- und Forstwirtschaft und Fischerei gab es 2011 mit 3,1 Prozent Zuwächse, wo 2010 mit -0,3 Prozent noch eine negative Bruttowertschöpfung erzielt wurde.

ENTWICKLUNG DES BRUTTOINLANDSPRODUKTS IN DEUTSCHLAND

(Veränderung in Prozent gegenüber dem Vorjahr, preis- und kalenderbereinigt, verkettet)

2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
1,6	0,0	-0,4	0,7	0,8	3,9	3,4	0,8	-5,1	3,6	3,0

Quelle: Statistisches Bundesamt, Januar 2012

AUSSENHANDEL STÄRKT WACHSTUM

Nachdem der Außenhandel im Jahr 2010 von einem hohen Wachstum von 13,7 Prozent geprägt war, verzeichnete das Statistische Bundesamt für das Jahr 2011 bei der Auslandsnachfrage nach Waren und Dienstleistungen preisbereinigt einen Anstieg von 8,2 Prozent. Die Importe erhöhten sich gleichzeitig um 7,2 Prozent gegenüber dem Vorjahr (2010: 11,7 Prozent). Der daraus resultierende Außenbeitrag steuerte mit 0,8 Prozentpunkten zum preisbereinigten Wirtschaftswachstum (BIP) 2011 bei.

DEUTLICHE WACHSTUMSIMPULSE AUS DEM INLAND

Die Binnennachfrage durch Konsum und Investitionen stieg preisbereinigt im Jahr 2011 im Vergleich zum Vorjahr ebenfalls kräftig an. Besonders stark war der Anstieg der privaten Konsumausgaben mit 1,5 Prozent (2010: 0,6 Prozent), während die Konsumausgaben des Staates 2011 mit 1,2 Prozent (2010: 1,7 Prozent) weniger stark stiegen. Die Bruttoanlageinvestitionen erhöhten sich 2011 mit 6,5 Prozent (2010: 5,5 Prozent) noch einmal kräftig und hatten einen großen Anteil am gestiegenen BIP im Jahr 2011. Dazu gehörten Ausrüstungsinvestitionen in Maschinen, Geräte und Fahrzeuge (+ 8,3 Prozent) und Bauten (+ 5,4 Prozent). Die Steigerung der Bauinvestitionen um 5,4 Prozent fiel

höher aus als 2010 (2,2 Prozent), während die Steigerung bei den Ausrüstungsinvestitionen mit 8,3 Prozent etwas geringer ausfiel als im Vorjahr (2010: 10,5 Prozent). Insgesamt errechnete sich preisbereinigt für das Jahr 2011 im Vergleich zum Vorjahr ein Anstieg der inländischen Verwendung um 2,2 Prozent (2010: 2,4 Prozent).

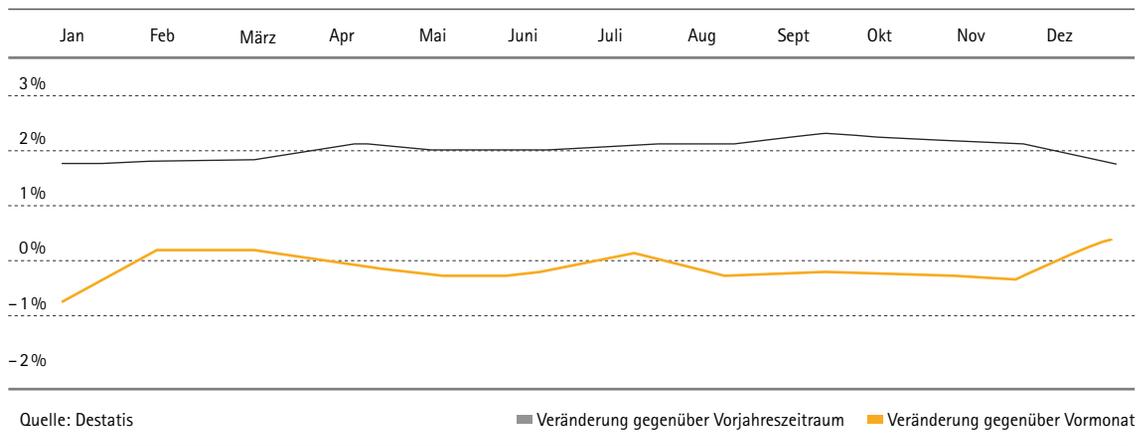
ERWERBSTÄTIGKEIT AUF NEUEM HÖCHSTSTAND

Die anhaltend gute wirtschaftliche Entwicklung zeigte sich in allen Wirtschaftsbereichen in Deutschland und wirkte sich positiv auf den deutschen Arbeitsmarkt aus. Die Zahl der Erwerbstätigen, die im Jahr 2011 die Wirtschaftsleistung erbrachten, erreichte nach vorläufigen Schätzungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt mit 41,1 Mio. einen neuen Höchststand. Das waren 541.000 Personen oder 1,3 Prozent mehr als im Jahr 2010. Die durchschnittlichen Arbeitsstunden aller Erwerbstätigen stiegen um 1,8 Prozent und jeder Erwerbstätige arbeitete durchschnittlich 0,4 Prozent mehr als im Vorjahr. Nach vorläufigen Schätzungen sank die Zahl der Arbeitslosen im Jahresdurchschnitt um 446.000 Personen auf 2,5 Mio., was einem Rückgang um 15,1 Prozent und einer Quote von 5,7 Prozent entsprach (2010: 6,8 Prozent).

BESCHLEUNIGTER ANSTIEG DER VERBRAUCHERPREISE

Die Verbraucherpreise zogen im Jahresdurchschnitt 2011 gegenüber dem Vorjahr mit 2,3 Prozent spürbarer an als in den Vorjahren. In den Jahren 2009 und 2010 stiegen sie lediglich um 0,4 Prozent bzw. 1,1 Prozent.

VERÄNDERUNG VERBRAUCHERPREISINDEX 2011 in Prozent



VERBRAUCHERPREISINDEX (2003 – 2012)



Ausschlaggebend für den starken Anstieg 2011 war vor allem die deutliche Verteuerung von Energie um 10 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Hierbei erhöhten sich die Preise für Heizöl mit 24 Prozent am stärksten. Für Heizung und Fernwärme wurden Preissteigerungen von 8 Prozent, für Kraftstoffe 11 Prozent, für Strom 7,3 Prozent und für Gas 4,6 Prozent verzeichnet. Ohne Berücksichtigung der Preissteigerungen bei Energie hätte die Jahresteuersatzrate lediglich 1,3 Prozent betragen. Die Nettokaltmieten stiegen mit 1,2 Prozent sehr moderat, während die Preise für Nahrungsmittel mit 2,8 Prozent teilweise überdurchschnittlich stiegen. So erhöhten sich die Preise für alkoholfreie Getränke um 6,4 Prozent, für Butter um 14,2 Prozent und für Kaffee um 17,6 Prozent. Gemüse wurde dagegen um 3,9 Prozent billiger. Weiterhin konnten Preissenkungen bei Nachrichtenübermittlung um 2,7 Prozent und bei Informationsverarbeitungsgeräte um 9,2 Prozent festgestellt werden.

EINZELHANDELSBRANCHE

Die Unternehmen des Einzelhandels in Deutschland verzeichneten im Jahr 2011 nach vorläufigen Zahlen des Statistischen Bundesamtes gegenüber dem Jahr 2010 wiederum eine deutliche Steigerung der Umsätze von nominal 2,6 Prozent (2010: 2,5 Prozent) und real 0,9 Prozent (2010: 1,4 Prozent). Damit gab es bereits im zweiten Jahr hintereinander Umsatzsteigerungen in ähnlicher Höhe, nachdem es in den Vorjahren, insbesondere im Jahr 2009, zu krisenbedingten Umsatzrückgängen gekommen war. Damit setzte sich auch im Jahr 2011 die wirtschaftliche Erholung im deutschen Einzelhandel fort.

Der Anstieg des Verbraucherpreisindex fiel 2011 mit 2,3 Prozent höher aus als 2010, als er noch um 1,1 Prozent angestiegen war. Das Volkseinkommen stieg im Jahr 2011 um 3,5 Prozent auf 1.964 Mrd. Euro (2010: 1.899 Mrd. Euro). Sowohl das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte als auch die in jeweiligen Preisen berechneten Konsumausgaben stiegen, wie auch im Vorjahr, weiter an. Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte erhöhte sich um 3,3 Prozent auf 1.627 Mrd. Euro (2010: 1.595 Mrd. Euro) und nahm damit weniger stark zu als die Konsumausgaben, die um 3,7 Prozent stiegen. Im Jahr 2011 betrug die Sparquote 10,9 Prozent und lag damit noch etwas niedriger als im Vorjahr mit 11,3 Prozent.

EINZELHANDEL – UMSATZENTWICKLUNG 2011 <small>in Prozent</small>	Nominal	Real
Insgesamt	2,6	0,9
davon		
Lebensmittel, Getränke, Tabakwaren	2,4	0,2
Einzelhandel mit Waren verschiedener Art (z. B. Supermärkte, SB-Warenhäuser)	2,4	0,2
Facheinzelhandel mit Lebensmitteln	2,5	0,3
Nicht-Lebensmittel	2,3	1,6
davon		
Textilien, Bekleidung, Schuhe und Lederwaren	1,6	-0,3
Einrichtungsgegenstände, Haushaltsgeräte, Baubedarf	2,8	2,6
Sonstiger Einzelhandel (z. B. Bücher, Schmuck)	2,2	3,2
Kosmetische, pharmazeutische und medizinische Produkte	0,4	0,9
Sonstiger Einzelhandel mit Waren verschiedener Art (z. B. Waren- und Kaufhäuser)	0,9	-0,5
Internet- und Versandhandel	5,7	4,6
nachrichtlich:		
Einzelhandel ohne Tankstellen	2,4	1,0

Quelle: Statistisches Bundesamt

Die Umsatzsteigerungen fielen real bei Einrichtungsgegenständen, Haushaltsgeräten, Baubedarf mit 2,6 Prozent, sonstigem Einzelhandel (Bücher, Schmuck) mit 3,2 Prozent sowie Internet- und Versandhandel mit 4,6 Prozent besonders stark aus, während bei Textilien, Bekleidung, Schuhen und Lederwaren mit –0,3 Prozent und bei sonstigem Einzelhandel, z. B. Waren- und Kaufhäuser, mit –0,5 Prozent leichte Rückgänge zu verzeichnen waren. Der Lebensmittelbereich verzeichnete real nur geringe Umsatzsteigerungen im Vergleich zum Vorjahr. Bei Lebensmitteln, Getränken, Tabakwaren und im Einzelhandel mit Waren verschiedener Art wie z. B. bei Supermärkten und SB-Warenhäusern sowie beim Facheinzelhandel mit Lebensmitteln gab es Umsatzsteigerungen von 0,2 Prozent bzw. 0,3 Prozent, während im Jahr 2010 im gesamten Lebensmittelbereich noch Umsatzrückgänge von –0,6 Prozent festgestellt wurden.

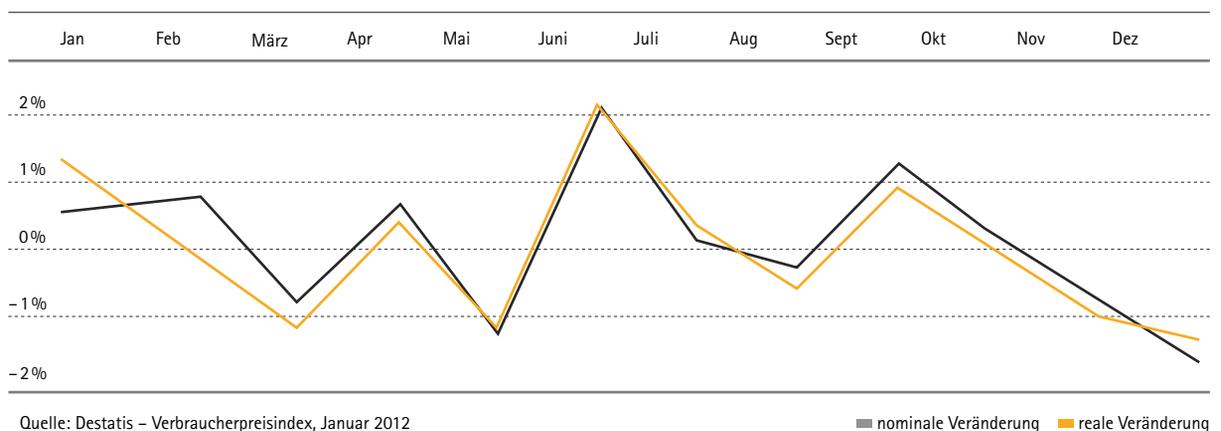
IMMOBILIEN-INVESTMENTMARKT INTERNATIONAL

Nach Analysen des unabhängigen amerikanischen Forschungsinstituts Real Capital Analytics (RCA) erreichte das globale Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien 2011 mit 792 Mrd. US-Dollar (ca. 611 Mrd. Euro) den höchsten Wert seit 2007. Das entsprach einer Steigerung von mehr als 17 Prozent gegenüber 2010. Im Rekordjahr 2007 waren an den globalen Gewerbeimmobilienmärkten Objekte im Wert von 1.200 Mrd. USD (ca. 904 Mrd. Euro) gehandelt worden.

Wie auch im Jahr 2010 wurde in der Region Amerika mit einer Steigerung von 51 Prozent der stärkste Anstieg festgestellt. Die USA verzeichneten ebenso wie Deutschland mit ungefähr 60 Prozent die höchsten Wachstumsraten, dagegen war der Anstieg in der Region Europa, Nahost, Afrika (EMEA) mit 16 Prozent viel geringer. In einigen Ländern wie Polen, Slowakei, Tschechien und Ungarn waren Steigerungen teilweise von mehr als 100 Prozent zu verzeichnen. Das Wachstum in Europa insgesamt fiel 2011 mit 8 Prozent aufgrund der zunehmend indizierenden europäischen Staatsschuldenkrise geringer aus. Dabei war das vierte Quartal 2011 negativ. Die verschärften Kreditbedingungen und der Rückzug einiger Banken beeinflusste zunehmend das Transaktionsgeschäft.

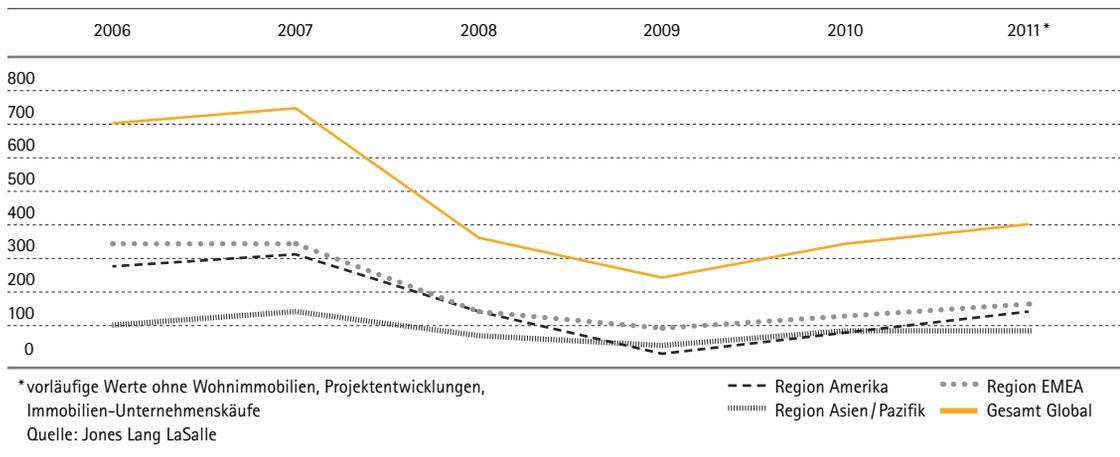
In der Region Asien Pazifik, wo sich Naturkatastrophen insbesondere in Japan (–20 Prozent) negativ auf das Transaktionsvolumen auswirkten, gab es eine Steigerung des Transaktionsvolumens um 5 Prozent. Das Interesse der Investoren fokussierte sich auch im Jahr 2011 zunehmend auf sichere und konservative Anlagen, dabei standen Investments in Büro-, Einzelhandels- (Einkaufszentren) und Industrieimmobilien im Mittelpunkt, wo auch hohe Renditen annähernd vergleichbar mit Schwellenländern erreicht wurden. Die Renditen gingen in einigen Regionen wie London oder Paris zurück, während sie in anderen Regionen Europas insbesondere außerhalb der Eurozone stiegen.

VERBRAUCHERPREISENTWICKLUNG



GLOBALE DIREKTINVESTITIONEN IN GEWERBEIMMOBILIEN 2006 – 2011

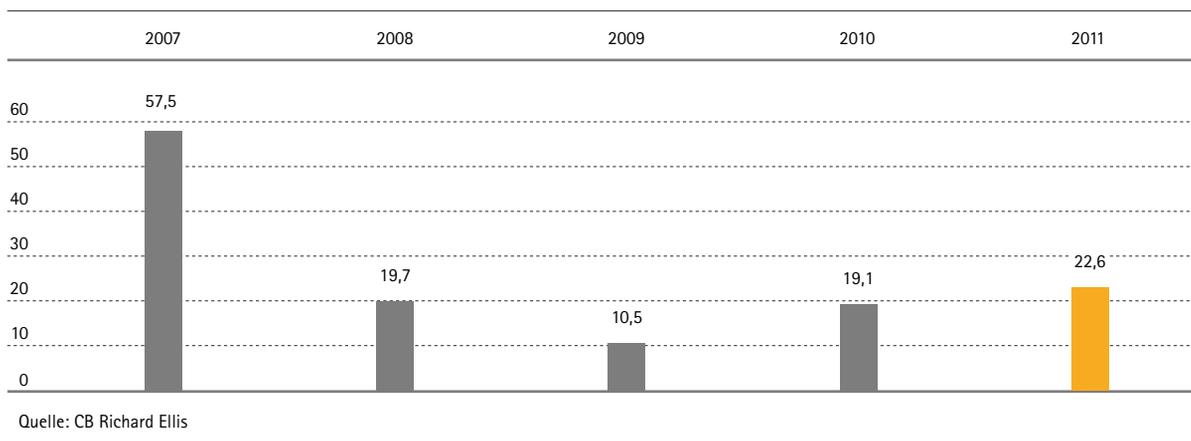
ÜBERBLICK NACH REGIONEN, IN MRD. USD (VERÄNDERUNG IN PROZENT GEGENÜBER DEM VORJAHR, PREIS- UND KALENDERBEREINIGT, VERKETTET)



Nach vorläufigen Berechnungen des Immobilienberatungsunternehmens Jones Lang LaSalle (JLL) legte der globale Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien im Jahr 2011 trotz negativer konjunktureller Einflüsse von 321 Mrd. USD im Jahr 2010 auf ca. 400 Mrd. USD zu, was einer Steigerung der Investitionen um ca. 25 Prozent entsprach. Bei diesen vorläufigen Zahlen sind noch keine gewerblichen Transaktionen in Wohnimmobilien, Projektentwicklungen und Unternehmen mit Immobilieneigentum eingerechnet. Die höchsten Zuwachsraten gab es in der Region Amerika mit 60 Prozent auf 155 Mrd. USD, die letztlich aber unter der Region EMEA, wo 160 Mrd. US-Dollar (+ 16 Prozent) erzielt wurden, lag. Im asiatisch-pazifischen Raum, der unter den Naturkatastrophen des vergangenen Jahres litt, gab es im Jahr 2011 immerhin noch eine geringe Steigerung der Investitionen von 84 auf 85 Mrd. USD (+ 1,2 Prozent).

DEUTSCHLAND

Auch auf dem deutschen Gewerbeimmobilienmarkt setzte sich der Aufschwung aus dem Jahr 2010 fort. Das Transaktionsvolumen auf dem Investmentmarkt fiel nach Berechnungen des Immobilienberatungsunternehmens CB Richard Ellis (CBRE) um 18 Prozent höher aus als 2010 und erreichte 22,6 Mrd. Euro (2010: 19,1 Mrd. Euro), davon entfielen 11,1 Mrd. Euro oder 49 Prozent auf die fünf großen Investmentstandorte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München. Die Investoren fokussierten sich stark auf Einzelhandelsimmobilien, die mit 10,6 Mrd. Euro einen Anteil von

TRANSAKTIONSVOLUMEN GEWERBEIMMOBILIEN IN DEUTSCHLAND IN MRD. EURO


47 Prozent (2010: 36 Prozent) am gesamten Transaktionsvolumen hatten. Der Anteil der Büroimmobilien lag bei rund 36 Prozent, Hotelimmobilien und Logistikimmobilien hatten einen Anteil von 5 bzw. 4 Prozent.

Die Transaktionen wurden 2011 wie auch 2010 überwiegend sowohl von eigenkapitalstarken Investoren als auch von nationalen und internationalen Versicherungen und Pensionsfonds dominiert, die direkt oder indirekt über Spezialfonds und geschlossene Immobilienfonds ihre Bestände ausbauten. Daneben traten 2011 auch viele private Investoren im kleinvolumigen Bereich bis 10 Mio. Euro als Käufer auf. Das Interesse ausländischer Investoren, die 2011 insgesamt ca. 7,7 Mrd. Euro in deutsche Gewerbeimmobilien investierten (Anteil rund 34 Prozent), verstärkte sich dabei weiter.

EINZELHANDELSIMMOBILIEN-INVESTMENTMARKT

INTERNATIONAL

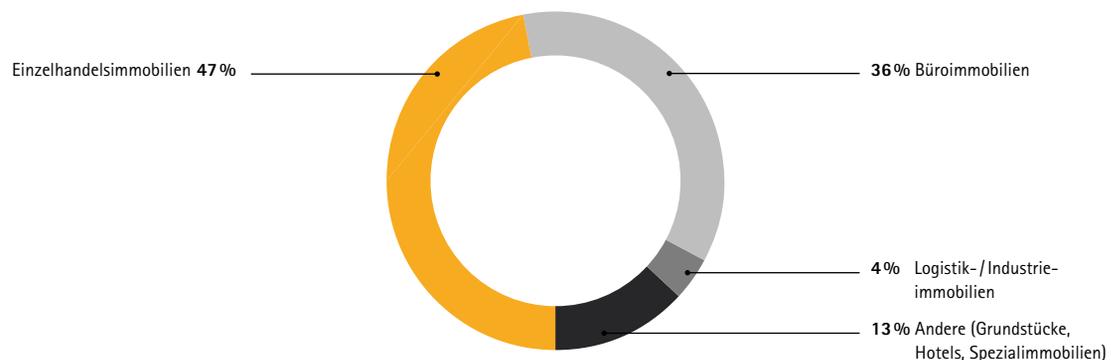
Auf den europäischen Märkten für Einzelhandelsimmobilien wurden 2011 nach vorläufigen Zahlen von JLL insgesamt hohe Zuwächse von insgesamt 35 Prozent verzeichnet. Die Investitionen erhöhten sich von 20,7 Mio. Euro im Jahr 2010 auf 28 Mio. Euro im Jahr 2011. Der Fokus der Investoren lag geographisch auf Großbritannien, das in der Rangliste in Europa an erster Stelle lag, sowie auf Deutschland. Aber auch in Frankreich, Schweden und Russland gab es Zuwachsraten auf hohem Niveau. Von allen Investitionen wurden 75 Prozent allein in diesen fünf Ländern getätigt. Der Schwerpunkt lag in allen Ländern auf Handelsimmobilien und auf erstklassigen Immobilien. Die größten Geschäftsabschlüsse wurden für Shopping-Center abgewickelt.

DEUTSCHLAND

Den Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien in Deutschland dominierten nach Angaben von CBRE 2011 eindeutig Einzelhandelsinvestitionen mit einem Anteil von 47 Prozent (2010: 36 Prozent) am gesamten Transaktionsvolumen von 23,5 Mrd. Euro. Innerhalb des Segments Einzelhandelsimmobilie machten Investitionen in Shopping-Center 44,6 Prozent des Gesamtvolumens aus. Der Anteil von innerstädtischen Geschäftshäusern erreichte 28,5 Prozent. Fachmarktzentren bzw. Fachmärkte kamen auf 24,8 Prozent.

Die anhaltend hohe Nachfrage nach Einzelhandelsimmobilien 2011 hat gemäß CBRE zu einem weiteren Anstieg der Kaufpreise geführt. Analog gingen die Nettoanfangsrenditen für erstklassige Shopping-Center in A-Standorten im Jahresverlauf von 5,25 auf 5,0 Prozent zurück. Für Fachmarktzentren und freistehende Fachmärkte reduzierten sich die Spitzenrenditen ebenfalls um 25 Basispunkte auf 6,0 bzw. 7,0 Prozent. Bei innerstädtischen Geschäftshäusern in den Top-Lagen der Metropolstädte hingegen sind die Preise zuletzt kaum noch gestiegen. Der durchschnittliche Renditeanstieg betrug 2011 nur rund 10 Basispunkte gegenüber dem Vorjahr.

ANTEIL EINZELNER IMMOBILIEN-NUTZUNGSARTEN AM GEWERBEIMMOBILIEN-TRANSAKTIONSVOLUMEN 2011



Nach den von CBRE veröffentlichten Daten entfielen rund ein Drittel der Investitionen, die in Handelsimmobilien getätigt wurden, auf die fünf Investmentzentren Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München. Internationale Investoren bauten ihre Immobilienbestände weiter aus und hatten einen Anteil von 41 Prozent am Investmentvolumen. Diese waren überwiegend den Ländern USA, Kanada und Großbritannien zuzuordnen. Bei Unterteilung der Käufergruppen nach Investorentypen traten an erster Stelle Asset- und Fondsmanager mit einem Anteil von 26 Prozent (2,8 Mrd. Euro) auf. Danach folgten offene Immobilienfonds und Spezialfonds mit einem Anteil von 25 Prozent (2,6 Mrd. Euro). Die Gruppe der Projektentwickler und Bauträger verbuchte als drittstärkste Gruppe einen Anteil von 14 Prozent (1,5 Mrd. Euro) des Transaktionsvolumens. Rückläufig war der Anteil der geschlossenen Immobilienfonds. Das von dieser Gruppe erreichte Investmentvolumen in Höhe von 757 Mio. Euro bedeutete einen Rückgang von 29 Prozent gegenüber dem Vorjahr.

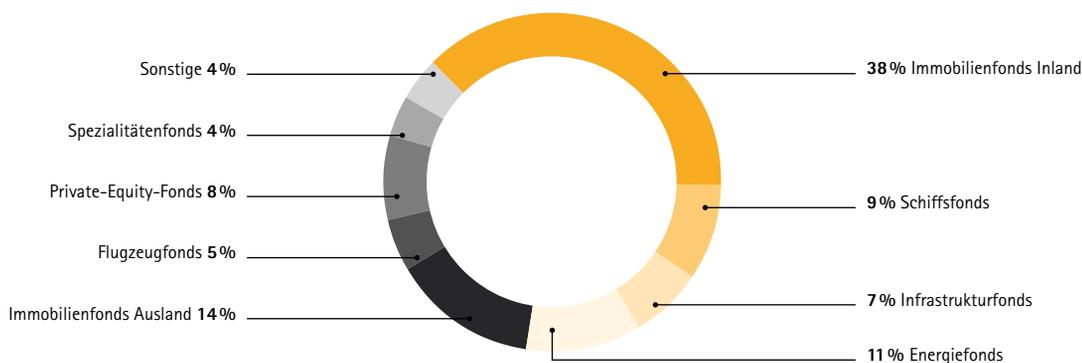
MARKT FÜR INDIREKTE IMMOBILIENANLAGEN

GESCHLOSSENE IMMOBILIENFONDS

Die Branchenzahlen des Verbands für Geschlossene Fonds (VGF), die auf dem platzierten Eigenkapital basieren und aus einer Befragung der Verbandsmitglieder und solcher Fondsanbieter resultieren, die in den vergangenen drei Jahren kumuliert mindestens 5 Mio. Euro Eigenkapital platziert haben, verzeichneten im gesamten Jahr 2011 eine geringe Steigerung des platzierten Eigenkapitals von 0,2 Prozent (2010: 13 Prozent). Demnach wurde Eigenkapital für geschlossene Fonds in Höhe von insgesamt 5,85 Mrd. Euro (2010: 5,84 Mrd. Euro) platziert, davon entfielen 4,81 Mrd. Euro auf private und 1,04 Mrd. Euro auf institutionelle Investoren. Institutionelle Investoren hatten einen Anteil am Gesamtmarkt von 17,8 Prozent (2010: 10,7 Prozent) und investierten damit 67 Prozent mehr als im Vorjahr.

Der VGF ermittelte ein platziertes Eigenkapital bei Immobilienfonds im gesamten Jahr 2011 von 3,03 Mrd. Euro (2010: 2,35 Mrd. Euro), was einem Zuwachs von 28,9 Prozent entsprach. Während der Zuwachs des Platzierungsvolumens bei inländischen Immobilienfonds mit 38 Prozent gegenüber dem Vorjahr auf 2,24 Mrd. Euro sehr deutlich ausfiel, verzeichneten ausländische Immobilienfonds einen Anstieg von lediglich 10 Prozent auf 0,79 Mrd. Euro. Der Anteil der deutschen Immobilienfonds am Gesamtmarkt lag bei 38 Prozent und der ausländischen Immobilienfonds bei 14 Prozent. Sie erreichten zusammen einen Marktanteil von 52 Prozent des Gesamtmarkts.

PLATZIERTES EIGENKAPITAL NACH SEGMENTEN

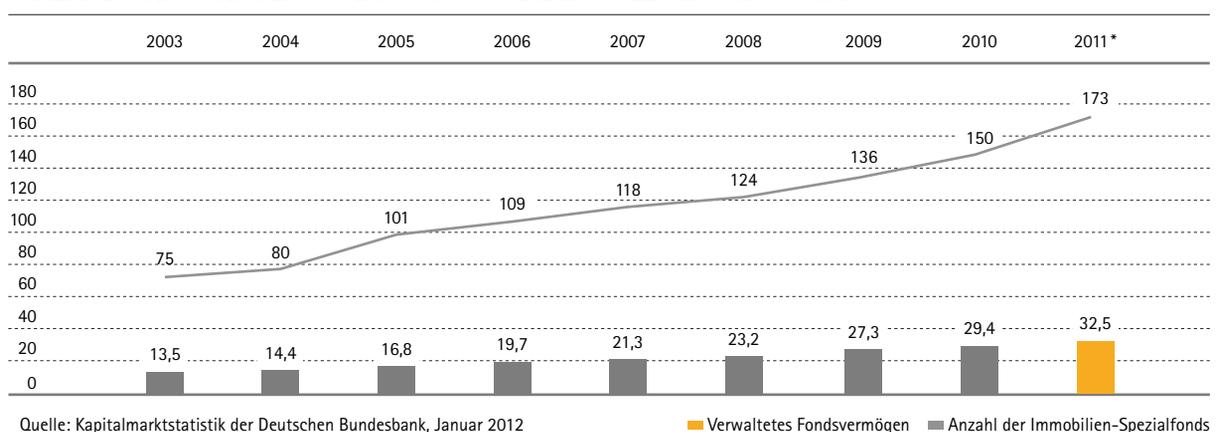


Bei den Schiffs- und Flugzeugfonds ermittelte der VGF starke Rückgänge gegenüber 2010 um 49 Prozent bzw. 48 Prozent, die erheblich höher als bei anderen geschlossenen Fonds waren. Sie hatten 2011 Marktanteile von 9 Prozent (2010: 12 Prozent) bzw. 5 Prozent (2010: 9 Prozent). Spezialitätenfonds waren ebenfalls von Rückgängen um 36 Prozent gekennzeichnet und der Marktanteil ging von 6 auf 4 Prozent zurück. Die Entwicklung bei den Energiefonds verlief trotz der politischen Energiewende in Deutschland nicht nach den Erwartungen der Initiatoren. Sie hatten Rückgänge um 23 Prozent zu verzeichnen und erreichten einen Marktanteil von 11 Prozent. Die großen Gewinner des Jahres 2011 waren die Infrastrukturfonds, deren platziertes Eigenkapital sich von 49,5 Mio. Euro im Jahr 2010 auf 414,6 Mio. Euro im Jahr 2011 fast verneunfachte, dies entsprach einem Zuwachs von 737 Prozent. Sie steigerten dadurch ihren Marktanteil von 0,8 auf 7 Prozent. Private-Equity-Fonds steigerten das platzierte Eigenkapital um 16 Prozent und erreichten einen Marktanteil von 8 Prozent (2010: 6,9 Prozent).

IMMOBILIEN-SPEZIALFONDS

Die Kapitalmarktstatistik der Deutschen Bundesbank wies für die inländischen Immobilien-Spezialfonds im Zeitraum von Januar bis Ende November 2011 einen Zufluss (netto) von 2,71 Mrd. Euro (2010: 2 Mrd. Euro) aus, was einer Steigerung gegenüber dem gleichen Vorjahreszeitraum um 35,5 Prozent entsprach. Auch wenn das Interesse der institutionellen Investoren wieder stieg, wurden die Mittelzuflüsse des Jahres 2009 noch nicht wieder erreicht. Das verwaltete Fondsvermögen erhöhte sich bis Ende November 2011 um 9,9 Prozent auf 32,5 Mrd. Euro. Die Anzahl der Immobilien-Spezialfonds stieg von 150 auf 173.

ANZAHL UND FONDSVERMÖGEN VON IMMOBILIEN-SPEZIALFONDS IN MRD. EURO



*bis 30. November 2011

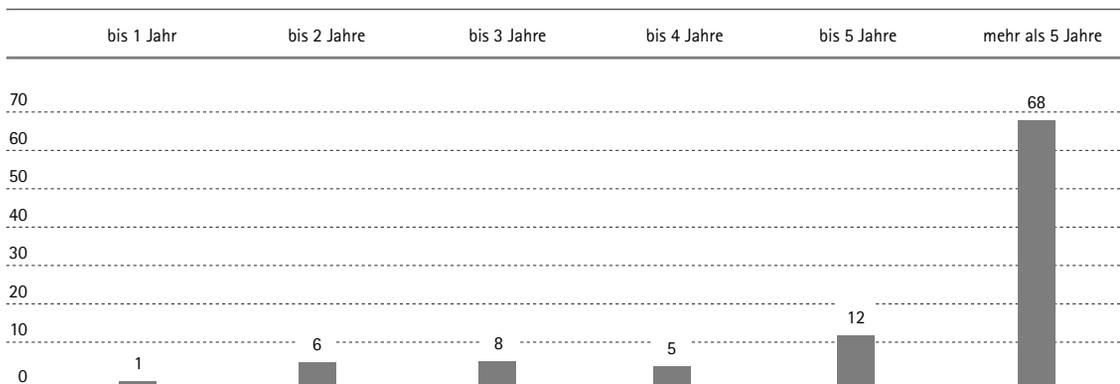
VERWALTETES IMMOBILIENVERMÖGEN

ZUM 31. DEZEMBER 2011 VERWALTETE DIE HAHN GRUPPE EIN IMMOBILIENVERMÖGEN VON RUND 2,25 MRD. EURO FÜR IHRE PRIVATEN UND INSTITUTIONELLEN KUNDEN. DIE AN 151 VERSCHIEDENEN STANDORTEN IN DEUTSCHLAND ANGESIEDELTEN HANDLSIMMOBILIEN WEISEN EINE MIETFLÄCHE VON INSGESAMT 1,4 MIO. M² AUF. DAS MIETERPORTFOLIO BESTEHT AUS BONITÄTSSTARKEN INTERNATIONALEN HANDLSKONZERNEN, DIE SICH LANGFRISTIG AN DIE IMMOBILIEN GEBUNDEN HABEN. DAS JÄHRLICH VEREINNAHME MIETVOLUMEN BETRÄGT ÜBER 150 MIO. EURO. DIE LEERSTANDSQUOTE DES GESAMTEN IMMOBILIENPORTFOLIOS LIEGT BEI SEHR NIEDRIGEN 2,1 PROZENT.



IMMOBILIEN IN DER VERWALTUNG		2011	2010	2009	2008
Vermietungsquote	in %	97,9	97,6	97,6	98,2
Verwaltete Mietfläche	in Mio. m ²	1,398	1,364	1,307	1,287
Verwaltetes jährliches Mietvolumen	in Mio. Euro	150,5	148,8	142,1	141,7
Immobilienstandorte		151	148	147	144
Assets under Management	in Mrd. Euro	2,25	2,11	2,02	2,01
Vermietungsleistung	in m ²	101.000	43.300	47.200	34.500

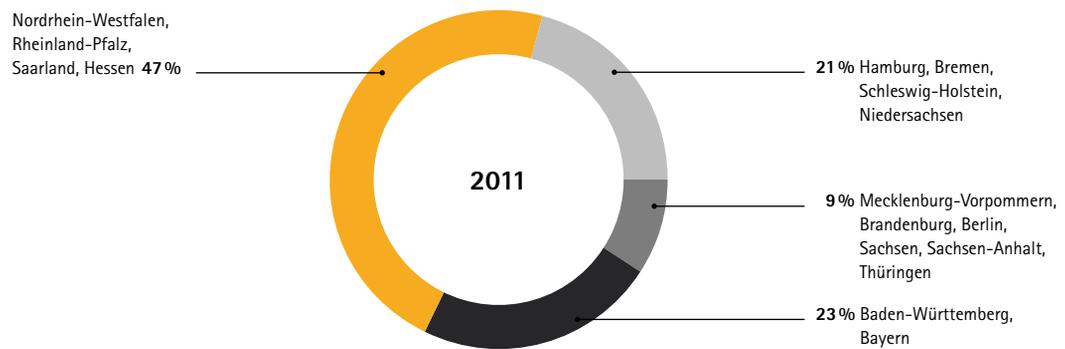
MIETAUSLAUF IMMOBILIENPORTFOLIO (BASIS: MIETVOLUMEN) ANTEILE IN %



Quelle: CB Richard Ellis



IMMOBILIENPORTFOLIO UNTERTEILT NACH REGIONEN (BASIS: MIETFLÄCHE)



AUFTEILUNG DER INVESTORENGRUPPEN
 (INVESTITIONSVOLUMEN)

	in Mrd. Euro	2011
Privates Fondsgeschäft		1,39
Institutionelles Fondsgeschäft		0,35
Sonstige institutionelle Vermögen		0,51
Summe		2,25



DIE BEDEUTENDSTEN STANDORTE

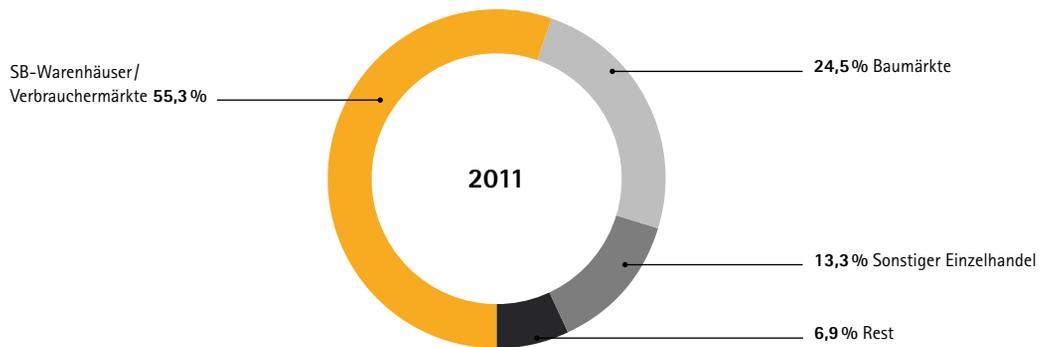
Objektname	Objekttyp	Mietfläche (m ²)	Vermietungsquote	Baujahr / letztes Refurbishment	Grundstücksfläche (m ²)	Zugang	Investitionsvolumen in Mio. Euro
Friedrichshafen Bodenseecenter	Fachmarktzentrum	40.000,00	100 %	2003	64.700	2003	50 – 60
Fulda Kaiserwiesen	Fachmarktzentrum	36.000,00	100 %	2004	93.900	2004	50 – 60
Fachmarktzentrum Erding	Fachmarktzentrum	33.000,00	98 %	2008	63.300	2008	50 – 60
Nordhorn Rawe Ring Center	Fachmarktzentrum	24.000,00	97 %	2007	50.000	2008	40 – 50
Rathaus Center Dietzenbach	Shopping-Center	22.000,00	99 %	2007	28.000	2008	50 – 60
Oberhausen Sterkrader Tor	Fachmarktzentrum	20.000,00	100 %	2007	51.100	2005	30 – 40
Traunreut	Fachmarktzentrum	19.000,00	100 %	1993	24.600	2007	30 – 40
Stuttgart	Fachmarktzentrum	17.000,00	100 %	1987	15.800	2004	40 – 50
Mönkhof Karree Lübeck	Shopping-Center	15.000,00	99 %	2007	22.900	2007	30 – 40
Weil am Rhein	Fachmarktzentrum	13.000,00	98 %	2006	11.100	2004	30 – 40



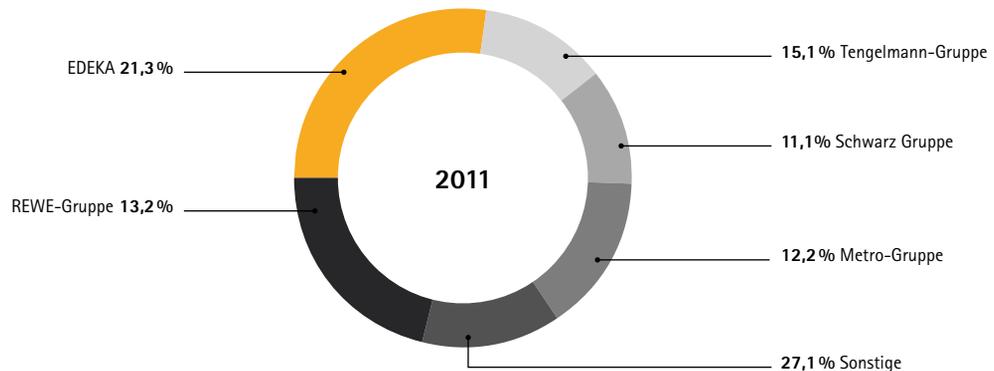
101.000 M²

VERMIETUNGSLEISTUNG IM JAHR 2011

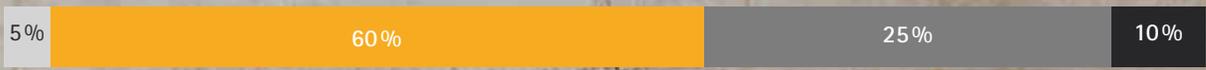
BRANCHENAUFTEILUNG MIETER (BASIS: MIETVOLUMEN)



MIETERPORTFOLIO (BASIS: MIETFLÄCHE)



DIE FLÄCHENNACHFRAGE IM GROSSFLÄCHIGEN EINZELHANDEL IST UNVERÄNDERT HOCH.
WIE SCHÄTZEN SIE IHRE ZUKÜNFTIGE FLÄCHENNACHFRAGE EIN? *



- SEHR HOHE NACHFRAGE
- HOHE NACHFRAGE
- MODERATE NACHFRAGE
- GERINGE NACHFRAGE

* Expertenbefragung, durchgeführt von VALID RESEARCH
im Auftrag der Hahn Gruppe (Februar/März 2012)

AUFGRUND DER GUTEN BRANCHENKONJUNKTUR RECHNET DER HANDEL
BEI NEUEN OBJEKTEN ÜBERWIEGEND MIT MIETSTEIGERUNGEN.*
WIE SCHÄTZEN SIE DIE MIETENTWICKLUNG 2012 EIN?
DIE MIETEN FÜR NEUOBJEKTE WERDEN ...

67,5%

32,5%

■ STEIGEN
■ STAGNIEREN

LAGEBERICHT

JOACHIM KLINKER, Center Manager Rathaus-
Center Dietzenbach, leitet die Werbegemeinschaft
des Shopping-Centers und sorgt für den richtigen
Mietermix.

„Wir haben das Center durch unsere Werbemaßnahmen gut positioniert und die Mieterzusammensetzung verbessert. Das Potenzial ist noch lange nicht ausgereizt: Die Kundenfrequenz entwickelt sich bei einem jungen Standort wie diesem in den ersten Jahren stetig nach oben.“





3

MIO. BESUCHER
JÄHRLICH

29

SHOPS UND DIENST-
LEISTUNGSBETRIEBE

BESUCHERZAHLEN RATHAUS-CENTER DIETZENBACH

Auswertung Personenzählanlage



August 2009



August 2010



August 2011

RATHAUS-CENTER DIETZENBACH: DIE IM NOVEMBER 2007 FERTIGGESTELLTE IMMOBILIE WURDE 2008 DURCH DEN INSTITUTIONELLEN FONDS HAHN FCP MIT EINEM INVESTITIONSVOLUMEN VON ÜBER 50 MIO. EURO ERWORBEN. DAS OBJEKT VERFÜGT ÜBER EINE MIETFLÄCHE VON 21.500 M² UND RUND 700 PARKPLÄTZE. DIE BEIDEN GRÖSSTEN DER RUND 30 MIETER SIND DAS ELEKTRONIKUNTERNEHMEN MEDIA MARKT UND DAS SB-WARENHAUS REWE-CENTER.

KONZERN-LAGEBERICHT DER HAHN-IMMOBILIEN- BETEILIGUNGS AG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2011

GESCHÄFT UND RAHMENBEDINGUNGEN

KONZERNSTRUKTUR UND GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

Die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG (Hahn AG) mit ihren Tochtergesellschaften, zusammengefasst „Hahn Gruppe“, konzipiert und verwaltet Immobilienfonds und Immobilienvermögen für private und institutionelle Anleger. Zu diesem Zweck erwirbt und veräußert sie Immobilien bzw. Anteile an Immobiliengesellschaften. Der Schwerpunkt liegt dabei auf der Nutzungsart Einzelhandel. Die Hahn Gruppe betreut die verwalteten Immobilieninvestments als Asset Manager über den gesamten Lebenszyklus hinweg mit einem umfangreichen immobilientechnischen Leistungsspektrum. Teilweise entwickelt oder revitalisiert die Hahn Gruppe auch Immobilien, um diese im Anschluss als Immobilienfonds zu platzieren. Ziel der Geschäftstätigkeit ist es, das verwaltete Vermögen kontinuierlich zu erhöhen, da es die Grundlage für die Generierung von wiederkehrenden und einmaligen Managementerträgen bildet. Um zusätzliche Ertragschancen zu realisieren, beteiligt sich die Hahn Gruppe über Co-Investments an aufgelegten Immobilienfonds.

Die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG ist die Holding des Konzerns und nimmt die zentrale Leitungsfunktion wahr. Zu den angegliederten Zentralfunktionen zählen die Bereiche Rechnungswesen, Finanzierung, Recht, Personalwesen, IT und Investor Relations.

Unter dem Dach der Holding sind zwei operative Tochtergesellschaften angesiedelt: Die HAHN Fonds und Asset Management GmbH ist für das Management des für Dritte verwalteten Immobilienvermögens zuständig. In der zweiten Gesellschaft, der HAHN Fonds Invest GmbH, sind alle für das Neugeschäft wichtigen Funktionen angesiedelt. Die nicht operativ tätige HAHN Beteiligungsholding GmbH verwaltet

die eigenen Beteiligungen bzw. Co-Investments. Die Anteile an diesen Gesellschaften werden jeweils vollständig von der Hahn AG gehalten. Daneben existieren weitere, nicht operativ tätige Tochtergesellschaften.

Gemäß der Steuerung des Konzerns durch den Vorstand wird das Geschäft in den definierten Segmenten „Bestandsmanagement“, operativ verantwortet durch die HAHN Fonds und Asset Management GmbH, und „Neugeschäft“, operativ verantwortet durch die HAHN Fonds Invest GmbH, abgebildet.

PERSONELLE VERÄNDERUNGEN VON GESCHÄFTS- FÜHRUNGS- UND AUFSICHTSORGANEN

Am 4. Januar 2011 wurde der Unternehmensgründer und bisherige Aufsichtsratsvorsitzende, Michael Hahn, mit Beschluss des Aufsichtsrats zum Vorstandsvorsitzenden bestellt. Er folgte auf Dr. Michael Nave, der Ende des Jahres 2010 aus dem Vorstand ausgeschieden ist. Mit Beschluss vom 5. Januar 2011 wurde Robert Löer durch das Amtsgericht Köln als neues Aufsichtsratsmitglied für Michael Hahn bestellt. Abschließend hat der Aufsichtsrat mit Beschluss vom 7. Januar 2011 das Mitglied Dr. Reinhard Frhr. von Dalwigk zum Vorsitzenden gewählt. Der als Interim-Aufsichtsrat bestellte Robert Löer wurde auf der Hauptversammlung vom 7. Juni für fünf Jahre zum Mitglied des Aufsichtsrats gewählt.

GESAMTWIRTSCHAFTLICHES UMFELD

Die deutsche Wirtschaft konnte ihren Aufwärtstrend 2011 fortsetzen. Mit einem preisbereinigten Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 3,0 Prozent, gemäß den Erhebungen des Statistischen Bundesamtes, entwickelte sie sich auch im europäischen Vergleich überdurchschnittlich positiv. Im Jahresverlauf wurde in Deutschland sogar das

KONZERNSTRUKTUR

HAHN-IMMOBILIEN-BETEILIGUNGS AG HOLDING		
HAHN FONDS UND ASSET MANAGEMENT GMBH	HAHN FONDS INVEST GMBH	HAHN BETEILIGUNGSHOLDING GMBH
BESTANDSMANAGEMENT Fonds Management Asset Management Property Management Center Management	NEUGESCHÄFT Akquisition Fondskonzeption Revitalisierung/Entwicklung Fondsvertrieb	Beteiligungen Co-Investments

Vorkrisenniveau aus dem Jahr 2008 wieder überschritten. Wichtige Wachstumsimpulse kamen dabei gleichermaßen aus dem In- und Ausland. Die inländischen Konsumausgaben stiegen preisbereinigt um 1,5 Prozent – so stark wie zuletzt vor fünf Jahren.

Der Arbeitsmarkt konnte von dem guten wirtschaftlichen Umfeld weiter profitieren. Erstmals waren im Jahr 2011 in Deutschland durchschnittlich mehr als 41 Mio. Erwerbstätige beschäftigt. Der Rekordwert aus dem Vorjahr wurde damit um 1,3 Prozent übertroffen. In fast allen Wirtschaftsbereichen wurden neue Stellen geschaffen, wobei das produzierende Gewerbe nach drei Jahren zum ersten Mal wieder Anteile zulasten des stetig wachsenden Dienstleistungssektors zurückgewinnen konnte.

Die Verbraucherpreise erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr deutlich. Mit einem Plus von 2,3 Prozent handelte es sich um den größten Anstieg der Jahresteuersatzrate seit 2008 (+ 2,6 Prozent). Der bedeutendste Preistreiber waren einmal mehr steigende Energiepreise (+ 10,0 Prozent).

EINZELHANDELSBRANCHE

Die Einzelhandelsunternehmen in Deutschland verzeichneten nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes wie im Vorjahr ein deutliches Umsatzwachstum. Im Jahr 2011 stiegen die Umsätze nominal um 2,6 Prozent und real um 0,9 Prozent. Der Lebensmitteleinzelhandel legte um 2,4 Prozent zu (real 0,2 Prozent), im stationären Handel von Nicht-Lebensmitteln zeigten die Gruppen Möbel, Baubedarf und Hausgeräte mit real 2,6 Prozent sowie der sonstige Einzelhandel mit real 3,2 Prozent die deutlichsten Zuwächse.

INLÄNDISCHER IMMOBILIEN- INVESTMENTMARKT

Der Investmentmarkt für deutsche Gewerbeimmobilien wies nach Angaben von CB Richard Ellis zum Jahresende 2011 ein Transaktionsvolumen von 22,62 Mrd. Euro (+ 18 Prozent) auf. Nur in den Boomjahren 2006/2007 wurde in Deutschland mehr investiert. Die Bedeutung der ausländischen Investoren nahm weiter zu. Ihr Anteil am Transaktionsvolumen belief sich auf 7,6 Mrd. Euro bzw. rund 34 Prozent.

Vor dem Hintergrund der guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen avancierte die Einzelhandelsimmobilie 2011 zur beliebtesten Nutzungsart innerhalb der Assetklasse Gewerbeimmobilien: Mit 10,55 Mrd. Euro wurde fast jeder zweite Euro (47 Prozent) in eine Handelsimmobilie investiert. Im Vorjahr lag der Anteil noch bei 36 Prozent. Zweitstärkste Nutzungsart waren Büroimmobilien mit 36 Prozent. Innerhalb des Segments Einzelhandelsimmobilie machten Investitionen in Shopping-Center 44,6 Prozent des Gesamtvolumens aus. Der Anteil von innerstädtischen Geschäftshäusern erreichte 28,5 Prozent. Fachmarktzentren bzw. Fachmärkte kamen auf 24,8 Prozent.

GESCHLOSSENE IMMOBILIENFONDS UND IMMOBILIEN-SPEZIALFONDS

Der Markt für geschlossene Fondsbeteiligungen entwickelte sich im Berichtsjahr sehr stabil. Das prospektierte Eigenkapital lag gemäß der Branchenstatistik des VGF (Verband Geschlossene Fonds e.V.) bei nahezu unveränderten 5,85 Mrd. Euro (+ 0,2 Prozent). Die Stimmung in der Branche ist dennoch eingetrübt, da bis auf Immobilienfonds fast alle Assetklassen mit rückläufigen Platzierungszahlen konfrontiert wurden. Die Entwicklung geschlossener Immobilienfonds überzeugte 2011 aber umso mehr: Die Anlageklasse Immobilien Deutschland legte gegenüber dem Vorjahr um 38 Prozent auf 2,2 Mrd. Euro gegenüber dem Vorjahr zu. Mit einem Anteil von 38,2 Prozent am Gesamtmarkt sind deutsche Immobilien die mit Abstand beliebteste Anlageklasse. Mit einem Anteil von 13,6 Prozent auf Rang zwei stehen ausländische Immobilienfonds. Sie verzeichneten einen Zuwachs von rund 10 Prozent. In- und ausländische Immobilieninvestments repräsentieren damit mehr als die Hälfte des gesamten Markts für geschlossene Beteiligungen, mit stark steigender Tendenz.

Gemäß Kapitalmarktstatistik der Deutschen Bundesbank wiesen auch Immobilien-Spezialfonds signifikante Nettomittelzuflüsse aus, die im Berichtszeitraum gegenüber dem Vorjahr zugenommen haben. Per Ende November 2011 lag das Mittelaufkommen der institutionellen Anleger bei rund 2,7 Mrd. Euro. Damit wurden die Nettozuflüsse des gesamten Vorjahres (2,5 Mrd. Euro) bereits nach elf Monaten übertroffen. Das verwaltete Fondsvermögen erhöhte sich per Ende November 2011 auf 32,5 Mrd. Euro (November 2010: 29,4 Mrd. Euro).

ERTRAGS-, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

BEWERTUNG DER WIRTSCHAFTLICHEN ENTWICKLUNG UND DES GESCHÄFTSVERLAUFS

Die stabilen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Deutschland, die guten Fundamentaldaten des Einzelhandels sowie die daraus resultierende konstant hohe Nachfrage nach Investments in Einzelhandelsimmobilien waren die Basis der positiven Entwicklung der Hahn Gruppe 2011. So profitierte der Konzern sowohl bei den privaten wie auch den institutionellen Kunden von einer konstant hohen Nachfrage nach seinen Investmentprodukten. Dies wirkte sich insbesondere auf die Entwicklung der Vertriebsprovisionen und der Immobilien-Akquisitionsgebühren positiv aus.

Das Geschäftsjahr 2011 stand im Zeichen eines konsequenten Kostenmanagements und konzernübergreifender Effizienzverbesserungen, die durch die im Vorjahr angepasste Unternehmensstruktur und ein fokussiertes Geschäftsmodell entscheidend begünstigt wurden. Mit der erreichten Rückkehr in die Profitabilität – insbesondere durch einen Anstieg der Managementenerlöse um 10,94 Prozent – konnte die Hahn Gruppe ihr 2009 begonnenes Optimierungsprogramm erfolgreich abschließen. Auch zukünftig wird das Unternehmen mit hoher Priorität Maßnahmen initiieren, die die Ertragskraft und Effizienz des Konzerns nachhaltig steigern sowie Risiken minimieren sollen.

ERTRAGSLAGE KONZERN

Im Geschäftsjahr 2011 sind die Umsatzerlöse im Konzern um 31,42 Prozent von 101,48 Mio. Euro auf 69,59 Mio. Euro zurückgegangen. Maßgeblich für diesen Rückgang waren planmäßig niedrigere Einmalerlöse aus der Veräußerung von

Immobilien und Gesellschaftsanteilen: Sie reduzierten sich um 32,0 Prozent von 82,27 Mio. Euro auf 55,95 Mio. Euro. Die Managementenerlöse – dies sind Fonds- und Immobilien-Management-Provisionen – legten dagegen um erfreuliche 10,94 Prozent zu, von 6,38 Mio. Euro auf 7,08 Mio. Euro. Durch den planmäßigen Abbau der Vorratsimmobilien – als Folge der Platzierungstätigkeit – reduzierten sich die Mieterlöse von 4,25 Mio. Euro auf 1,6 Mio. Euro.

Der Materialaufwand reduzierte sich analog zum Rückgang der Veräußerungserlöse auf 55,54 Mio. Euro (Vorjahr: 82,74 Mio. Euro). Im Materialaufwand sind Aufwendungen in Höhe von 0,8 Mio. Euro für Fremdleistungen enthalten, die entsprechend mit einmaligen Erlösen in Höhe von 0,8 Mio. Euro korrespondieren. Der Rohertrag (Umsatzerlöse abzüglich Materialaufwand) belief sich auf 14,05 Mio. Euro (Vorjahr: 18,74 Mio. Euro).

Der Personalaufwand im Konzern konnte durch diverse Maßnahmen um 12,7 Prozent auf 6,48 Mio. Euro gesenkt werden (Vorjahr: 7,42 Mio. Euro). Der Rückgang begründet sich insbesondere in einer geringeren Anzahl beschäftigter Mitarbeiter. Im Vergleich zum Vorjahr fielen außerdem geringere Abfindungszahlungen für freigestellte Mitarbeiter an. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Konzern erhöhten sich von 5,24 Mio. Euro auf 6,02 Mio. Euro. Dabei waren Sonderaufwendungen in Höhe von 0,57 Mio. Euro auf Rechtsstreitigkeiten mit ehemaligen Vorstandsmitgliedern sowie auf einen gerichtlichen Vergleich mit einem ehemaligen Vorstandsmitglied zurückzuführen.

ERTRAGSLAGE KONZERN	Angaben in TEUR	2011	2010	2009
Umsatzerlöse		69.591	101.481	92.402
Sonstige betriebliche Erträge		723	770	1.591
Materialaufwand		55.537	82.741	82.222
Personalaufwand		6.482	7.421	7.413
Sonstige betriebliche Aufwendungen		6.015	5.236	7.194
Abschreibungen		242	267	414
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		2.039	6.587	- 3.250
Finanzergebnis		- 269	- 1.898	- 8.194
Ergebnis vor Steuern (EBT)		1.769	4.689	- 11.444
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		- 729	- 5.762	5.310
Konzernergebnis		1.040	- 1.073	- 6.134

Das operative Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) lag aufgrund geringerer Veräußerungserlöse und rückläufiger Mieterlöse – analog zum reduzierten Vorratsvermögen – bei 2,04 Mio. Euro. Im Vorjahr wurde ein EBIT von 6,59 Mio. Euro erzielt.

Im Betrachtungszeitraum wurde durch den Abbau des Vorratsvermögens die Verschuldung weiter zurückgeführt. Die Zinsaufwendungen reduzierten sich entsprechend um 1,55 Mio. Euro, so dass in Verbindung mit steigenden Beteiligungserträgen aus u. a. den institutionellen Co-Investments ein Finanzergebnis von –0,27 Mio. Euro erzielt werden konnte, nach –1,90 Mio. Euro im Vorjahr.

Das Ergebnis vor Steuern belief sich auf 1,77 Mio. Euro (Vorjahr: 4,69 Mio. Euro). Das Konzernergebnis nach Steuern lag bei 1,04 Mio. Euro, nach –1,07 Mio. Euro in der Vorjahresperiode. Das Steuerergebnis des Vorjahres war durch eine Sonderbelastung im Zusammenhang mit einer Fondsplatzierung mit 4,06 Mio. Euro belastet.

Das Ergebnis je Aktie lag bei 0,08 Euro (Vorjahr: –0,09 Euro).

ERTRAGSLAGE SEGMENTE

NEUGESCHÄFT

Die Hahn Gruppe hat im Privatkundengeschäft 2011 fünf geschlossene Immobilienfonds neu aufgelegt. Darunter waren zwei Publikumsfonds und drei Private Placements. Wie tabellarisch dargestellt, wurden vier geschlossene Immobilienfonds komplett, zwei weitere anteilig gezeichnet.

Das gezeichnete Eigenkapital lag bei rund 35 Mio. Euro (Vorjahr: 36 Mio. Euro). Die Umsätze aus der 2011 getätigten Fonds-Teilplatzierung des PWF 151 – mit einem Eigenkapitalvolumen von 29,1 Mio. Euro der größte geschlossene Fonds der Unternehmensgeschichte – wurden im Rahmen der Entkonsolidierung bereits im Vorjahr ausgewiesen. Dies trug dazu bei, dass die Erlöse aus der Konzeption, Vermittlung und Finanzierung gegenüber dem Vorjahr rückläufig waren.

Die beiden im Jahr 2011 neu aufgelegten Publikumsfonds investieren jeweils 4,5 Mio. Euro Eigenkapital in Fachmarktzentren in Schwerte (PWF 154) bzw. Saarburg (PWF 157). Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über den Zeichnungsstand und die Fondsplatzierungen im Privatkundengeschäft.

Im institutionellen Fondsgeschäft konnten weitere 21,5 Mio. Euro Eigenkapital (Vorjahr: 15 Mio. Euro) eingesammelt werden. Der gemeinsam mit der LRI Invest S. A. gegründete HAHN FCP-FIS – German Retail Fund (HAHN FCP) erhöhte sein von Versicherungen, Stiftungen, Pensionskassen und anderen institutionellen Investoren gezeichnetes Eigenkapital per Ende Dezember 2011 auf 201,5 Mio. Euro.

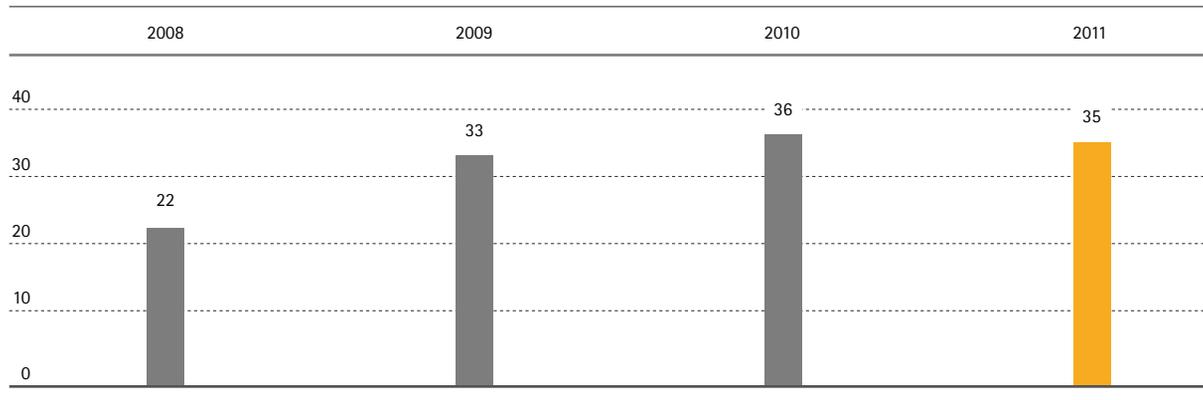
Die Umsatzerlöse im Segment Neugeschäft gingen auf 59,43 Mio. Euro zurück, nach 90,56 Mio. Euro in der Vergleichsperiode des Vorjahrs. Der in der Ertragslage des Konzerns erläuterte Rückgang der Erlöse aus der Veräußerung von Fondsanteilen sowie ein Rückgang der Provisionsmargen führten dazu, dass sich das EBIT gegenüber dem Vorjahr von 7,14 Mio. Euro auf 3,69 Mio. Euro verringerte.

PRIVAT-KUNDEN-GESCHÄFT 2011	Typ	Standort	Objekttyp	Investitions- volumen/ EK-Volumen in Mio. EUR	Vertriebs- start	Gezeichnetes Vertriebsvolu- men in 2011 in Mio. EUR	Gezeichnetes Eigenkapital in 2011 in Mio. EUR	Zeichnungs- stand per 31.12.2011
PWF 151	Publikums- fonds	Nordhorn/ Offenbach	Fachmarktzentrum	67,5/29,5	2010	28,1	12,2	100 Prozent
PWF 154	Private Placement	Schwerte	Fachmarktzentrum	11,5/4,5	2011	11,5	4,5	100 Prozent
PWF 155	Publikums- fonds	Sigmarin- gen	Verbrauchermarkt	9,2/5,0	2011	9,2	5,0	100 Prozent
PWF 156	Private Placement	Übach- Palenberg	Fachmarktzentrum	17,2/7,0	2011	11,4	4,6	66 Prozent
PWF 157	Publikums- fonds	Saarburg	Fachmarktzentrum	11,5/4,5	2011	5,8	2,3	50 Prozent
PWF 158	Private Placement	Würselen	Fachmarktzentrum	18,0/6,0	2011	18,0	6,0	100 Prozent
Summe						84	34,6	

SEGMENT NEUGESCHÄFT	Angaben in TEUR	2011	2010
Umsatzerlöse		59.431	90.555
Materialaufwand		53.422	81.125
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		3.689	7.141

GESCHLOSSENE FONDS (PLUSWERTFONDS)		2011	2010	2009	2008
Anzahl aufgelegte geschlossene Immobilienfonds	(kumuliert)	168	163	159	154
Gezeichnetes Investitionsvolumen	in Mio. Euro	84	84	86	50
Gezeichnetes Eigenkapital	in Mio. Euro	35	36	33	22

ENTWICKLUNG GEZEICHNETES EIGENKAPITAL PLUSWERTFONDS IN MIO. EURO



BESTANDSMANAGEMENT

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnte das betreute Vermögen und die Zahl der Anleger erneut deutlich gesteigert werden. Das betreute Fondsvolumen im Privatkundengeschäft erhöhte sich auf 1,39 Mrd. Euro (Vorjahr: 1,33 Mrd. Euro). Die Anzahl der privaten Anleger nahm dabei von 3.062 auf 3.325 Einzelpersonen zu. Das für institutionelle Kunden betreute Immobilienvermögen stieg um 13,2 Prozent auf 0,86 Mrd. Euro. Einerseits erhöhte sich das für den HAHN FCP verwaltete Immobilienvermögen, andererseits wurde ein weiteres Asset-Management-Mandat für eine deutsche Investmentgesellschaft gewonnen. Das Gesamtvolumen des betreuten Immobilienvermögens betrug zum Ende des vergangenen Jahres 2,25 Mrd. Euro, nach 2,11 Mrd. Euro im Jahr 2010.

Die Umsatzerlöse im Segment Bestandsmanagement nahmen um 25,37 Prozent auf 8,45 Mio. Euro zu (Vorjahr: 6,74 Mio. Euro). Zum einen erhöhten sich die wiederkehrenden Managementenerlöse, bestehend aus Fonds-, Property-, und Center-Management-Gebühren. Zum anderen verzeichnete auch das Asset Management einen deutlichen Umsatzanstieg: Beispielsweise konnten die Erträge aus der Neu- und Nachvermietung im Zuge einer erhöhten Vermietungsleistung (101.000 m² gegenüber 43.200 m² im Vorjahr) deutlich zulegen. Das EBIT legte von 2,67 Mio. Euro auf 3,84 Mio. Euro zu.

SEGMENT BESTANDSMANAGEMENT	Angaben in TEUR	2011	2010
Umsatzerlöse		8.446	6.737
Materialaufwand		436	1.360
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		3.838	2.674

KENNZAHLEN BESTANDSMANAGEMENT		2011	2010	2009
Verwaltetes Investitionsvolumen – Privatkunden	in Mrd. Euro	1,39	1,33	1,27
Verwaltetes Investitionsvolumen – institutionelle Kunden	in Mrd. Euro	0,86	0,76	0,69
Verwaltetes Gesamtvermögen	in Mrd. Euro	2,25	2,11	2,02
Anzahl Anleger		3.325	3.062	2.689

FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

CASHFLOW

Bei einem Periodenergebnis von 1,04 Mio. Euro erwirtschaftete der Konzern im Geschäftsjahr einen Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 3,80 Mio. Euro (Vorjahr: 4,06 Mio. Euro). Einen positiven Beitrag leisteten die freigesetzten Mittel aus dem Verkauf einer Vorratsimmobilie. Die in diesem Zusammenhang stehenden Bankschulden konnten deutlich zurückgeführt werden.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit betrug – 1,46 Mio. Euro, nach 1,51 Mio. Euro für die Vorjahresperiode. Die Investitionen beziehen sich im Wesentlichen auf neu ausgereichte langfristige Darlehen an Immobilienfondsgesellschaften sowie geleistete Anzahlungen für den Erwerb von Anteilen an Fondsgesellschaften.

Der Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von 2,55 Mio. Euro resultierte aus der Kapitalerhöhung in Höhe von 5,51 Mio. Euro. Gegenläufig wirkten sich die Tilgungen von Finanzkrediten aus.

Der Finanzmittelbestand betrug am Bilanzstichtag 12,58 Mio. Euro, nach 7,69 Mio. Euro zum Stichtag der Vorjahresperiode.

Den Vermögenswerten, inkl. der liquiden Mittel, stehen bei vollkonsolidierten geschlossenen Immobilienfonds die Anteile der Minderheiten gegenüber, welche als Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern bilanziell ausgewiesen sind. Diese belaufen sich zum Stichtag auf 4,4 Mio. Euro.

KAPITALFLUSSRECHNUNG	Angaben in TEUR	2011	2010
Periodenergebnis		1.040	– 1.073
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		3.799	4.062
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		– 1.455	1.513
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		2.545	– 2.912
Veränderung der liquiden Mittel		4.889	2.662

VERMÖGENS- UND SCHULDENLAGE

Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2011 konnte gegenüber dem Jahresende 2010 um 17,16 Prozent von 93,36 Mio. Euro auf 77,34 Mio. Euro planmäßig weiter verringert werden. Auf der Aktivseite haben sich insbesondere die kurzfristigen Vermögenswerte weiter reduziert. Der Rückgang der Vorratsimmobilien um 17,94 Mio. Euro resultierte aus der Platzierung eines Immobilienfonds. Nach der Entkonsolidierung der Handelsimmobilie Übach-Palenberg befinden sich keine bedeutenden Immobilienanteile mehr im Vorratsvermögen. Die verkürzte Bilanz und die erfolgreiche Kapitalerhöhung mit einem Mittelzufluss von rund 5,5 Mio. Euro führten dazu, dass sich die Eigenkapitalquote des Konzerns von 20,74 auf 33,89 Prozent erhöhte. Das Eigenkapital belief sich per Ende 2011 auf 26,21 Mio. Euro (Vorjahr: 19,36 Mio. Euro). Die Rückführung von Bankdarlehen in Verbindung mit dem Abbau der Vorratsimmobilien reduzierte die kurzfristigen Schulden um 15,10 Mio. Euro.

GRUNDSÄTZE UND ZIELE DES FINANZMANAGEMENTS

Das Finanzmanagement im Konzern erfolgt grundsätzlich zentral. Es schließt alle Konzernunternehmen ein, an denen die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG direkt oder indirekt eine Beteiligung von mehr als 50 Prozent hält. Ausgeschlossen sind die aufgrund der Beherrschung vollkonsolidierten geschlossenen Immobilienfonds. Das Finanzmanagement

wird im Rahmen der maßgeblichen Gesetze und der internen Grundsätze und Regeln ausgeübt. Ziel des Finanzmanagements ist die Sicherung der Liquidität und finanziellen Stabilität des Konzerns. Wichtiger Bestandteil ist ein fortlaufendes Risikoreporting, welches durchgehend praktiziert wird. Die Finanzierung der Immobilienankäufe erfolgt grundsätzlich fristenkongruent zu den geplanten Halteperioden. Die Immobiliendarlehen werden dabei in der Regel auf Objektebene abgeschlossen. Die mittelfristige Finanzplanung erfolgt mithilfe einer integrierten Planungssoftware auf Basis der Jahresplanungen der operativen Bereiche.

KAPITALSTRUKTUR

Eine solide Kapitalstruktur ist die Grundlage eines nachhaltigen Geschäftserfolges. Ziel ist eine ausreichende Mittelausstattung für die laufende operative Tätigkeit, die auch aus regelmäßigen Immobilienankäufen und Fondsplatzierungen besteht. Das Eigenkapital hat sich gegenüber dem Jahresende 2010 um rund 35,4 Prozent auf 26,21 Mio. Euro erhöht. Ursächlich dafür war einerseits die am 26. Juli 2011 durchgeführte Kapitalerhöhung über 1.001.430 neue Stückaktien. Der erzielte Bruttoemissionserlös lag bei rund 5,51 Mio. Euro. Andererseits hatten die Veräußerung von Vorratsimmobilien und die damit einhergehende Bilanzverkürzung einen positiven Effekt auf die Bilanzrelationen. So erhöhte sich die Eigenkapitalquote als Ergebnis dieser Maßnahmen

	31.12.2011		31.12.2010	
	in TEUR	in %	in TEUR	in %
AKTIVA				
Immaterielle Vermögenswerte	203	0,3	200	0,21
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	473	0,6	522	0,6
Sachanlagen, Finanzanlagen und sonstige langfristige Vermögenswerte und Vermögen	43.136	55,7	41.635	44,6
Vorräte	4.912	6,4	21.453	23,0
Forderungen, sonstige Vermögenswerte und flüssige Mittel	25.258	32,7	18.507	19,8
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	3.354	4,3	11.045	11,8
Bilanzsumme	77.336	100,0	93.362	100,0

	31.12.2011		31.12.2010	
	in TEUR	in %	in TEUR	in %
PASSIVA				
Eigenkapital	26.206	33,9	19.357	20,7
Langfristige Schulden	15.407	19,9	22.379	24,0
Kurzfristige Schulden	35.723	46,2	51.626	55,3
Bilanzsumme	77.336	100,0	93.362	100,0

KAPITALSTRUKTUR	31.12.2011		31.12.2010	
	in TEUR	in %	in TEUR	in %
Eigenkapital	26.206	57,15	19.357	29,42
Langfristige Finanzschulden	6.959	15,17	12.670	19,25
Kurzfristige Finanzschulden	12.693	27,68	33.771	51,33
Finanzschulden gesamt	19.652	42,85	46.441	70,58
Gesamtkapital (Finanzschulden und Eigenkapital)	45.858	100	65.798	100
Liquide Mittel	12.580	27,43	7.691	11,69

auf 33,9 Prozent (Vorjahr: 20,7 Prozent). Stichtagsbezogen reduzierte sich das Vorratsvermögen von 21,45 Mio. Euro auf 4,91 Mio. Euro. Im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit wird die Hahn Gruppe im Jahresverlauf planmäßig Immobilien für die Fondskonzeption akquirieren und diese im Privatkundengeschäft grundsätzlich auch vorübergehend konsolidieren. Es wird dann – während der Fondskonzeptionsphase – zu einer zeitweisen Bilanzverlängerung kommen, die sich in einem kurzfristigen Rückgang der Eigenkapitalquote bemerkbar machen wird.

Das Finanzmanagement des Konzerns strebt eine langfristige Eigenkapitalquote von größer 25 Prozent an. Dieses Ziel-Eigenkapital wird vom Finanzmanagement unter Risiko- und Renditegesichtspunkten als optimal eingestuft. Im Unterschied zu einem bestandshaltenden Immobilienunternehmen generiert die Hahn Gruppe ihre Erträge überwiegend aus Dienstleistungen und sieht sich damit langfristig vergleichsweise geringen Eigenkapitalanforderungen ausgesetzt. Der Abbau der Vorräte hat auch zu einer weiteren Reduzierung der Finanzschulden geführt. Bei den verbliebenen kurzfristigen Finanzschulden handelt es sich um Kontokorrentkredite und Immobilienfinanzierungen auf Fonds- und Gruppenebene mit einer variablen Verzinsung von Euribor plus einer Marge in der Bandbreite von 1,43 bis 2,0 Prozent.

Teilweise sind auch feste Zinssätze in einer Bandbreite zwischen 2,77 und 6,72 Prozent vereinbart.

Die langfristigen Finanzschulden haben eine Laufzeit bis spätestens 2016.

Zum Jahresende 2011 beliefen sich die Bürgschaften auf 15,59 Mio. Euro (Vorjahr: 17,0 Mio. Euro). Diese dienen der Absicherung einzelner Engagements bei den Kreditinstituten.

GESAMTAUSSAGE ZUR WIRTSCHAFTLICHEN LAGE DES KONZERNS ZUM ZEITPUNKT DER AUFSTELLUNG DIESES BERICHTS

Die Hahn Gruppe hat die guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Geschäftsjahr 2011 dafür genutzt, die Optimierung des Kostenmanagements und der Organisationsstruktur erfolgreich abzuschließen. Bestandsrisiken wurden durch den Abbau des Vorratsvermögens weiter reduziert und der Konzern ist in die Profitabilität zurückgekehrt. Die erfolgreich durchgeführte Kapitalerhöhung sowie die Veräußerung von Immobilienvermögen haben zu einer Verbesserung der Finanz- und Vermögenslage geführt. Die Eigenkapitalquote lag zum 31. Dezember 2011 mit 33,9 Prozent deutlich über dem Vorjahreswert (20,7 Prozent). Die erreichten Bilanzrelationen sollten die Finanzierungstätigkeit der Hahn Gruppe – im Wesentlichen die Ankaufsfinanzierung für geschlossene Immobilienfonds im Privatkundengeschäft – zukünftig begünstigen. Zusammenfassend bestehen gute Voraussetzungen, bestehende und künftige Verpflichtungen zu bedienen sowie die strategischen Ziele des Konzerns zu erreichen.

MITARBEITER

Unsere Mitarbeiter sind die Grundlage für den Erfolg der Hahn Gruppe. Wir legen deshalb großen Wert auf eine leistungsbereite, kompetente und motivierte Belegschaft. Als Mitglied integrierter Management-Teams sind die operativ tätigen Mitarbeiter in alle Entscheidungen entlang

der Wertschöpfungskette einer Immobilieninvestition mit eingebunden. Dies ist der Grundstein für eine unternehmerische Denk- und Arbeitsweise. Sie wird flankiert durch eine offene Unternehmenskultur und die regelmäßige, übergreifende Information durch die Vorstands- und Geschäftsleitungsebene.

Das Know-how unserer Mitarbeiter wird im Rahmen unseres Personalentwicklungskonzepts von Anfang an konsequent weiterentwickelt. In regelmäßig stattfindenden Personalentwicklungsgesprächen stellen wir sicher, dass jeder Mitarbeiter individuell gefördert wird und damit die notwendigen Impulse für seine persönliche Entwicklung erhält. Die angebotenen Fortbildungsmodule beinhalten die fachliche und persönliche Weiterbildung der Mitarbeiter und variieren in einer Bandbreite, die von eintägigen Inhouse-Schulungen bis hin zu mehrjährigen, internationalen Postgraduierten-Programmen reicht.

Zum Bilanzstichtag waren 66 aktive Mitarbeiter (ohne Elternzeit und Auszubildende) im Konzern beschäftigt. Gegenüber der Vorjahresperiode entspricht dies einem Rückgang um zehn Personen. Nach den Personalanpassungen der Vorjahre verfügt die Hahn Gruppe über eine schlanke Organisation, die sie in die Lage versetzt, die zukünftigen Aufgaben im Rahmen des Geschäftsmodells in hoher Qualität und Effizienz zu erfüllen. Im vergangenen Jahr haben wir einen Auszubildenden in der Hahn Gruppe beschäftigt.

VERGÜTUNGSBERICHT

AUFSICHTSRATSVERGÜTUNG

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten eine feste, nach Ablauf des Geschäftsjahres zahlbare jährliche Vergütung von 40 TEuro. Darüber hinaus erhalten die Mitglieder des Aufsichtsrats jährlich eine variable Vergütung von 1.000 Euro für jeden Prozentpunkt, um den die an die Aktionäre ausgeschüttete Dividende für das abgelaufene Geschäftsjahr 5 Prozent des dividendenberechtigten Grundkapitals übersteigt. Der Vorsitzende erhält das Dreifache, der Stellvertreter das Anderthalbfache der festen und variablen Vergütungen. Die Gesellschaft erstattet den Aufsichtsratsmitgliedern ihre angemessenen Auslagen und die auf ihre Vergütung entfallende Umsatzsteuer, falls sie diese gesondert in Rechnung stellen können. Ebenso stellt sie den Mitgliedern eine D&O-Versicherung nebst Selbstbehalt in angemessener Höhe zur Verfügung.

VORSTANDSVERGÜTUNG

Die Verträge der Vorstände Michael Hahn und Thomas Kuhlmann sehen neben dem Festgehalt die Direktversicherung in Höhe des lohnsteuerfreien Rahmens und die Kostenübernahme der Gesellschaft für eine Versicherung gegen Unfall für den Invaliditäts- und Todesfall für die Dauer des Dienstvertrages sowie für die D&O-Versicherung mit einem Selbstbehalt des Schadens bis zur Höhe des Eineinhalbfachen der festen jährlichen Vergütung des Vorstands vor. Die Verträge sehen jeweils zusätzlich die Überlassung eines Dienstwagens vor. Weiterhin sind zusätzlich zum festen Jahresgehalt zu zahlende Tantiemen vorgesehen, die in Abhängigkeit von dem für jedes Geschäftsjahr erzielten Ergebnis gewährt

werden. Die Tantieme berechnet sich nach dem für das jeweilige Geschäftsjahr erzielten Ergebnis vor Steuern (= EBT) der nach IFRS aufgestellten Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung. Sie beträgt jeweils 17,5 Prozent bezogen auf denjenigen Teil des Ergebnisses, der 6 Mio. Euro der Gesellschaft übersteigt. Der Anspruch auf Auszahlung der so ermittelten Tantieme entsteht wie folgt:

49 Prozent dieser Tantieme entstehen zum 31. März des Folgejahres, nicht aber vor Feststellung des Jahresabschlusses der Gesellschaft für das jeweilige Geschäftsjahr, und sind zum Zeitpunkt ihrer Entstehung zur Zahlung fällig. Der verbleibende Teil der Tantieme kommt in voller Höhe nur dann zur Auszahlung, sofern in jedem der beiden folgenden zwei Geschäftsjahre ein negatives Ergebnis vor Steuern (EBT) – 3 Mio. Euro übersteigt. Trifft dies nicht zu, kommen zwei Drittel der verbleibenden Tantieme zur Auszahlung, sofern in jedem der beiden folgenden zwei Geschäftsjahre ein negatives Ergebnis vor Steuern (EBT) – 4 Mio. Euro übersteigt. Trifft auch dies nicht zu, kommt ein Drittel der verbleibenden Tantieme zur Auszahlung, sofern in jedem der beiden folgenden zwei Geschäftsjahre ein negatives Ergebnis vor Steuern (EBT) – 5 Mio. Euro übersteigt.

ANGABEN NACH § 315 ABS. 4 HGB SOWIE ERKLÄRUNG DER UNTERNEHMENSFÜHRUNG

Das gezeichnete Kapital der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG in Höhe von 13.001.430 Euro setzt sich ausschließlich aus auf den Inhaber lautenden Stückaktien zusammen. Die Stückaktien repräsentieren einen nominalen Wert von 1,00 Euro. Alle Aktien verleihen die gleichen Rechte. Dem Vorstand ist zum Stichtag nur eine Beteiligung am Kapital der Gesellschaft bekannt, die 10 Prozent der Stimmrechte überschreitet. Dabei handelt es sich um die Beteiligung der HAHN-Holding GmbH in Höhe von 72,90 Prozent. Die Anteile an der HAHN-Holding GmbH werden in Höhe von 79 Prozent von Herrn Michael Hahn gehalten. Zusätzlich hält Herr Michael Hahn zum Stichtag 173.613 Aktien persönlich und seine Ehefrau Andrea Hahn weitere 339.763 Aktien. Insgesamt ergibt sich daraus eine Beteiligung in Höhe von 76,84 Prozent an der Hahn AG.

Sonderrechte, insbesondere solche, die Kontrollbefugnisse verleihen, bestehen nicht. Arbeitnehmer der Hahn AG und der Konzerngesellschaften sind nicht derart am Kapital der Hahn AG beteiligt, dass eine nicht unmittelbare Ausübung der Kontrollrechte durch die Arbeitnehmer stattfände. Aufgrund der Inhaberaktien liegen der Gesellschaft keine verlässlichen Angaben über Aktionäre und damit einen eventuellen privaten Aktienbesitz von Arbeitnehmern vor.

Die Mitglieder des Vorstands der Gesellschaft werden vom Aufsichtsrat nach den Bestimmungen der §§ 84 und 85 AktG ernannt und abberufen.

Gemäß § 5 der Satzung besteht der Vorstand aus mindestens zwei Personen. Die Satzung sieht in § 16 Abs. 1 abweichend von der gesetzlichen Grundregel in § 179 Abs. 2 AktG vor, dass die Hauptversammlung – soweit gesetzlich nicht eine größere Mehrheit vorgesehen ist – mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen über Änderungen der Satzung beschließen kann. In den Fällen, in denen das Gesetz außer der Stimmenmehrheit eine Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Kapitals vorschreibt, genügt die einfache Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals, soweit dies gesetzlich zulässig ist. Die Satzung ermächtigt in § 10 Abs. 2 zudem den Aufsichtsrat, Änderungen der Satzung, die nur die Fassung betreffen, zu beschließen. Die satzungsmäßige Bestimmung einer geringeren Kapitalmehrheit für Satzungsänderungen verschafft der Gesell-

schaft und der Hauptversammlung größere Flexibilität und entspricht üblicher aktienrechtlicher Praxis.

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 7. Juni 2011 wurde in die Satzung (§ 4 Abs. 5 und 6) die Möglichkeit zur Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital aufgenommen:

Danach ist der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe von neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bareinlagen einmalig oder mehrmals, insgesamt jedoch um höchstens 1.000.000,00 Euro zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2011 / I). Dabei steht den Aktionären grundsätzlich ein Bezugsrecht zu. Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats über einen Ausschluss des gesetzlichen Bezugsrechts der Aktionäre dahingehend zu entscheiden, dass das Bezugsrecht für Spitzenbeträge, die sich aufgrund des Bezugsrechtsverhältnisses ergeben, ausgeschlossen wird.

Weiterhin ist der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe von neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmals, insgesamt jedoch um höchstens 4.000.000,00 Euro zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2011 / II). Dabei steht den Aktionären grundsätzlich ein Bezugsrecht zu. Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht unter bestimmten Voraussetzungen auszuschließen.

Die neuen Aktien können nach diesen Ermächtigungen jeweils auch von einem Kreditinstitut oder einem nach § 53 Abs. 1 Satz 1 oder § 53b Abs. 1 Satz 1 oder Abs. 7 des Gesetzes über das Kreditwesen tätigen Unternehmen mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten. Die Ermächtigungen gelten bis zum 6. Juni 2016.

Ferner ist der Vorstand durch Beschluss der Hauptversammlung vom 8. Juni 2010 ermächtigt, eigene Aktien in einem Umfang von bis zu 10 Prozent des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Hauptversammlung bestehenden Grundkapitals zu erwerben. Die Ermächtigung gilt bis zum Ablauf des 7. Juni 2015.

Die Erklärung zur Unternehmensführung ist auf unserer Internetseite www.hahnag.de als Teil des Menüpunkts „Corporate Governance“ unter folgendem Link zu finden:

<http://www.hahnag.de/investor-relations/corporate-governance/erklaerung-unternehmensfuehrung.html>

RECHNUNGSLEGUNGSBEZOGENES INTERNES KONTROLL- UND RISIKOMANAGEMENTSYSTEM

Das Kontroll- und Risikomanagement der Hahn Gruppe ist als integraler Bestandteil der Geschäfts-, Planungs-, Rechnungslegungs- und Kontrollprozesse in das Informationssystem des Konzerns eingebunden. Es stützt sich auf einen systematischen, den gesamten Konzern umfassenden Prozess der Risikoerkennung, -bewertung und -steuerung. Über eine fest definierte Führungs- und Berichtsorganisation sind alle in den Abschluss einbezogenen Gesellschaften und strategischen Geschäftsfelder eingebunden. Die Gesamtverantwortung für die in diesem Zusammenhang stehenden Aufgaben und Tätigkeiten liegt beim Vorstand der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG. Die Grundsätze, die Aufbau- und Ablauforganisation sowie die Prozesse des rechnungslegungsbezogenen internen Kontroll- und Risikomanagementsystems sind in einem Handbuch niedergelegt.

Die Aufgaben und Zuständigkeiten bei der Erstellung des (Konzern-) Abschlusses werden vom Bereich Rechnungswesen definiert und zugeordnet. Die fristgemäße Abarbeitung der geplanten Aufgaben wird ebenfalls dort überwacht. Die Konzernbuchhaltung ist von der Buchhaltung der konsolidierten Unternehmen personell getrennt. Durch die organisatorische Trennung von Haupt- und Nebenbuchhaltungen wird zum einen die klare Zuständigkeit für die einzelnen Abschlusserstellungstätigkeiten sichergestellt, zum anderen werden Kontrollprozesse wie beispielsweise das Vier-Augen-Prinzip gefördert. Die Zusammenführung der Geschäftsdaten im Rahmen der Konzernberichterstattung erfolgt durch ein

zentrales, IT-basiertes Konsolidierungssystem, in das alle konsolidierten Konzernunternehmen der Hahn Gruppe eingebunden sind. In diesem System ist ein einheitlicher Kontenplan hinterlegt, der von den einbezogenen Unternehmen anzuwenden ist. Die Kontenpläne für die IFRS-Einzelabschlüsse und den Konzernabschluss sind miteinander verknüpft. Der personelle Umfang der Buchhaltung des Konzerns und der konsolidierten Einzelunternehmen entspricht den Bedürfnissen der Hahn Gruppe. Das Fachwissen der Mitarbeiter, die in die Buchhaltung und Abschlusserstellung eingebunden sind, wird durch fortlaufende interne und externe Fortbildungen sichergestellt und weiterentwickelt. Zudem werden die Mitarbeiter regelmäßig vom fachlichen Vorgesetzten über aktuelle Entwicklungen in der Rechnungslegung informiert. Die Kontrolle der (Konzern-) Rechnungslegung unterliegt einerseits dem Rechnungswesenleiter, der die Einhaltung konzernweiter Rechnungslegungsstandards sicherstellt. Andererseits wird der Konzernabschluss mit dem Vorstand erörtert. Zwischen dem Vorstand und dem Rechnungswesenleiter erfolgt ein regelmäßiger, institutionalisierter Informationsaustausch.

Unterstützende Tätigkeiten im Umfeld des Erstellungsprozesses für den Konzernabschluss werden auch von externen Dienstleistern in Anspruch genommen. Diese Dienstleistungen beziehen sich im Wesentlichen auf die Bewertung von Immobilien sowie die Unterstützung in steuerrechtlichen und sonstigen rechtlichen Themen.

RISIKOBERICHT

Das Risikomanagement ist ein integraler Bestandteil der Umsetzung unserer Geschäftsstrategien. In den Kernkompetenzfeldern der Gruppe gehen wir angemessene, überschaubare und beherrschbare Risiken bewusst ein und tragen sie, wenn sie gleichzeitig eine angemessene Wertsteigerung erwarten lassen. Spekulationsgeschäfte oder sonstige Maßnahmen mit spekulativem Charakter sind grundsätzlich nicht zulässig. Gegenüber unseren Geschäftspartnern und Kunden garantieren unsere Richtlinien stets ein faires und verantwortungsbewusstes Verhalten. Im Rahmen dieses Risikomanagements berichten die Bereiche mit abgestuften Schwellenwerten „bottom up“ durch Entscheidungsvorlagen über mögliche Risiken in den Objekten.

Unsere Risikopolitik entspricht unserem Bestreben, nachhaltig zu wachsen und den Unternehmenswert zu steigern, wobei wir versuchen, unangemessene Risiken weitestgehend zu vermeiden oder zu steuern.

EXTERNE UND INTERNE RISIKEN

Die im Folgenden aufgeführten Risiken sind durchgehend mit Chancen unserer unternehmerischen Tätigkeit verknüpft. Die Risiken wurden im Rahmen einer Risikoinventur ermittelt.

UMFELD- UND BRANCHENRISIKEN

Als Fondshaus mit dem Investitionsschwerpunkt Einzelhandelsimmobilie ist die Hahn Gruppe einem starken Wettbewerb sowohl in Bezug auf den An- und Verkauf als auch auf die Vermietung von Immobilien ausgesetzt. Begünstigt durch die hohe Liquidität im Markt sowie den nachweislich guten Track-Record von Handelsimmobilien-Investments hat der Wettbewerb um Core-Immobilien zugenommen. Aufgrund dessen besteht für die Hahn Gruppe das Risiko, attraktive Objekte nicht in einem ausreichenden Volumen zu adäquaten Preisen akquirieren zu können. Zur Minimierung dieses Risikos hat die Hahn Gruppe ein umfangreiches Beschaffungsnetzwerk zu diversen Marktteilnehmern aufgebaut. Mit unseren eigenkapitalstarken Investmentvehikeln, wie etwa dem HAHN FCP, sind wir zudem ein gesuchter Transaktionspartner, der für eine reibungslose Abwicklung steht.

In der Nachvermietung besteht das Risiko, dass Mieter zu anderen Standorten abwandern und zu vergleichbaren Konditionen keine geeigneten Neumieter vermittelbar sind. Die Hahn Gruppe verfügt über ein großes Mieterportfolio und nutzt einen intensiven Austausch mit den bestehenden

bzw. potenziellen Ankermietern, um diesem Risiko entgegenzusteuern. Dies gilt umso mehr vor dem aktuellen Umfeld, welches zu einer Belebung der Flächennachfrage geführt hat.

Die Fondsprodukte für private und institutionelle Anleger stehen im Wettbewerb mit einer großen Zahl alternativer Kapitalanlagen. Das Nachfrageverhalten der Anlegergruppen kann sich im Zeitablauf ändern und ist zudem von externen Einflüssen wie etwa dem allgemeinen Zinsniveau abhängig. Durch ihre Innovationsfähigkeit ist die Hahn Gruppe in der Lage Fondsprodukte zu konzipieren, die auf die aktuelle Nachfragesituation zugeschnitten sind. In Verbindung mit unserer langjährig guten Marktposition und einem Ausbau unserer Vertriebsaktivitäten wirken wir möglichen Absatzrisiken entgegen.

FINANZIERUNGS- UND ZINSÄNDERUNGSRISIKO

Die zentrale Abteilung Finanzen erfasst und überwacht das Kreditrisiko der Gesellschaft sowie der Assets „under management“ fortlaufend. Dabei wendet sie je nach dem zugrunde liegenden Produkt verschiedene Konzepte an, um mit dem individuellen Kreditrisiko umzugehen. Ein zentrales Programm verarbeitet die Daten zusammen mit einer laufenden Planung. Daraus ergibt sich eine Schätzung, die als Basis zur Ermittlung der Einzelwertberichtigung für Ausfallrisiken genutzt werden kann. Die Rahmenbedingungen für die Finanzierung von Immobilienakquisitionen unterliegen einem ständigen Wandel. Die Attraktivität der Finanzierungsmöglichkeiten hängt von vielfältigen, sich stetig ändernden Faktoren ab, die die Gesellschaft nicht beeinflussen kann. Dazu zählen z. B. die zu zahlenden Kreditzinsen, die Finanzierungshöhe, die individuelle Kreditmarge der finanzierenden Bank, die steuerlichen Rahmenbedingungen, aber auch die Einschätzung der Kreditinstitute über den Marktwert und die Werthaltigkeit der Immobilien als Sicherheiten für Kredite oder deren Einschätzung des gesamtwirtschaftlichen Umfelds. Eine negative Entwicklung der Finanzierungsangebote kann die Möglichkeiten der Hahn Gruppe bei Erwerb und Vermarktung von Immobilien erheblich einschränken und kann somit negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben. Gegebenenfalls, bei Vorhandensein eines geeigneten Grundgeschäfts, werden gezielt derivative Finanzsicherungsinstrumente wie etwa Zinsswaps eingesetzt, um Zinsrisiken abzusichern. Zur Beurteilung des Marktpreisrisikos aufgrund variabler Zinssätze wird auf die Sensitivitätsanalyse im Konzernabschluss verwiesen.

LIQUIDITÄTS- UND KREDITRISIKEN

Die Abteilung Finanzen ist für die Finanzierung der Objektgesellschaften und der Hahn Gruppe verantwortlich. Ein fortgesetzt negativer Trend an den Kapitalmärkten, z. B. die anhaltende aktuelle Diskussion hinsichtlich der Verschuldung der Euro-Mitgliedsstaaten und deren Kreditwürdigkeit, könnte Auswirkungen auf die allgemeinen Fremdkapitalkosten haben. Damit würde das Risiko für die Hahn Gruppe steigen, für ihre geplanten Immobilien- bzw. Fondstransaktionen keine Finanzierungspartner zu finden, die zu fairen Konditionen Kredite anbieten. Um diesem Risiko zu begegnen, hat die Abteilung Finanzen ihr Netzwerk aus Banken und alternativen Finanzierungspartnern ausgeweitet und beobachtet den Markt fortlaufend und intensiv im Rahmen des Liquiditätsmanagements.

WÄHRUNGSRISIKO

Die finanziellen Verpflichtungen des Konzerns sind ausschließlich in Euro determiniert.

MIETAUSFALLRISIKO

Unternehmensspezifisch findet die Vermietung im Einzelhandelsbereich an Unternehmen mit guter Bonität statt. Durch die begrenzte Vermehrbarkeit der Objekte im Hinblick auf die Baunutzungsverordnung wird auch weiterhin eine Nachfrage nach Flächen im Rahmen der Expansion von Einzelhandelsunternehmen stattfinden. Daneben trägt die Gesellschaft durch eine permanente Markt- und Standortanalyse sowie Beobachtung der Bonitäten der Betreiber und derer operativer wie strategischer Ausrichtung dem Mietausfallrisiko Rechnung.

RISIKEN DER INFORMATIONSSICHERHEIT

Die eingesetzten Informationstechnologien werden ständig daraufhin überprüft, ob sie eine sichere Abwicklung von EDV-gestützten Geschäftsprozessen gewährleisten, und bei Bedarf aktualisiert. Die Weiterentwicklung unserer EDV-Strukturen und -Systeme hat eine hohe Priorität, um eine ständige Verfügbarkeit zu gewährleisten.

Um das Risiko von Systemausfällen zu minimieren, werden fortlaufend Sicherheits- bzw. Optimierungsmaßnahmen ergriffen, die sich auf die gesamte EDV-Architektur des Konzerns beziehen. So verfügt unsere EDV über Backup-, Firewall- und Virenschutz-Systeme sowie Zutritts- und Zugriffskontrollsysteme.

PERSONALRISIKEN

Weiterhin bauen wir unser Dienstleistungsgeschäft aus. Engagierte und in unserer Branche spezialisierte Mitarbeiter bzw. Führungskräfte sind daher ein zentraler Erfolgsfaktor für die Hahn Gruppe. Deshalb bestehen Risiken, solche Leistungsträger für vakante Stellen nicht zu finden oder sie nicht halten zu können. Wir positionieren uns als attraktiver Arbeitgeber und fördern eine langfristige Bindung der Mitarbeiter an die Hahn Gruppe.

Der Wettbewerb um hoch qualifizierte Führungskräfte sowie um kaufmännisches und technisches Personal bleibt jedoch in der spezialisierten Immobilienbranche nach wie vor sehr hoch. Der künftige Erfolg hängt teilweise davon ab, inwiefern es dauerhaft gelingt, das benötigte Fachpersonal zu integrieren und nachhaltig an die Unternehmen der Hahn Gruppe zu binden.

COMPLIANCE-RISIKEN

Die Hahn Gruppe arbeitet mit vielen Objektanbietern und namhaften Kreditgebern zusammen und ist ferner an Projekten beteiligt, die von Banken finanziert werden. Wenn festgestellt wird, dass die Gruppe an gesetzeswidrigen Handlungen beteiligt war oder gegen dolose Handlungen im Unternehmen keine effektiven Maßnahmen ergriffen hat, könnte sich dies auf die Geschäfte nachteilig auswirken. Das Management hat bereits seit vielen Jahren Maßnahmen zur Optimierung des internen Kontrollsystems implementiert, die die Problematik der Korruption und des Compliance-Risikos beinhalten.

RECHTSSITUATION UND REGULATORISCHE RISIKEN

Grundsätzlich ist es möglich, dass die Hahn Gruppe Risiken aus Rechtsstreitigkeiten oder Verfahren ausgesetzt wird, die sich in der Zukunft ergeben könnten. Die Hahn Gruppe bildet für aus Rechtsstreitigkeiten und Verfahren erwachsende Risiken Rückstellungen, wenn (a) eine aktuelle Verpflichtung aus einem Ereignis in der Vergangenheit besteht, (b) es wahrscheinlich ist, dass Aufwendungen erforderlich sein werden, um die Verpflichtung zu erfüllen und (c) eine vernünftige Schätzung der möglichen Höhe der Verpflichtung gemacht werden kann. Darüber hinaus haben die operativen Gesellschaften der Hahn Gruppe eine Haftpflichtversicherung für bestimmte Risiken in einer Höhe abgeschlossen, die das Management für angemessen hält und die einer in der Branche üblichen Vorgehensweise entspricht.

Gegenwärtige bzw. zukünftige umweltrechtliche oder sonstige behördliche Bestimmungen bzw. deren Änderungen können operative Kosten der Objektgesellschaften steigern. Daraus könnten sich Prospekthaftungstatbestände ergeben, sofern rechtliche Verjährungszeiten noch greifen. Auf die Hahn Gruppe könnten auch Verpflichtungen aus Umweltverschmutzungen oder der Dekontamination von Objekten zukommen, die sie erworben hat oder noch erwirbt. Die Gesellschaft bildet Rückstellungen für Umweltrisiken, wenn für die Gruppe

- a) eine gegenwärtige Verpflichtung aufgrund eines Ereignisses der Vergangenheit besteht,
- b) es wahrscheinlich ist, dass die Erfüllung einen Abfluss von Ressourcen der Gruppe erfordert, die wirtschaftlichen Nutzen beinhalten und
- c) eine verlässliche Schätzung der Verpflichtung vorgenommen werden kann.

Die Haftpflichtversicherungen der Konzerngesellschaften umfassen auch Umweltrisiken. Die Deckungssummen werden vom Vorstand als angemessen und branchenüblich angesehen.

Durch Steuersatzänderungen bzw. eine Änderung der Steuerbemessungsgrundlage kann sich der Steueraufwand für den Konzern zukünftig erhöhen. Auch können sich steuerliche Veränderungen nachteilig auf die Immobilientransaktionskosten auswirken und damit die Beschaffung neuer Objekte erschweren. Zudem besteht durch die bestehende, eingeschränkte Vorsteuerabzugsfähigkeit von Aufwendungen des Konzerns das Risiko zunehmender, nicht abzugsberechtigter Umsätze.

Die Entlastung der ehemaligen Vorstände der Gesellschaft, Bernhard Schoofs und Norbert Kuhn, für das Geschäftsjahr 2009 wurde auch in der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft am 7. Juni 2011 vertagt. Die Emittentin hat Zahlungen für die betroffenen Vorstände seit Juni 2010 eingestellt und wurde daraufhin von den beiden ehemaligen Vorständen vor dem Landgericht Köln auf Zahlung der offenen Forderungen verklagt. Die Emittentin erklärte ihrerseits jeweils die Aufrechnung mit ihren Schadensersatzansprüchen und machte im Rahmen der parteierweiternden Widerklage gegen ihre ehemaligen Vorstände als Gesamtschuldner einen die Klageforderungen übersteigenden Schadensersatzanspruch wegen der Verletzung ihrer Geschäftsführungspflichten geltend. Die beiden Verfahren wurden verbunden. Bisher hat noch keine mündliche Verhandlung stattgefunden.

GESAMTBEWERTUNG DER RISIKOSITUATION

Neben den gesamtwirtschaftlichen Risiken aus den Folgen der Euro-Krise bezüglich der Finanzierung betreffen die bedeutendsten Einzelrisiken die Beschaffungs- und Absatzrisiken sowie die Personalrisiken. In allen Bereichen besteht eine zeitnahe Berichterstattung, die den Vorstand jederzeit in die Lage versetzt, eventuelle Planabweichungen durch entsprechende Gegenmaßnahmen zu korrigieren. Das Risikomanagement ist integrativer Bestandteil aller Geschäftsprozesse. Zusammenfassend betrachtet hat sich die Risikolage aufgrund der günstigeren Bilanzrelationen und des Abbaus von Risiken gegenüber der Vorjahresperiode verbessert. Alle beschriebenen Risiken sind in ihrer Gesamtheit beherrschbar. Es liegen keine den Fortbestand des Unternehmens gefährdende Risiken vor. Auch erwartet der Vorstand der Hahn Gruppe derzeit keine grundlegende Änderung der Risikolage für die absehbare Zukunft.

WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Die Hahn Gruppe hat ihren Pluswertfonds 157 am 10. Februar 2012 vollständig platziert. Der geschlossene Immobilienfonds beteiligt sich an einem SB-Warenhaus in Saarburg (Rheinland-Pfalz). Die Gesamtmietfläche des Objekts beträgt rund 6.300 m², bei einer Grundstücksfläche von ca. 20.000 m². Langfristige Mieterin der Immobilie ist die zur REWE-Gruppe gehörende toom Verbrauchermarkt GmbH. Das Gesamtinvestitionsvolumen des Fonds beträgt ca. 11,5 Mio. Euro. Die Investoren haben ein Eigenkapital von 4,5 Mio. Euro gezeichnet. Am 14. März hat die Hahn Gruppe die Einzelhandelsimmobilie Warrington-Platz 10 in Hilden erworben. Das Asset Management der Hahn Gruppe wird die im Jahr 1980 erbaute

ehemalige Hertie-Immobilie in den kommenden Monaten umfassend modernisieren und zu einem attraktiven Einkaufszentrum in zentraler Lage von Hilden entwickeln. Aktuell steht das Objekt leer. Die geplante Mietfläche nach der Revitalisierung liegt bei 6.500 m². Die beiden Ankermieter Saturn und Kaiser's haben bereits in diesem frühen Planungsstadium rund 70 Prozent der gesamten Mietfläche langfristig angemietet. Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt rund 17 Mio. Euro. Die Fertigstellung ist für Ende 2012/Anfang 2013 geplant. Im Anschluss soll die Immobilie bei privaten oder institutionellen Anlegern platziert werden.

BERICHT ZUR VORAUSSICHTLICHEN ENTWICKLUNG MIT DEN WESENTLICHEN CHANCEN UND RISIKEN

WIRTSCHAFTLICHE UND RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Der beeindruckende wirtschaftliche Aufschwung in Deutschland hat sich bereits in der zweiten Jahreshälfte 2011 merklich abgeflacht. Für das Jahr 2012 sind die Wirtschaftsforschungsinstitute weit weniger optimistisch. Der Internationale Währungsfonds (IWF) billigt dem deutschen BIP in seiner Prognose ein Wachstum von gerade einmal 0,3 Prozent zu. Für die Eurozone sagen die Experten sogar eine leichte Rezession voraus, mit einer Wirtschaftsentwicklung von -0,5 Prozent. Wenngleich die Bundesregierung in ihrem Jahreswirtschaftsbericht vom 18. Januar 2012 etwas hoffnungsvoller ist, wird auch hier nur ein Wachstum von weniger als 1 Prozent (0,7 Prozent) erwartet.

Der Arbeitsmarkt in Deutschland wird sich von dieser konjunkturellen Abkühlung voraussichtlich kaum beeindruckt zeigen. Die Bundesregierung erwartet einen weiteren Anstieg der durchschnittlichen Erwerbstätigenzahl auf rund 41,3 Mio. Die Arbeitslosenquote würde demnach von 7,1 auf 6,8 Prozent zurückgehen. Das sind gute Rahmenbedingungen für den Konsum bzw. den Einzelhandel in Deutschland. So rechnet der Handelsverband Deutschland (HDE) für 2012 mit weiter steigenden Einzelhandelsumsätzen.

Das Wachstumsszenario für die Eurozone lässt erwarten, dass sich der lockere geldpolitische Kurs der EZB auch im kommenden Jahr fortsetzen wird. Dies sollte sich in einem gleichbleibend niedrigen Zinsniveau manifestieren. Andererseits wird die Kreditverfügbarkeit durch die vom Gesetzgeber geforderte höhere Eigenkapitalausstattung der Banken beeinträchtigt werden.

Wenngleich die Eurokrise bzw. die massive Staatsverschuldung der südeuropäischen Eurozonen-Mitglieder die Kapitalmärkte generell verunsichert, konnte der Immobilien-Investmentmarkt von der durch sie ausgelösten „Flucht in Sachwerte“ eher profitieren. CB Richard Ellis schätzt, dass das Transaktionsvolumen in deutschen Einzelhandelsimmobilien 2012 auf einem ähnlich hohen Niveau wie 2011 liegen wird. Es wird erwartet, dass Handelsimmobilien wieder die bedeutendste Nutzungsart unter den Gewerbeimmobilien darstellen werden. Potenzielle Immobilieninvestoren im In- und Ausland sehen die sinkenden Arbeitslosenzahlen, die

steigenden Haushaltseinkommen in Deutschland sowie die Vielzahl funktionierender Handelsstandorte – auch abseits der Metropolregionen – als Eckpfeiler der großen Popularität dieser Assetklasse.

Der Vorstand der Hahn AG erwartet, dass sich die Nachfrage nach professionell gemanagten, indirekten Immobilienbeteiligungen ähnlich positiv entwickeln wird wie die Direktanlage in Immobilien. Dies würde 2012 eine stabile Produktnachfrage nach geschlossenen Immobilienfonds und Immobilien-Spezialfonds mit der Assetklasse Einzelhandelsimmobilie nach sich ziehen.

CHANCEN UND RISIKEN FÜR DIE ZUKÜNFTIGE UNTERNEHMENS- UND GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Die Hahn Gruppe nimmt als unabhängiger Asset- und Fonds-Manager von großflächigen Einzelhandelsimmobilien in Deutschland eine führende Stellung ein. Nach einem in den vergangenen Jahren erfolgreich durchlaufenen Kostensenkungs- und Effizienzsteigerungsprogramm verfügt die Hahn Gruppe nun über die erforderliche Leistungsfähigkeit, um ihr Marktsegment aktiv zu gestalten und dabei ihre Unabhängigkeit zu wahren. Mit den umfangreichen immobiliennahen Dienstleistungen entlang der kompletten Wertschöpfungskette ist sie in der Lage, die Wertentwicklungspotenziale der betreuten Immobilien zu maximieren.

Die außerordentliche Beliebtheit von Handelsimmobilien kann allerdings auch wachstumsbegrenzend wirken. Die derzeit zu beobachtende hohe Investorennachfrage kann vereinzelt zu überhöhten Preisvorstellungen der Verkäufer führen, die zu Lasten der Provisionsmargen bei der Fondskonzeption gehen. Die Hahn Gruppe wirkt dieser Entwicklung mithilfe ihrer gut vernetzten Akquisitionsteams entgegen. Diese verfügen über langjährige Kontakte zu Immobilieneigentümern und Handelsunternehmen. In Verbindung mit der Reputation der Hahn Gruppe, ein zuverlässiger Transaktionspartner zu sein, eröffnet dies den Zugang zu attraktiven Erwerbchancen.

Ein weiterer Einflussfaktor, der sich wachstumshemmend auswirken könnte, ist der erschwerte Zugang zu Fremdkapital, welches für die kurzfristige Ankaufsfinanzierung notwendig ist. Die nachhaltig verbesserte Bilanzstruktur der

Hahn Gruppe und die langjährigen Kontakte zu Finanzierungspartnern erleichtern uns den dauerhaft guten Zugang zu Fremdkapital sowie den weiteren Ausbau der Finanzierungsmöglichkeiten.

Im privaten Fondsgeschäft erwarten wir für 2012 eine Steigerung des vermittelten Eigenkapitals auf rund 40 Mio. Euro. Dies entspricht einem zu platzierenden Investitionsvolumen von 90 bis 100 Mio. Euro. Im institutionellen Fondsgeschäft erwarten wir ein Zeichnungsvolumen von mindestens 30 Mio. Euro für den HAHN FCP. In Ergänzung prüfen wir die Konzeption alternativer Anlagevehikel außerhalb der bestehenden Fondsvertriebslinien Pluswertfonds und HAHN FCP.

Die geplante Steigerung des Vertriebserfolges sowie eine Verbesserung der Provisionsmargen sollten im Segment Neugeschäft für das Jahr 2012 zu einem EBIT in der Bandbreite zwischen 3 und 4 Mio. Euro führen. Für das Jahr 2013 wird eine Erhöhung des EBIT innerhalb dieser bestehenden Bandbreite angestrebt.

Das Segment Bestandsmanagement erzielt einen Großteil seiner Umsatzerlöse mit wiederkehrenden Provisionseinnahmen, welche in Abhängigkeit zum verwalteten Immobilienvolumen stehen. Die erzielten Umsatzerlöse werden von dem geplanten Ausbau des betreuten Immobilienvermögens profitieren. Ein positiver Wachstumseffekt könnte zudem davon ausgehen, dass die Hahn Gruppe ihre Immobilienkompetenz zukünftig verstärkt in Form von Asset-Management-Dienstleistungen bei Dritten anbieten wird. Wir rechnen 2012 für das Segment mit einem EBIT von 4 bis 5 Mio. Euro. Diese Bandbreite wollen wir auch im Jahr 2013 wieder erreichen, bei einem tendenziell steigenden EBIT.

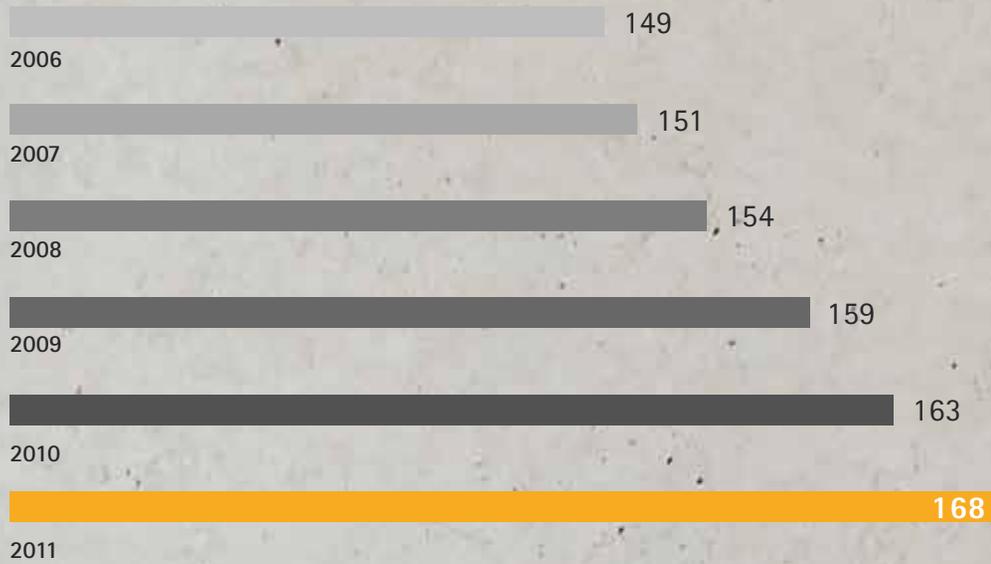
Im Konzern rechnen wir für das Gesamtjahr 2012 mit einem Ergebnis nach Steuern von 2 bis 3 Mio. Euro. Für das Jahr 2013 erwarten wir eine weitere Steigerung des Konzernergebnisses innerhalb dieser Zielbandbreite.

Bergisch Gladbach, 27. März 2012

Michael Hahn

Thomas Kuhlmann

AUFGELEGTE GESCHLOSSENE IMMOBILIENFONDS (KUMULIERT)



ANZAHL ANLEGER PRIVATKUNDENGESCHÄFT



A portrait of Martin Schmidt, a man with glasses, wearing a grey suit and a light-colored tie. He is standing with his arms crossed, leaning against a wooden frame. The background is a light-colored wall with a window.

MARTIN SCHMIDT, stellv. Leiter Fonds Management Privatkunden, kümmert sich um das Vermögen unserer Fondsinvestoren. Er koordiniert alle Dienstleistungen, berichtet umfassend und berät die Anleger in allen Fragen rund um ihr Investment.

KONZERNABSCHLUSS

„Der Pluswertfonds 151 ist der größte Privatkundenfonds, den die Hahn Gruppe je aufgelegt hat. Das von 396 Investoren gezeichnete Eigenkapital liegt bei rund 30 Mio. Euro. Wir kalkulieren mit einer attraktiven Ausschüttung von 6 Prozent jährlich.“





FACHMARKTZENTRUM NORDHORN: 2007 ERBAUTE HANDELSIMMOBILIE, DIE IM JAHR 2010 ALS PLUS-WERTFONDS PLATZIERT WURDE. ZUSAMMEN MIT DEM FACHMARKTZENTRUM OFFENBACH WURDE EIN INVESTITIONSVOLUMEN VON RUND 68 MIO. EURO ERREICHT. DIE MIETFLÄCHE BETRÄGT 23.500 M², MIT EINEM ANGEBOT VON RUND 700 PARKPLÄTZEN. BEI DEN HAUPTMIETERN HANDELT ES SICH UM DEN SB-WARENHAUSBETREIBER MARKTKAUF UND EINEN TOOM-BAUMARKT.

INHALTSVERZEICHNIS KONZERNABSCHLUSS

51	KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG
52	KONZERNBILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2011
54	ENTWICKLUNG DES KONZERNEIGENKAPITALS
55	KONZERNKAPITALFLUSS-RECHNUNG
56	KONZERNANHANG DER HAHN-IMMOBILIEN-BETEILIGUNGS AG ZUM 31. DEZEMBER 2011
115	BESTÄTIGUNGSVERMERK DES WIRTSCHAFTSSPRÜFERS
116	KURZFASSUNG DES EINZELABSCHLUSSES (HGB)
180	GLOSSAR
120	MEHRJAHRESÜBERSICHT
	FINANZKALENDER 2012, KONTAKTDATEN UND IMPRESSUM IM UMSCHLAG



KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

Angaben in EUR	2011	2010	[Anhang]
Umsatzerlöse	69.591.193	101.480.557	[1]
Sonstige betriebliche Erträge	723.424	770.224	[2]
Gesamtleistung	70.314.617	102.250.781	
Materialaufwand	- 55.536.596	- 82.740.746	[3]
Personalaufwand	- 6.482.140	- 7.420.779	[4]
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 6.014.653	- 5.235.385	[5]
Ergebnis vor Finanzergebnis, Ertragsteuern und Abschreibungen (EBITDA)	2.281.228	6.853.871	
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte des Anlagevermögens und Sachanlagen	- 242.407	- 266.683	
Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern (EBIT)	2.038.821	6.587.188	
Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	- 291.289	- 275.909	
Anteile Minderheitsgesellschafter an Fondsergebnissen	- 10.940	- 54.761	
Finanzerträge	2.392.066	2.541.083	[6]
Finanzaufwendungen	- 2.359.161	- 4.108.658	[7]
Ergebnis vor Steuern (EBT)	1.769.497	4.688.943	
Steuern vom Einkommen und Ertrag	- 729.319	- 5.761.756	[8]
Periodenergebnis	1.040.178	- 1.072.813	
Nettogewinne /-verluste aus zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten	425.110	- 865.652	[9]
Nettogewinne aus Zinsswaps	89.433	234.342	[9]
Steuerliche Effekte auf Bestandteile des sonstigen Ergebnisses	- 164.267	201.212	
Sonstiges Ergebnis nach Steuern	350.276	- 430.098	
Gesamtergebnis nach Steuern	1.390.454	- 1.502.911	
Ergebnis je Aktie (EUR) –unverwässert	0,08	- 0,09	[10]
Ergebnis je Aktie (EUR) –verwässert	0,08	–	[10]

KONZERNBILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2011

AKTIVA	Angaben in EUR	2011	2010	[Anhang]
LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE				
Sachanlagen		551.441	632.580	[11]
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien		472.560	521.785	[12]
Immaterielle Vermögenswerte		203.360	200.304	[13]
Anteile an assoziierten Unternehmen		2.683.974	2.829.264	[14]
Forderungen gegen nahe stehende Personen		123.637	122.860	
Forderungen aus Ertragsteuern		218.519	257.574	
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		36.163.567	33.684.227	[15]
Latente Steueransprüche		3.395.271	4.109.379	[16]
		43.812.329	42.357.973	
KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE				
Vorräte				
Vorratsimmobilien		2.906.726	20.845.895	[17]
Gesellschaftsanteile		618.828	606.803	[18]
Geleistete Anzahlungen auf Vorratsimmobilien und Gesellschaftsanteile		1.386.299	0	[19]
		4.911.853	21.452.698	
Forderungen und sonstige Vermögenswerte				
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		2.083.896	2.309.742	[20]
Forderungen gegen nahe stehende Personen und Unternehmen		2.599.196	3.292.347	[21]
Forderungen gegen Minderheitsgesellschafter		295.725	295.725	
Forderungen aus Ertragsteuern		1.216.555	1.102.394	
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		6.409.780	3.485.591	[22]
Sonstige übrige Vermögenswerte		72.019	330.421	[23]
		12.677.171	10.816.220	
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		12.580.311	7.690.795	[24]
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte		3.354.494	11.045.281	[25]
		77.336.158	93.362.967	

PASSIVA	Angaben in EUR	2011	2010	[Anhang]
EIGENKAPITAL				[26]
Gezeichnetes Kapital		13.001.430	12.000.000	
Kapitalrücklage		8.281.622	17.038.944	
Gewinnrücklagen		4.922.442	-9.681.519	
		26.205.494	19.357.425	
FREMDKAPITAL				
Langfristige Schulden				
Rückstellungen		2.144.898	2.052.769	[27]
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		6.959.337	12.670.316	[28]
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten		3.389.986	3.913.666	[29]
Latente Steuerverbindlichkeiten		2.913.242	3.742.700	[16]
		15.407.463	22.379.451	
Kurzfristige Schulden				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.636.044	3.126.128	[30]
Verbindlichkeiten gegenüber nahe stehenden Personen und Unternehmen		2.179.010	4.230.663	[31]
Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern		4.404.545	0	[32]
Rückstellungen		430.502	230.731	[27]
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		12.693.021	33.770.561	[28]
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten		11.426.125	7.084.756	[33]
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern		2.416.784	1.752.643	
Sonstige übrige Verbindlichkeiten		537.170	1.430.609	[34]
		35.723.201	51.626.091	
		51.130.664	74.005.542	
		77.336.158	93.362.967	

ENTWICKLUNG DES KONZERNEIGENKAPITALS

Angaben in TEUR	GEWINNRÜCKLAGEN							Gesamt
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Satzungsgemäße Gewinnrücklagen	Rücklagen für Cash Flow Hedges	Neubewertungsrücklagen	Andere Gewinnrücklagen	Summe Gewinnrücklagen	
Stand 01.01.2010	12.000	17.039	3.748	-461	-279	-11.187	-8.179	20.860
Periodenergebnis	0	0	0	0	0	-1.073	-1.073	-1.073
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	160	-590	0	-430	-430
Gesamtergebnis	0	0	0	160	-590	-1.073	-1.503	-1.503
Stand 31.12.2010	12.000	17.039	3.748	-301	-869	-12.260	-9.682	19.357
Stand 01.01.2011	12.000	17.039	3.748	-301	-869	-12.260	-9.682	19.357
Periodenergebnis	0	0	0	0	0	1.040	1.040	1.040
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	60	290	0	350	350
Gesamtergebnis	0	0	0	60	290	1.040	1.390	1.390
Kapitalerhöhung	1.001	4.506	0	0	0	0	0	5.507
Kosten der Kapitalerhöhung	0	-48	0	0	0	0	0	-48
Rücklagenverwendung	0	-13.215	0	0	0	13.215	13.215	0
Stand 31.12.2011	13.001	8.282	3.748	-241	-579	1.995	4.923	26.206

KONZERNKAPITALFLUSS-RECHNUNG

Angaben in EUR	2011	2010
Periodenergebnis	1.040	- 1.073
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	242	267
Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	291	276
Veränderung der langfristigen Rückstellungen	92	27
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge	- 366	25
Ergebniswirksame Veränderung der latenten Steuern	- 280	1.701
Veränderung der Immobilien und Gesellschaftsanteile	24.162	35.175
Veränderungen der Bankschulden, die den Immobilien und Gesellschaftsanteilen zuzuordnen sind	- 18.846	- 31.500
Veränderungen der Forderungen und der sonstigen Vermögenswerte	- 1.456	- 1.800
Veränderungen der kurzfristigen Schulden ohne Bankschulden	- 1.080	964
Mittelzu / -abfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	3.799	4.062
Auszahlungen für immaterielle Vermögenswerte	- 32	- 18
Auszahlungen für Sachanlagen	- 36	- 99
Einzahlungen aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	0	147
Auszahlungen für Anteile an assoziierten Unternehmen	- 145	- 35
Einzahlungen aus sonstigen langfristigen finanziellen Vermögenswerten	499	2.350
Auszahlungen für sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	- 1.741	- 832
Mittelzu / -abfluss aus der Investitionstätigkeit	- 1.455	1.513
Einzahlungen durch Gesellschafter (Kapitalerhöhung)	5.508	0
Auszahlungen für Transaktionskosten im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung	- 71	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	0	1.286
Auszahlungen für die Tilgung von (Finanz-) Krediten	- 2.892	- 4.198
Mittelzu / -abfluss aus der Finanzierungstätigkeit	2.545	- 2.912
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	4.889	2.663
Finanzmittelfonds 01.01.	7.691	5.028
Finanzmittelfonds 31.12	12.580	7.691

KONZERNANHANG DER HAHN-IMMOBILIEN-BETEILIGUNGS AG ZUM 31. DEZEMBER 2011

I. INFORMATIONEN ZUM UNTERNEHMEN

Die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG (Hahn AG) mit Sitz in der Buddestraße 14, Bergisch Gladbach, ist ein ausschließlich in Deutschland aufgestelltes Unternehmen. Die Hahn AG konzipiert und verwaltet Immobilienfonds für private und institutionelle Anleger. Sie deckt als Asset Manager für Einzelhandelsimmobilien mit ihren Tochtergesellschaften die gesamte Wertschöpfungskette in diesem Marktsegment ab.

II. RECHNUNGSLEGUNGSMETHODEN

1. GRUNDLAGEN DER ERSTELLUNG DES ABSCHLUSSES

Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2011 der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, Bergisch Gladbach (im Folgenden „Hahn Gruppe“, „Konzern“ oder „Gruppe“), wurde nach den vom International Accounting Standards Board (IASB) verabschiedeten und veröffentlichten International Financial Reporting Standards (IFRS) und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt. Gemäß Verordnung der Europäischen Union (EU) müssen alle in der EU ansässigen Unternehmen, deren Wertpapiere zum Handel in einem geregelten Markt in der EU zugelassen sind, ihre konsolidierten Abschlüsse nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, aufstellen. Die Anforderungen der am Abschlussstichtag geltenden IFRS wurden vollständig erfüllt und führen zur Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Hahn Gruppe.

Der Konzernabschluss der Hahn Gruppe für das Geschäftsjahr 2011 wurde am 27. März 2012 durch den Vorstand an den Aufsichtsrat zur Veröffentlichung freigegeben.

Die Erstellung des Konzernabschlusses erfolgt grundsätzlich unter Anwendung des Anschaffungskostenprinzips. Hiervon ausgenommen sind die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, derivative Finanzinstrumente und zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte und zu Handelszwecken gehaltene Gesellschaftsanteile, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet wurden. Der Konzernabschluss wird in Euro aufgestellt. Sofern nichts anderes angegeben ist, werden sämtliche Werte entsprechend kaufmännischer Rundung auf Tausend Euro (TEUR) auf- oder abgerundet.

2. KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

Der Konzernabschluss umfasst den Abschluss der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG und ihrer Tochterunternehmen zum 31. Dezember 2011.

Tochterunternehmen werden ab dem Erwerbszeitpunkt, d. h. ab dem Zeitpunkt, an dem der Konzern die Beherrschung erlangt, vollkonsolidiert. Die Konsolidierung endet, sobald die Beherrschung durch das Mutterunternehmen nicht mehr besteht. Die Abschlüsse der Tochterunternehmen werden unter Anwendung einheitlicher Rechnungslegungsmethoden für die gleiche Berichtsperiode aufgestellt wie der Abschluss des Mutterunternehmens. Alle konzerninternen Salden, Geschäftsvorfälle und unrealisierten Gewinne und Verluste aus konzerninternen Transaktionen und Dividenden werden in voller Höhe eliminiert. Das Gesamtergebnis eines Tochterunternehmens wird den Anteilen ohne beherrschenden Einfluss auch dann zugeordnet, wenn dies zu einem negativen Saldo führt.

Eine Veränderung der Beteiligungshöhe an einem Tochterunternehmen ohne Verlust der Beherrschung wird als Eigenkapitaltransaktion bilanziert.

Verliert das Mutterunternehmen die Beherrschung über ein Tochterunternehmen, so werden folgende Schritte durchgeführt:

- Ausbuchung der Vermögenswerte (einschließlich Geschäfts- oder Firmenwert) und der Schulden des Tochterunternehmens,
- Ausbuchung des Buchwerts der Anteile ohne beherrschenden Einfluss an dem ehemaligen Tochterunternehmen,
- Ausbuchung der im Eigenkapital erfassten kumulierten Umrechnungsdifferenzen,

- Erfassung des beizulegenden Zeitwerts der erhaltenen Gegenleistung,
- Erfassung des beizulegenden Zeitwerts der verbleibenden Beteiligung,
- Erfassung der Ergebnisüberschüsse bzw. -fehlbeträge im Periodenergebnis,
- Umgliederung der auf das Mutterunternehmen entfallenden Bestandteile des sonstigen Ergebnisses in die Gewinn- und Verlustrechnung oder in die Gewinnrücklagen, wenn dies von IFRS gefordert wird.

Erwerbe von Immobilienfonds werden in der Regel nicht nach den Grundsätzen des IFRS 3 „Unternehmenszusammenschlüsse“, sondern als Erwerb von Vermögenswerten behandelt.

Aufgrund der Klassifizierung der Kommanditanteile der Fonds als Fremdkapital gemäß IAS 32 werden die den außenstehenden Kommanditisten zuzurechnenden Kapitalanteile sowie darauf entfallende Ergebnisanteile im Fremdkapital bzw. als Aufwand oder Ertrag gezeigt.

3. ZUSAMMENFASSUNG WESENTLICHER RECHNUNGSLEGUNGSMETHODEN

3.1 Anteile an assoziierten Unternehmen

Die Anteile des Konzerns an assoziierten Unternehmen werden nach der Equity-Methode bilanziert. Ein assoziiertes Unternehmen ist ein Unternehmen, bei welchem der Konzern über maßgeblichen Einfluss verfügt.

Nach der Equity-Methode werden die Anteile an assoziierten Unternehmen in der Bilanz zu Anschaffungskosten zuzüglich der nach dem Erwerb eingetretenen Änderungen des Anteils des Konzerns am Reinvermögen des assoziierten Unternehmens erfasst.

Die Gesamtergebnisrechnung enthält den Anteil des Konzerns am Periodenergebnis des assoziierten Unternehmens. Unmittelbar im Eigenkapital des assoziierten Unternehmens ausgewiesene Änderungen werden vom Konzern in Höhe seines Anteils erfasst und in der Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt. Unrealisierte Gewinne und Verluste aus Transaktionen zwischen dem Konzern und dem assoziierten Unternehmen werden entsprechend dem Anteil am assoziierten Unternehmen eliminiert.

Der Anteil des Konzerns am Gewinn eines assoziierten Unternehmens wird in der Gesamtergebnisrechnung dargestellt. Hierbei handelt es sich um den den Anteilseignern des assoziierten Unternehmens zurechenbaren Gewinn und somit um den Gewinn nach Steuern und Anteilen ohne beherrschenden Einfluss an den Tochterunternehmen des assoziierten Unternehmens. Die Abschlüsse des assoziierten Unternehmens werden zum gleichen Abschlussstichtag aufgestellt wie der Abschluss des Mutterunternehmens. Soweit erforderlich werden Anpassungen an konzern einheitliche Rechnungslegungsmethoden vorgenommen.

Nach Anwendung der Equity-Methode ermittelt der Konzern, ob es erforderlich ist, einen zusätzlichen Wertminderungsaufwand für die Anteile des Konzerns an assoziierten Unternehmen zu erfassen. Der Konzern ermittelt an jedem Abschlussstichtag, ob objektive Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass der Anteil an einem assoziierten Unternehmen wertgemindert sein könnte. Ist dies der Fall, so wird die Differenz zwischen dem erzielbaren Betrag des Anteils am assoziierten Unternehmen und dem Buchwert des Anteils als Wertminderungsaufwand erfolgswirksam erfasst.

Bei Verlust des maßgeblichen Einflusses bewertet der Konzern alle Anteile, die er am ehemaligen assoziierten Unternehmen behält, zum beizulegenden Zeitwert. Unterschiedsbeträge zwischen dem Buchwert des Anteils am assoziierten Unternehmen zum Zeitpunkt des Verlusts des maßgeblichen Einflusses und dem beizulegenden Zeitwert der behaltene Anteile sowie den Veräußerungserlösen werden im Periodenergebnis erfasst.

3.2 Ertragsrealisierung

Erträge werden zu dem Zeitpunkt erfasst, an dem es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche Nutzen dem Konzern zufließen wird und die Höhe der Erträge verlässlich bestimmt werden kann, unabhängig vom Zeitpunkt der Zahlung. Erträge werden zum beizulegenden Zeitwert der erhaltenen Gegenleistung oder zu beanspruchenden Gegenleistung unter Berücksichtigung vertraglich festgelegter Zahlungsbedingungen bewertet, wobei Steuern oder andere Abgaben unberücksichtigt bleiben. Der Konzern hat seine Geschäftsbeziehungen analysiert, um festzustellen, ob er als Auftraggeber oder Vermittler handelt. Der Konzern ist zu dem Schluss gekommen, dass er bei allen Umsatztransaktionen als Auftraggeber handelt.

Platzierung von Immobilienfonds

Leistungen im Zusammenhang mit dem Vertrieb der Fonds gelten bei Zeichnung der Beitrittserklärung durch den Anleger und Ablauf der gesetzlichen Widerrufsfrist als erbracht.

Aus Konzernsicht stellt die vollständige Veräußerung von Anteilen eines Tochterunternehmens (von Fondsgesellschaften / Immobilienfonds) eine entgeltliche Übertragung aller enthaltenen Vermögenswerte und Schulden dar. Mithin ist bei der Entkonsolidierung eine Einzelveräußerung zu unterstellen. Bei der Veräußerung der mehrheitlichen Anteile an Immobilienfonds werden demzufolge in Höhe der veräußerten Immobilienwerte Umsatzerlöse ausgewiesen. Die bei nicht vollständigem Verkauf der Anteile im Konzern verbleibenden und zum Fair Value zu bewertenden Anteile werden bei verbleibendem maßgeblichen Einfluss als zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte nach IFRS 5 erfasst. Aus einem Verkauf dieser Anteile in Folgeperioden wird kein Umsatz mehr erfasst.

Anteilshandel

Umsatzerlöse aus der Veräußerung von Gesellschaftsanteilen werden im Zeitpunkt der Übertragung realisiert.

Erbringung von Dienstleistungen

Management-Provisionen für Treuhand- und Serviceleistungen werden über die Laufzeit der jeweiligen Leistung vereinnahmt. Einmalvergütungen, die durch die Kommanditisten bzw. die Fonds zum Zeitpunkt des Abschlusses der jeweiligen Treuhand- bzw. Servicevereinbarung zu leisten sind, werden in Höhe des Zeitwertes ertragswirksam erfasst, sofern durch die Hahn Gruppe eine identifizierbare Leistung erbracht wird und der Leistung direkte Kosten zugeordnet werden können.

Vertriebsprovisionen entstehen im Zusammenhang mit der Einwerbung der Kommanditisten. Die Umsatzrealisierung erfolgt mit der Zeichnung der Anteile.

Die im Rahmen der Konzeptionserstellung eines Immobilienfonds anfallenden Erträge gelten mit Veröffentlichung des Verkaufsprospektes sowie der Vollendung der mehrheitlichen Platzierung der zum Verkauf stehenden Anteile als realisiert.

Mieterträge

Erträge aus Operating-Leasingverhältnissen bei Vorratsimmobilien werden linear über die Laufzeit der Leasingverhältnisse erfasst. Die Mieterlöse für Immobilienobjekte des Konsolidierungskreises enthalten Nettomieten und Mietnebenkosten.

Zinserträge

Bei allen zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Finanzinstrumenten werden Zinserträge und Zinsaufwendungen anhand der Effektivzinsmethode erfasst; dabei handelt es sich um den Kalkulationszinssatz, mit dem die geschätzten künftigen Ein- und Auszahlungen über die erwartete Laufzeit des Finanzinstruments oder gegebenenfalls eine kürzere Periode exakt auf den Nettobuchwert des finanziellen Vermögenswerts oder der finanziellen Verbindlichkeit abgezinst werden. Zinserträge/-aufwendungen werden im Periodenergebnis als Teil der Finanzerträge/-aufwendungen ausgewiesen.

Beteiligungserträge

Beteiligungserträge werden mit der Entstehung des Rechtsanspruchs auf Zahlung erfasst und als Teil der Finanzerträge ausgewiesen.

3.3 Steuern

Tatsächliche Ertragsteuern

Die tatsächlichen Steuererstattungsansprüche und Steuerschulden für die laufende und frühere Perioden werden mit dem Betrag bemessen, in dessen Höhe eine Erstattung von der Steuerbehörde bzw. eine Zahlung an die Steuerbehörde erwartet wird. Der Berechnung des Betrags werden die Steuersätze und Steuergesetze zugrunde gelegt, die zum Abschlussstichtag gelten.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag setzen sich dabei aus Gewerbeertragsteuer, Körperschaftsteuer und dem Solidaritätszuschlag zusammen.

Bei in Deutschland ansässigen Unternehmen in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft fällt Körperschaftsteuer in Höhe von 15% (analog zu 2010) sowie ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5% der geschuldeten Körperschaftsteuer an. Zusätzlich unterliegen diese Gesellschaften sowie Tochterunternehmen in der Rechtsform einer Personengesellschaft, welche gewerbliche Einkünfte erzielt, der Gewerbesteuer. Mit Anwendung ab dem Veranlagungszeitraum 2005 ist eine eingeschränkte Nutzung der körperschaft- und gewerbesteuerlichen Verlustvorträge zu berücksichtigen. Dabei ist eine positive steuerliche Bemessungsgrundlage bis zu TEUR 1.000 unbeschränkt, darüber hinausgehende Beträge bis maximal 60% um einen vorhandenen Verlustvortrag zu kürzen.

Steuerliche Effekte bei den Immobilienfonds werden im Konzernabschluss nur in dem Umfang berücksichtigt, in dem die Hahn Gruppe an den Immobilienfonds beteiligt ist, da die Besteuerung der Ergebnisse der Immobilienfonds auf Ebene der Kommanditisten eintritt und somit für die außenstehenden Kommanditisten außerhalb der Hahn Gruppe erfolgt.

Latente Steuern

Die Bildung latenter Steuern erfolgt unter Anwendung der Liability-Methode auf bestehende temporäre Differenzen zwischen dem Wertansatz eines Vermögenswerts bzw. einer Schuld in der Bilanz und dem Steuerbilanzwert zum Abschlussstichtag.

Latente Steuerschulden werden für alle zu versteuernden temporären Differenzen erfasst, mit Ausnahme von:

- latenten Steuerschulden aus dem erstmaligen Ansatz eines Geschäfts- oder Firmenwerts oder eines Vermögenswerts oder einer Schuld aus einem Geschäftsvorfall, der kein Unternehmenszusammenschluss ist und der zum Zeitpunkt des Geschäftsvorfalles weder das handelsrechtliche Periodenergebnis noch das zu versteuernde Ergebnis beeinflusst,
- latenten Steuerschulden aus zu versteuernden temporären Differenzen, die im Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen und Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen stehen, wenn der zeitliche Verlauf der Umkehrung der temporären Differenzen gesteuert werden kann und es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Unterschiede in absehbarer Zeit nicht umkehren werden.

Latente Steueransprüche werden für alle abzugsfähigen temporären Unterschiede, noch nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträge und nicht genutzten Steuergutschriften in dem Maße erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass zu versteuerndes Einkommen verfügbar sein wird, gegen das die abzugsfähigen temporären Differenzen und die noch nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträge und Steuergutschriften verwendet werden können, mit Ausnahme von:

- latenten Steueransprüchen aus abzugsfähigen temporären Differenzen, die aus dem erstmaligen Ansatz eines Vermögenswerts oder einer Schuld aus einem Geschäftsvorfall entstehen, der kein Unternehmenszusammenschluss ist und der zum Zeitpunkt des Geschäftsvorfalles weder das handelsrechtliche Periodenergebnis noch das zu versteuernde Ergebnis beeinflusst,
- latenten Steueransprüchen aus abzugsfähigen temporären Differenzen, die im Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen und Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen stehen, wenn es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Unterschiede in absehbarer Zeit nicht umkehren werden oder kein ausreichendes zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das die temporären Differenzen verwendet werden können.

Der Buchwert der latenten Steueransprüche wird an jedem Abschlussstichtag überprüft und in dem Umfang reduziert, in dem es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass ein ausreichendes zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das der latente Steueranspruch zumindest teilweise verwendet werden kann. Nicht angesetzte latente Steueransprüche werden an jedem Abschlussstichtag überprüft und in dem Umfang angesetzt, in dem es wahrscheinlich geworden ist, dass ein künftig zu versteuerndes Ergebnis die Realisierung des latenten Steueranspruchs ermöglicht.

Für die temporären Differenzen und Verlustvorträge der Immobilienfonds wurden latente Steuern nur auf den der Gruppe zuzurechnenden Anteil gebildet, da die Ergebnisse dieser Gesellschaften lediglich auf Gesellschafterebene einer Besteuerung unterliegen und damit die auf die außenstehenden Kommanditisten entfallenden Anteile der latenten Steuern außerhalb des Konzerns anfallen.

Latente Steueransprüche und -schulden werden anhand der Steuersätze bemessen, die in der Periode, in der ein Vermögenswert realisiert wird oder eine Schuld erfüllt wird, voraussichtlich Gültigkeit erlangen werden. Dabei werden die Steuersätze (und Steuergesetze) zugrunde gelegt, die zum Abschlussstichtag gelten. Zukünftige Steuersatzänderungen werden berücksichtigt, sofern am Abschlussstichtag materielle Wirksamkeitsvoraussetzungen im Rahmen eines Gesetzgebungsverfahrens erfüllt sind.

Latente Steuern, die sich auf erfolgsneutral erfasste Posten beziehen, werden ebenfalls erfolgsneutral verbucht. Latente Steuern werden dabei entsprechend des ihnen zugrunde liegenden Geschäftsvorfalles entweder im sonstigen Ergebnis oder direkt im Eigenkapital erfasst.

Latente Steueransprüche und latente Steuerschulden werden miteinander verrechnet, wenn der Konzern einen einklagbaren Anspruch zur Aufrechnung der tatsächlichen Steuererstattungsansprüche gegen tatsächliche Steuerschulden hat und diese sich auf Ertragsteuern des gleichen Steuersubjekts beziehen, die von der gleichen Steuerbehörde erhoben werden.

Umsatzsteuer

Erträge, Aufwendungen und Vermögenswerte werden nach Abzug der Umsatzsteuer erfasst. Eine Ausnahme bilden folgende Fälle:

- Wenn die beim Kauf von Vermögenswerten oder der Inanspruchnahme von Dienstleistungen angefallene Umsatzsteuer nicht von der Steuerbehörde zurückgefordert werden kann, wird die Umsatzsteuer als Teil der Herstellungskosten des Vermögenswerts bzw. als Teil der Aufwendungen erfasst.
- Forderungen und Verbindlichkeiten werden mitsamt dem darin enthaltenen Umsatzsteuerbetrag angesetzt.

Der Umsatzsteuerbetrag, der von der Steuerbehörde zu erstatten oder an diese abzuführen ist, wird in der Bilanz unter dem Posten Sonstige übrige Vermögenswerte bzw. Sonstige übrige Verbindlichkeiten ausgewiesen.

3.4 Zur Veräußerung gehaltene klassifizierte langfristige Vermögenswerte

Zur Veräußerung gehaltene klassifizierte langfristige Vermögenswerte sind mit dem niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten zu bewerten. Langfristige Vermögenswerte werden als zur Veräußerung gehalten klassifiziert, wenn der zugehörige Buchwert überwiegend durch ein Veräußerungsgeschäft und nicht durch fortgesetzte Nutzung realisiert wird. Dies ist nur dann der Fall, wenn die Veräußerung höchstwahrscheinlich und der Vermögenswert im gegenwärtigen Zustand sofort veräußerbar ist. Das Management muss die Veräußerung beschlossen haben, die erwartungsgemäß innerhalb von einem Jahr ab dem Zeitpunkt der Klassifizierung für eine Erfassung als abgeschlossener Verkauf in Betracht kommen muss.

Sofern ein Fonds mehrheitlich jedoch nicht vollständig platziert wird und die verbleibenden Anteile die Voraussetzungen für ein assoziiertes Unternehmen erfüllen, werden die verbleibenden zur Veräußerung gehaltenen Anteile an dem Immobilienfonds bei der Hahn Gruppe unter dieser Position ausgewiesen.

3.5 Sachanlagen

Sachanlagen werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich kumulierter planmäßiger Abschreibungen und /oder kumulierter Wertminderungsaufwendungen angesetzt. Wenn wesentliche Teile von Sachanlagen in regelmäßigen Abständen ausgetauscht werden müssen, erfasst der Konzern solche Teile als gesonderte Vermögenswerte mit spezifischer Nutzungsdauer bzw. Abschreibung. Sämtliche Wartungs- und Instandhaltungskosten werden sofort erfolgswirksam erfasst.

Den planmäßigen linearen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern der Vermögenswerte zugrunde:

■ Technische Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung 3 bis 13 Jahre

Sachanlagen werden entweder bei Abgang ausgebucht oder dann, wenn aus der weiteren Nutzung oder Veräußerung des angesetzten Vermögenswerts kein wirtschaftlicher Nutzen mehr erwartet wird. Die aus der Ausbuchung des Vermögenswerts resultierenden Gewinne oder Verluste werden als Differenz zwischen dem Nettoveräußerungserlös und dem Buchwert des Vermögenswerts ermittelt und in der Periode erfolgswirksam im Periodenergebnis erfasst, in der der Vermögenswert ausgebucht wird.

Die Restwerte, Nutzungsdauern und Abschreibungsmethoden der Vermögenswerte werden am Ende eines jeden Geschäftsjahres überprüft und bei Bedarf prospektiv angepasst.

3.6 Leasingverhältnisse

Die Feststellung, ob eine Vereinbarung ein Leasingverhältnis enthält, wird auf Basis des wirtschaftlichen Gehalts der Vereinbarung zum Zeitpunkt des Abschlusses der Vereinbarung getroffen und erfordert eine Einschätzung, ob die Erfüllung der vertraglichen Vereinbarung von der Nutzung eines bestimmten Vermögenswerts oder bestimmter Vermögenswerte abhängig ist und ob die Vereinbarung ein Recht auf die Nutzung des Vermögenswerts einräumt, selbst wenn dieses Recht in einer Vereinbarung nicht ausdrücklich festgelegt ist.

Bei Leasingvereinbarungen, die vor dem 1. Januar 2005 abgeschlossen wurden, gilt in Übereinstimmung mit den Übergangsvorschriften von IFRIC 4 der 1. Januar 2005 als Zeitpunkt des Abschlusses der Leasingvereinbarung.

Konzern als Leasingnehmer

Finanzierungs-Leasingverhältnisse, bei denen im Wesentlichen alle mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken am Leasinggegenstand auf den Konzern übertragen werden, führen zur Aktivierung des Leasinggegenstandes zu Beginn der Laufzeit des Leasingverhältnisses. Der Leasinggegenstand wird mit seinem beizulegenden Zeitwert angesetzt oder mit dem Barwert der Mindestleasingzahlungen, sofern dieser Wert niedriger ist. Leasingzahlungen werden derart in Finanzierungs-

aufwendungen und den Tilgungsanteil der Restschuld aufgeteilt, dass sich über die Laufzeit des Leasingverhältnisses ein konstanter Zinssatz auf die verbliebene Leasingverbindlichkeit ergibt. Finanzierungsaufwendungen werden erfolgswirksam erfasst. Leasinggegenstände werden über die Nutzungsdauer des Gegenstandes abgeschrieben. Ist der Eigentumsübergang auf den Konzern am Ende der Laufzeit des Leasingverhältnisses jedoch nicht hinreichend sicher, wird der Leasinggegenstand über den kürzeren der beiden Zeiträume aus erwarteter Nutzungsdauer und Laufzeit des Leasingverhältnisses vollständig abgeschrieben.

Leasingzahlungen für Operating-Leasingverhältnisse werden linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses als Aufwand im Periodenergebnis erfasst.

Konzern als Leasinggeber

Leasingverhältnisse, bei denen nicht im Wesentlichen alle mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken vom Konzern auf den Leasingnehmer übertragen werden, werden als Operating-Leasingverhältnis klassifiziert. Anfängliche direkte Kosten, die bei den Verhandlungen und dem Abschluss eines Operating-Leasingvertrags entstehen, werden dem Buchwert des Leasinggegenstands hinzugerechnet und über die Laufzeit des Leasingverhältnisses korrespondierend zu den Mieterträgen als Aufwand erfasst. Bedingte Mietzahlungen werden in der Periode als Ertrag erfasst, in der sie erwirtschaftet werden.

3.7 Fremdkapitalkosten

Alle Fremdkapitalkosten werden in der Periode als Aufwand erfasst, in der sie angefallen sind. Fremdkapitalkosten sind Zinsen und sonstige Kosten, die einem Unternehmen im Zusammenhang mit der Aufnahme von Fremdkapital entstehen. Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung eines Vermögenswertes zugeordnet werden können, für den ein beträchtlicher Zeitraum erforderlich ist, um ihn in seinen beabsichtigten gebrauchsfähigen Zustand zu versetzen, liegen im Konzern nicht vor.

3.8 Immaterielle Vermögenswerte

Immaterielle Vermögenswerte, die nicht im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworben werden, werden bei der erstmaligen Erfassung zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Die Anschaffungskosten von im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworbenen immateriellen Vermögenswerten entsprechen ihrem beizulegenden Zeitwert zum Erwerbszeitpunkt. Die immateriellen Vermögenswerte werden in den Folgeperioden mit ihren Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich kumulierter Abschreibungen und kumulierter Wertminderungsaufwendungen angesetzt.

Es wird grundsätzlich zwischen immateriellen Vermögenswerten mit begrenzter und solchen mit unbestimmter Nutzungsdauer differenziert. Der Konzernabschluss der Hahn Gruppe beinhaltet ausschließlich immaterielle Vermögenswerte mit begrenzter Nutzungsdauer.

Diese werden über die wirtschaftliche Nutzungsdauer abgeschrieben und auf eine mögliche Wertminderung überprüft, sofern Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass der immaterielle Vermögenswert wertgemindert sein könnte. Die Abschreibungsdauer und die Abschreibungsmethode werden bei immateriellen Vermögenswerten mit einer begrenzten Nutzungsdauer mindestens zum Ende eines jeden Geschäftsjahres überprüft. Die aufgrund von Änderungen der erwarteten Nutzungsdauer oder des erwarteten Verbrauchs des zukünftigen wirtschaftlichen Nutzens des Vermögenswerts erforderlichen Änderungen der Abschreibungsmethode oder der Abschreibungsdauer werden als Änderungen von Schätzungen behandelt.

Gewinne oder Verluste aus der Ausbuchung immaterieller Vermögenswerte werden als Differenz zwischen dem Nettoveräußerungserlös und dem Buchwert des Vermögenswerts ermittelt und in der Periode, in der der Vermögenswert ausgebucht wird, erfolgswirksam erfasst.

3.9 Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden bei der erstmaligen Erfassung zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten einschließlich Nebenkosten bewertet. Im Rahmen der Folgebewertung werden die als Finanzinvestition gehaltenen

Immobilien zu ihrem beizulegenden Zeitwert angesetzt. Der beizulegende Zeitwert spiegelt die Marktbedingungen am Abschlussstichtag wider. Gewinne oder Verluste aus Änderungen der beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden in der Periode ihrer Entstehung im Periodenergebnis erfasst.

Die Hahn Gruppe weist unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ein unbebautes Grundstück, das für eine gegenwärtig unbestimmte künftige Nutzung gehalten wird, aus. Die Bewertung erfolgt mit dem Bodenrichtwert abzüglich Kosten für die Herstellung des Zustandes der Bebaubarkeit.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden ausgebucht, wenn sie veräußert werden oder wenn sie dauerhaft nicht mehr genutzt werden können und kein künftiger wirtschaftlicher Nutzen aus ihrem Abgang mehr erwartet wird. Die Differenz zwischen den Nettoveräußerungserlösen und dem Buchwert des Vermögenswerts wird in der Periode der Ausbuchung erfolgswirksam erfasst.

3.10 Finanzinstrumente – erstmalige Erfassung und Folgebewertung

3.10.1 Finanzielle Vermögenswerte

3.10.1.1 Erstmalige Erfassung und Bewertung

Finanzielle Vermögenswerte im Sinne von IAS 39 werden entweder als finanzielle Vermögenswerte, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, als Kredite und Forderungen, als bis zur Endfälligkeit gehaltene Finanzinvestitionen, als zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte oder als Derivate, die als Sicherungsinstrument designiert wurden und als solche effektiv sind, klassifiziert. Der Konzern legt die Klassifizierung seiner finanziellen Vermögenswerte mit dem erstmaligen Ansatz fest.

Finanzielle Vermögenswerte werden mit Ausnahme von Vermögenswerten, die als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert klassifiziert sind, beim erstmaligen Ansatz zum beizulegenden Zeitwert zuzüglich Transaktionskosten bewertet.

Die finanziellen Vermögenswerte der Hahn Gruppe umfassen die Anteile an geschlossenen Immobilienfonds, Gesellschaftsanteile, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Forderungen gegen nahe stehende Personen und gegen Minderheitsgesellschafter und sonstige finanzielle Vermögenswerte und Zahlungsmittel.

Die Hahn Gruppe weist unter den langfristigen sonstigen finanziellen Vermögenswerten „Anteile an geschlossenen Immobilienfonds“ aus. Hierbei handelt es sich um zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte. Darunter werden Beteiligungen ausgewiesen, die langfristig gehalten werden und auf deren Geschäfts- und Finanzpolitik kein maßgeblicher Einfluss ausgeübt werden kann. Die Anteile an geschlossenen Immobilienfonds betreffen Minderheitenanteile an geschlossenen Immobilienfonds.

3.10.1.2 Folgebewertung

Die Folgebewertung von finanziellen Vermögenswerten hängt von der jeweiligen Klassifizierung in die nachfolgenden Bewertungskategorien ab.

Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte

Die Gruppe der erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerte enthält die zu Handelszwecken gehaltenen finanziellen Vermögenswerte sowie finanzielle Vermögenswerte, die beim erstmaligen Ansatz als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet eingestuft werden.

Der Konzern hat beim erstmaligen Ansatz keine finanziellen Vermögenswerte als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet eingestuft.

Kredite und Forderungen

Kredite und Forderungen sind nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte mit festen oder bestimmbaren Zahlungen, die nicht in einem aktiven Markt notiert sind. Nach ihrer erstmaligen Erfassung werden solche finanziellen Vermögenswerte im Rahmen einer Folgebewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode und abzüglich etwaiger Wertminderungen bewertet. Fortgeführte Anschaffungskosten werden unter Berücksichtigung eines Agio oder Disagio bei Akquisition sowie Gebühr oder Kosten berechnet, die einen integralen Bestandteil des Effektivzinssatzes darstellen. Der Ertrag aus der Amortisation unter Anwendung der Effektivzinsmethode ist in der Gesamtergebnisrechnung als Teil der Finanzerträge enthalten. Die Verluste aus einer Wertminderung werden bei Krediten unter Finanzaufwendungen und bei Forderungen unter sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Periodenergebnis erfasst.

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte enthalten bei der Hahn Gruppe Eigenkapital- und Schuldtitel. Bei den als zur Veräußerung gehalten eingestuftem Eigenkapitalinstrumenten handelt es sich um diejenigen, die weder als zu Handelszwecken gehalten noch erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet eingestuft sind. Nach der erstmaligen Bewertung werden zur Veräußerung gehaltene finanzielle Vermögenswerte in den folgenden Perioden zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Nicht realisierte Gewinne oder Verluste werden als sonstiges Ergebnis in der Rücklage für zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte erfasst. Wenn ein solcher Vermögenswert ausgebucht wird, wird der kumulierte Gewinn oder Verlust in das Periodenergebnis umgegliedert. Wenn ein Vermögenswert wertgemindert ist, wird der kumulierte Verlust erfolgswirksam in den Finanzaufwendungen erfasst und aus der Rücklage für zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte entfernt.

Wenn für finanzielle Vermögenswerte kein aktiver Markt besteht oder es sich um nicht notierte Vermögenswerte handelt, werden die beizulegenden Zeitwerte mittels eines vereinfachten Bewertungsverfahrens ermittelt.

3.10.1.3 Ausbuchung

Ein finanzieller Vermögenswert (bzw. ein Teil eines finanziellen Vermögenswerts oder ein Teil einer Gruppe ähnlicher finanzieller Vermögenswerte) wird ausgebucht, wenn eine der folgenden Voraussetzungen erfüllt ist:

- Die vertraglichen Rechte auf den Bezug von Cashflows aus einem finanziellen Vermögenswert sind erloschen.
- Der Konzern hat seine vertraglichen Rechte auf den Bezug von Cashflows aus dem finanziellen Vermögenswert an Dritte übertragen oder eine vertragliche Verpflichtung zur sofortigen Zahlung des Cashflows an eine dritte Partei im Rahmen einer Vereinbarung übernommen und dabei entweder im Wesentlichen alle Chancen und Risiken, die mit dem Eigentum am finanziellen Vermögenswert verbunden sind, übertragen oder zwar im Wesentlichen alle Chancen und Risiken, die mit dem Eigentum am finanziellen Vermögenswert verbunden sind, weder übertragen noch zurückbehalten, jedoch die Verfügungsmacht an dem Vermögenswert übertragen.

Wenn der Konzern seine vertraglichen Rechte auf Cashflows aus einem Vermögenswert überträgt oder eine Durchleitungsvereinbarung eingeht, bewertet er, ob und in welchem Umfang die Chancen und Risiken bei ihm verbleiben. Wenn der Konzern im Wesentlichen alle Chancen und Risiken, die mit dem Eigentum an diesem Vermögenswert verbunden sind, weder überträgt noch zurückbehält, noch die Verfügungsmacht an dem Vermögenswert überträgt, erfasst der Konzern den Vermögenswert im Umfang seines anhaltenden Engagements. In diesem Fall erfasst der Konzern auch eine damit verbundene Verbindlichkeit. Der übertragene Vermögenswert und die damit verbundene Verbindlichkeit werden so bewertet, dass den Rechten und Verpflichtungen, die der Konzern behalten hat, Rechnung getragen wird.

3.10.2 Wertminderung von finanziellen Vermögenswerten

Der Konzern ermittelt an jedem Abschlussstichtag, ob objektive Hinweise bestehen, dass eine Wertminderung eines finanziellen Vermögenswerts oder einer Gruppe von finanziellen Vermögenswerten vorliegt. Ein finanzieller Vermögenswert oder eine

Gruppe von finanziellen Vermögenswerten gilt nur dann als wertgemindert, wenn infolge eines oder mehrerer Ereignisse, die nach dem erstmaligen Ansatz des Vermögenswerts eintraten, objektive Hinweise auf eine Wertminderung vorliegen und dieser Schadensfall eine Auswirkung auf die erwarteten künftigen Cashflows des finanziellen Vermögenswerts oder der Gruppe der finanziellen Vermögenswerte hat, die sich verlässlich schätzen lässt.

Wertminderung von finanziellen Vermögenswerten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden

In Bezug auf zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte wird zunächst festgestellt, ob ein objektiver Hinweis auf Wertminderung bei finanziellen Vermögenswerten, die für sich gesehen bedeutsam sind, individuell und bei finanziellen Vermögenswerten, die für sich gesehen nicht bedeutsam sind, individuell oder gemeinsam besteht. Stellt der Konzern fest, dass für einen einzeln untersuchten finanziellen Vermögenswert, sei er bedeutsam oder nicht, kein objektiver Hinweis auf Wertminderung besteht, nimmt er den Vermögenswert in eine Gruppe finanzieller Vermögenswerte mit vergleichbaren Ausfallrisikoprofilen auf und untersucht sie gemeinsam auf Wertminderung. Vermögenswerte, die einzeln auf Wertminderung untersucht werden und für die eine Wertberichtigung neu bzw. weiterhin erfasst wird, werden nicht in eine gemeinsame Wertminderungsbeurteilung einbezogen.

Bestehen objektive Anhaltspunkte dafür, dass eine Wertminderung eingetreten ist, ergibt sich die Höhe des Wertminderungsverlusts als Differenz zwischen dem Buchwert des Vermögenswerts und dem Barwert der erwarteten künftigen Cashflows. Die erwarteten künftigen Cashflows werden mit dem ursprünglichen Effektivzinssatz des finanziellen Vermögenswerts abgezinst.

Der Buchwert des Vermögenswerts wird unter Verwendung eines Wertberichtigungskontos reduziert und der Wertminderungsverlust erfolgswirksam erfasst. Auf den geminderten Buchwert werden weiterhin Zinserträge erfasst; dies geschieht mithilfe des Zinssatzes, der zur Abzinsung der künftigen Cashflows bei der Bestimmung des Wertminderungsaufwands verwendet wurde. Die Zinserträge werden als Teil der Finanzerträge im Periodenergebnis erfasst. Forderungen werden einschließlich der damit verbundenen Wertberichtigung ausgebucht, wenn sie als uneinbringlich eingestuft werden und sämtliche Sicherheiten in Anspruch genommen und verwertet wurden. Erhöht oder verringert sich die Höhe eines geschätzten Wertminderungsaufwands in einer folgenden Berichtsperiode aufgrund eines Ereignisses, das nach der Erfassung der Wertminderung eintrat, wird der früher erfasste Wertminderungsaufwand durch Anpassung des Wertberichtigungskontos erfolgswirksam erhöht oder verringert. Wird eine ausgebuchte Forderung aufgrund eines Ereignisses, das nach der Ausbuchung eintrat, später wieder als einbringlich eingestuft, wird der entsprechende Betrag unmittelbar gegen die Finanzaufwendungen erfasst.

Wertminderung von zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten

Der Konzern ermittelt für zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte an jedem Abschlussstichtag, ob objektive Hinweise darauf schließen lassen, dass eine Wertminderung eines Vermögenswerts oder einer Gruppe von Vermögenswerten vorliegt.

Bei als zur Veräußerung gehalten eingestuftem Eigenkapitalinstrumenten würde ein signifikanter oder anhaltender Rückgang des beizulegenden Zeitwerts des Instruments unter seine Anschaffungskosten einen objektiven Hinweis darstellen. Das Kriterium „signifikant“ ist anhand der ursprünglichen Anschaffungskosten der Finanzinvestition zu beurteilen und das Kriterium „länger anhaltend“ anhand des Zeitraums, in dem der beizulegende Zeitwert unter den ursprünglichen Anschaffungskosten lag. Bestehen Hinweise auf eine Wertminderung, wird der kumulierte Verlust – der sich als Unterschiedsbetrag aus den Anschaffungskosten und dem derzeitigen beizulegenden Zeitwert abzüglich eines etwaigen früher erfolgswirksam verbuchten Wertminderungsaufwands auf dieses Instrument ergibt – aus dem sonstigen Ergebnis entfernt und erfolgswirksam erfasst. Wertberichtigungen für Eigenkapitalinstrumente werden nicht erfolgswirksam rückgängig gemacht; ein späterer Anstieg des beizulegenden Zeitwerts wird direkt im sonstigen Ergebnis erfasst.

3.10.3 Finanzielle Verbindlichkeiten

3.10.3.1 Erstmalige Erfassung und Bewertung

Finanzielle Verbindlichkeiten werden entweder klassifiziert als finanzielle Verbindlichkeiten, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, als Darlehen oder als Derivate, die als Sicherungsinstrument designed wurden und als solche effektiv sind. Der Konzern legt die Klassifizierung seiner finanziellen Verbindlichkeiten mit dem erstmaligen Ansatz fest.

Sämtliche finanziellen Verbindlichkeiten werden bei der erstmaligen Erfassung zum beizulegenden Zeitwert bewertet, im Fall von Darlehen zuzüglich der direkt zurechenbaren Transaktionskosten.

Die finanziellen Verbindlichkeiten des Konzerns umfassen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Verbindlichkeiten gegenüber nahe stehenden Personen und Unternehmen, Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschafter, Finanzgarantien, derivative Finanzinstrumente und sonstige finanzielle Verbindlichkeiten.

3.10.3.2 Folgebewertung

Die Folgebewertung von finanziellen Verbindlichkeiten hängt folgendermaßen von deren Klassifizierung ab:

Darlehen

Nach der erstmaligen Erfassung werden verzinsliche Darlehen unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Gewinne und Verluste werden erfolgswirksam erfasst, wenn die Verbindlichkeiten ausgebucht werden sowie im Rahmen der Amortisation mittels der Effektivzinsmethode.

Fortgeführte Anschaffungskosten werden unter Berücksichtigung eines Agio oder Disagio bei Akquisition sowie Gebühr oder Kosten berechnet, die einen integralen Bestandteil des Effektivzinssatzes darstellen. Die Amortisation mittels der Effektivzinsmethode ist im Periodenergebnis als Teil der Finanzaufwendungen enthalten.

Finanzgarantien

Vom Konzern ausgereichte Finanzgarantien sind Verträge, die zur Leistung von Zahlungen verpflichten, die den Garantienehmer für einen Verlust entschädigen, der entsteht, weil ein bestimmter Schuldner seinen Zahlungsverpflichtungen gemäß den Bedingungen eines Schuldinstrumentes nicht fristgemäß nachkommt. Die Finanzgarantien werden bei erstmaliger Erfassung als Verbindlichkeit zum beizulegenden Zeitwert angesetzt, abzüglich der mit der Ausreichung der Garantie direkt verbundenen Transaktionskosten. Anschließend erfolgt die Bewertung der Verbindlichkeit mit der bestmöglichen Schätzung der zur Erfüllung der gegenwärtigen Verpflichtung zum Abschlussstichtag erforderlichen Ausgaben oder dem höheren angesetzten Betrag abzüglich der kumulierten Amortisationen.

3.10.3.3 Ausbuchung

Eine finanzielle Verbindlichkeit wird ausgebucht, wenn die dieser Verbindlichkeit zugrunde liegende Verpflichtung erfüllt, aufgehoben oder erloschen ist.

3.10.4 Saldierung von Finanzinstrumenten

Finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden unsaldiert ausgewiesen.

3.10.5 Beizulegender Zeitwert von Finanzinstrumenten

Der beizulegende Zeitwert von Finanzinstrumenten, die auf aktiven Märkten gehandelt werden, wird durch den am Abschlussstichtag notierten Marktpreis oder öffentlich notierten Preis (vom Käufer gebotener Geldkurs bei Long-Position und Briefkurs bei Short-Position) ohne Abzug der Transaktionskosten bestimmt.

Der beizulegende Zeitwert von Finanzinstrumenten, die auf keinem aktiven Markt gehandelt werden, wird unter Anwendung geeigneter Bewertungsverfahren ermittelt. Zu den Bewertungsmethoden gehören die Verwendung der jüngsten Geschäftsvorfälle zwischen sachverständigen, vertragswilligen und unabhängigen Geschäftspartnern, der Vergleich mit dem aktuellen beizulegenden Zeitwert eines anderen, im Wesentlichen identischen Finanzinstruments, die Verwendung von Discounted-Cashflow-Methoden und anderer Bewertungsmodelle.

3.10.6 Derivative Finanzinstrumente und Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen

Erstmalige Erfassung und Folgebewertung

Der Konzern verwendet derivative Finanzinstrumente (Zinsswaps), um sich gegen Zinsrisiken abzusichern. Diese derivativen Finanzinstrumente werden zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zum beizulegenden Zeitwert angesetzt und in den Folgeperioden mit dem beizulegenden Zeitwert neu bewertet. Derivative Finanzinstrumente werden als finanzielle Vermögenswerte angesetzt, wenn ihr beizulegender Zeitwert positiv ist, und als finanzielle Verbindlichkeiten, wenn ihr beizulegender Zeitwert negativ ist.

Gewinne oder Verluste aus Änderungen des beizulegenden Zeitwerts von Derivaten werden sofort erfolgswirksam erfasst, mit Ausnahme des wirksamen Teils einer Absicherung von Cashflows, der im sonstigen Ergebnis erfasst wird.

Zu Beginn der Absicherung werden sowohl die Sicherungsbeziehungen als auch die Risikomanagementzielsetzungen und -strategien des Konzerns im Hinblick auf die Absicherung formal festgelegt und dokumentiert. Die Dokumentation enthält die Festlegung des Sicherungsinstruments, des Grundgeschäfts, die Art des abgesicherten Risikos und eine Beschreibung, wie das Unternehmen die Wirksamkeit der Änderungen des beizulegenden Zeitwerts des Sicherungsinstruments bei der Kompensation der Risiken aus Änderungen der Cashflows des gesicherten Grundgeschäfts, die sich auf das abgesicherte Risiko zurückführen lassen, ermittelt. Derartige Sicherungsbeziehungen werden hinsichtlich der Erreichung einer Kompensation der Risiken aus Änderungen der Cashflows als in hohem Maße wirksam eingeschätzt. Sie werden fortlaufend dahingehend beurteilt, ob sie tatsächlich während der gesamten Berichtsperiode, für die die Sicherungsbeziehung definiert wurde, hoch wirksam waren.

Absicherung von Cashflows (Cash Flow Hedges)

Der wirksame Teil des Gewinns oder Verlusts aus einem Sicherungsinstrument wird als sonstiges Ergebnis in der Rücklagen für Cash Flow Hedges erfasst, während der unwirksame Teil sofort erfolgswirksam im Finanzergebnis erfasst wird.

Die im sonstigen Ergebnis erfassten Beträge werden in der Periode im Periodenergebnis umgebucht, in der die abgesicherte Transaktion das Periodenergebnis beeinflusst, z. B. dann, wenn abgesicherte Finanzerträge oder -aufwendungen erfasst werden oder wenn ein erwarteter Verkauf durchgeführt wird.

Wird mit dem Eintritt der erwarteten Transaktion oder der festen Verpflichtung nicht länger gerechnet, werden die zuvor im Eigenkapital erfassten kumulierten Gewinne bzw. Verluste im Periodenergebnis umgebucht. Wenn das Sicherungsinstrument ausläuft oder veräußert, beendet oder ausgeübt wird, ohne dass ein Ersatz oder ein Überrollen des Sicherungsinstruments in ein anderes Sicherungsinstrument erfolgt, oder die Kriterien für die Bilanzierung als Sicherungsbeziehung nicht mehr erfüllt sind, verbleiben die bislang im sonstigen Ergebnis erfassten kumulierten Gewinne bzw. Verluste solange im sonstigen Ergebnis, bis die erwartete Transaktion oder feste Verpflichtung das Ergebnis beeinflusst.

Derivative Finanzinstrumente, die als Sicherungsinstrument designiert wurden und als solche effektiv sind, werden in Übereinstimmung mit der Klassifizierung des zugrunde liegenden Grundgeschäfts klassifiziert. Das derivative Finanzinstrument wird nur dann in einen kurzfristigen und einen langfristigen Teil aufgeteilt, wenn eine verlässliche Zuordnung vorgenommen werden kann.

3.11 Vorräte

Die Position beinhaltet u. a. gemäß IAS 2 zu Vertriebszwecken gehaltene Immobilien (Vorratsimmobilien) sowie zu Vertriebszwecken gehaltene Gesellschaftsanteile. Dies sind solche Vermögenswerte, die zum Vertrieb an institutionelle oder private Anleger vorgesehen sind.

Die Bewertung der Vorratsimmobilien erfolgte zu Anschaffungskosten einschließlich Anschaffungsnebenkosten. Soweit der prognostizierte Nettoveräußerungspreis unter den Anschaffungskosten liegt, erfolgt die Bewertung gemäß IAS 2.9 zum Niederstwert.

Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte, im normalen Geschäftsgang erzielbare Verkaufserlös abzüglich der geschätzten Vertriebskosten. Ein sich daraus ergebender Wertminderungsaufwand wird im Materialaufwand ausgewiesen.

Gesellschaftsanteile sind erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte. Darunter werden solche Beteiligungen ausgewiesen, die aufgrund fehlender Einflussmöglichkeit nicht konsolidiert werden, aber zum Vertrieb bestimmt sind.

3.12 Wertminderung von nicht-finanziellen Vermögenswerten

Der Konzern ermittelt an jedem Abschlussstichtag, ob Anhaltspunkte für eine Wertminderung nicht-finanzieller Vermögenswerte vorliegen. Liegen solche Anhaltspunkte vor oder ist eine jährliche Überprüfung eines Vermögenswerts auf Werthaltigkeit erforderlich, nimmt der Konzern eine Schätzung des erzielbaren Betrags des jeweiligen Vermögenswerts vor. Der erzielbare Betrag eines Vermögenswerts ist der höhere der beiden Beträge aus beizulegendem Zeitwert eines Vermögenswerts oder einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit (ZGE) abzüglich Veräußerungskosten und dem Nutzungswert. Der erzielbare Betrag ist für jeden einzelnen Vermögenswert zu bestimmen, es sei denn, ein Vermögenswert erzeugt keine Mittelzuflüsse, die weitestgehend unabhängig von denen anderer Vermögenswerte oder anderer Gruppen von Vermögenswerten sind. Übersteigt der Buchwert eines Vermögenswerts oder einer ZGE den jeweils erzielbaren Betrag, ist der Vermögenswert wertgemindert und wird auf seinen erzielbaren Betrag abgeschrieben. Zur Ermittlung des Nutzungswerts werden die erwarteten künftigen Cashflows unter Zugrundelegung eines Abzinsungssatzes vor Steuern, der die aktuellen Markterwartungen hinsichtlich des Zinseffekts und der spezifischen Risiken des Vermögenswerts widerspiegelt, auf ihren Barwert abgezinst. Zur Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts abzüglich Veräußerungskosten wird ein angemessenes Bewertungsmodell angewandt. Dieses stützt sich auf Bewertungsmultiplikatoren oder andere zur Verfügung stehende Indikatoren für den beizulegenden Zeitwert.

Wertminderungsaufwendungen der fortzuführenden Geschäftsbereiche werden erfolgswirksam in den Aufwandskategorien erfasst, die der Funktion des wertgeminderten Vermögenswerts im Unternehmen entsprechen.

Für Vermögenswerte, mit Ausnahme des Geschäfts- oder Firmenwerts, wird zu jedem Abschlussstichtag eine Überprüfung vorgenommen, ob Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass ein zuvor erfasster Wertminderungsaufwand nicht mehr länger besteht oder sich verringert hat. Wenn solche Anhaltspunkte vorliegen, nimmt der Konzern eine Schätzung des erzielbaren Betrags des Vermögenswerts oder der ZGE vor. Ein zuvor erfasster Wertminderungsaufwand wird nur dann rückgängig gemacht, wenn sich seit der Erfassung des letzten Wertminderungsaufwands eine Änderung der Annahmen ergeben hat, die bei der Bestimmung des erzielbaren Betrags herangezogen wurden. Die Wertaufholung ist dahingehend begrenzt, dass der Buchwert eines Vermögenswerts weder seinen erzielbaren Betrag noch den Buchwert übersteigen darf, der sich nach Berücksichtigung planmäßiger Abschreibungen ergeben hätte, wenn in früheren Jahren kein Wertminderungsaufwand für den Vermögenswert erfasst worden wäre. Eine Wertaufholung wird erfolgswirksam erfasst.

3.13 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Der Posten „Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente“ in der Bilanz umfasst den Kassenbestand, Bankguthaben sowie kurzfristige Einlagen mit einer ursprünglichen Laufzeit von weniger als drei Monaten.

Für Zwecke der Kapitalflussrechnung umfassen Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente die oben definierten Zahlungsmittel und kurzfristige Einlagen.

Nicht alle von der Gruppe im Konzernabschluss abgebildeten Zahlungsmittel sind direkt verfügbar. Teilweise werden Zahlungsmittel auf Ebene von vollkonsolidierten Personengesellschaften gehalten, bei deren Ausschüttung im Vorfeld von den Minderheitsgesellschaftern entsprechende Genehmigungen und Beschlüsse einzuholen sind.

3.14 Rückstellungen

Grundsätzlich wird eine Rückstellung dann angesetzt, wenn der Konzern eine gegenwärtige (gesetzliche oder faktische) Verpflichtung aufgrund eines vergangenen Ereignisses hat, der Abfluss von Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen zur Erfüllung der Verpflichtung wahrscheinlich und eine verlässliche Schätzung der Höhe der Verpflichtung möglich ist. Der Aufwand aus der Bildung der Rückstellung wird im Periodenergebnis abzüglich der Erstattung ausgewiesen. Ist der aus einer Diskontierung resultierende Zinseffekt wesentlich, werden Rückstellungen mit einem Zinssatz vor Steuern abgezinst, der für die schuldenspezifischen Risiken widerspiegelt. Im Falle einer Abzinsung wird die durch Zeitablauf bedingte Erhöhung der Rückstellungen als Finanzaufwendungen erfasst.

3.15 Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern

Die Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern enthalten die aufgrund der erwarteten Auflösung sowie der Kündigungsrechte der Kommanditisten und GbR-Gesellschafter nach IAS 32 als Fremdkapital auszuweisenden Anteile am Reinvermögen der Immobilienfonds.

Die Anteile der nicht zum Konzern gehörenden Gesellschafter am Reinvermögen der Immobilienfonds umfassen die Kommanditeinlagen/Kapitaleinlagen und sonstige Eigenkapitalverpflichtungen (GbR) und die in den vergangenen sowie in der laufenden Periode erzielten Ergebnisse der in den Konzernabschluss einbezogenen Immobilienfonds.

Die Anteile werden nicht verzinst und sind bei Ausscheiden der einzelnen Gesellschafter oder bei Auflösung der jeweiligen Fondsgesellschaft zur Auszahlung fällig.

Finanzinstrumente, die für den Halter einen Anspruch auf Rückzahlung des der Gesellschaft zur Verfügung gestellten Kapitals begründen, sind gemäß IAS 32 als Fremdkapital zu klassifizieren. Die Immobilienfonds der Hahn Gruppe sind in der Rechtsform von Personengesellschaften organisiert, bei der der Gesellschafter durch Ausübung eines gesetzlichen oder vertraglichen Kündigungsrechtes, das durch den Gesellschaftsvertrag nicht ausgeschlossen werden kann, die Gesellschaft zur Auszahlung der Kapitaleinlagen und der auf sie entfallenden Gewinnanteile verpflichten kann. Des Weiteren werden die Gesellschaften aufgrund ihres Charakters als Investitionsobjekt nicht auf Dauer errichtet, so dass aufgrund der zu erwartenden Auflösung der Gesellschaft ein Anspruch der Gesellschafter gegen die Gesellschaft entstehen wird. Der Anspruch der außenstehenden Gesellschafter auf das Nettoreinvermögen der Immobilienfonds, das maßgeblich durch den Zeitwert der Immobilien bestimmt wird, ist daher im IFRS-Konzernabschluss der Hahn Gruppe als Fremdkapital unter der Position „Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern“ ausgewiesen. Die Gewinn- bzw. Verlustzuweisungen an die außenstehenden Gesellschafter werden in der Konzerngewinn- und -verlustrechnung als Aufwand bzw. Ertrag erfasst.

4. ÄNDERUNGEN DER RECHNUNGSLEGUNGSMETHODEN

Neue und geänderte Standards und Interpretationen

Die angewandten Rechnungslegungsgrundsätze blieben gegenüber dem Vorjahr unverändert. Eine Ausnahme bildeten nachfolgend aufgelistete neue und überarbeitete Standards und Interpretationen, die ab dem 1. Januar 2011 angewandt wurden:

- IAS 24 Angaben über Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen (geändert), anwendbar ab dem 1. Januar 2011,
- IAS 32 Finanzinstrumente: Darstellung (geändert), anwendbar ab dem 1. Januar 2011,
- Verbesserungen zu IFRS 2010 (Mai 2010).

Die Anwendung dieser Standards und Interpretationen wird nachfolgend näher erläutert.

IAS 24 Angaben über Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen (geändert)

Der IASB hat eine Änderung des IAS 24 veröffentlicht, die eine Klarstellung der Definitionen von nahe stehenden Unternehmen und Personen beinhaltet. Die neue Definition verstärkt den symmetrischen Ansatz bei der Bestimmung von Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen und stellt die Umstände klar, unter denen Personen und Personen in Schlüsselpositionen die Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen eines Unternehmens beeinflussen. Des Weiteren führt die Änderung eine partielle Befreiung von den Angabepflichten des IAS 24 für Geschäfte mit öffentlichen Stellen und mit Unternehmen, die durch dieselbe öffentliche Stelle wie das berichtende Unternehmen beherrscht, gemeinschaftlich geführt oder wesentlich beeinflusst werden. Aus der Anwendung der Änderung ergaben sich keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

IAS 32 Finanzinstrumente: Darstellung (geändert)

Das IASB hat eine Änderung veröffentlicht, in der die Definition einer finanziellen Verbindlichkeit nach IAS 32 geändert wird, damit Unternehmen bestimmte Bezugsrechte und Optionen oder Optionsscheine als Eigenkapitalinstrumente klassifizieren können. Die Änderung ist anwendbar, wenn die Rechte zum Erwerb einer festen Anzahl von Eigenkapitalinstrumenten des Unternehmens zu einem festen Betrag in beliebiger Währung berechtigen und das Unternehmen sie anteilig allen gegenwärtigen Eigentümern derselben Klasse seiner nicht derivativen Eigenkapitalinstrumente anbietet. Die Änderung wirkt sich nicht auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns aus, da der Konzern über keine derartigen Instrumente verfügt.

Verbesserungen zu IFRS

Der IASB veröffentlichte im Mai 2010 seinen dritten Sammelstandard zur Änderung verschiedener IFRS mit dem primären Ziel, Inkonsistenzen zu beseitigen und Formulierungen klarzustellen. Die Sammelstandards sehen für jeden geänderten IFRS eigene Übergangsregelungen vor. Die Anwendung folgender Neuregelungen führte zwar zu einer Änderung von Rechnungslegungsmethoden, ergab jedoch keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

- IFRS 3 Unternehmenszusammenschlüsse: Die für Anteile ohne beherrschenden Einfluss verfügbaren Bewertungswahlrechte wurden geändert. Lediglich Bestandteile von Anteilen ohne beherrschenden Einfluss, die ein gegenwärtiges Eigentumsrecht und im Falle einer Liquidation für den Inhaber einen anteiligen Anspruch am Nettovermögen des Unternehmens begründen, dürfen entweder zum beizulegenden Zeitwert oder zum proportionalen Anteil des gegenwärtigen Eigentumsrechts am identifizierbaren Nettovermögen des erworbenen Unternehmens bewertet werden. Alle anderen Bestandteile sind zu ihrem beizulegenden Zeitwert zum Erwerbszeitpunkt zu bewerten.
- IFRS 7 Finanzinstrumente – Angaben: Ziel der Änderung war es, die Angaben durch eine Reduzierung des Umfangs der Angaben zu gehaltenen Sicherheiten zu vereinfachen und durch zusätzliche qualitative Informationen, welche die quantitativen Informationen ergänzen sollen, zu verbessern.
- IAS 1 Darstellung des Abschlusses: Die Änderung stellt klar, dass ein Unternehmen die Analyse jedes Bestandteils des sonstigen Ergebnisses entweder in der Eigenkapitalveränderungsrechnung oder im Anhang darstellen kann. Der Konzern stellt dies weiterhin im Anhang dar.

Aus den anderen unter Verbesserungen zu IFRS 2010 veröffentlichten und nachfolgend aufgelisteten Neuregelungen ergaben sich keine Auswirkungen auf die Rechnungslegungsmethoden und die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns:

- IFRS 3 Unternehmenszusammenschlüsse (bedingte Gegenleistung aus einem Unternehmenszusammenschluss vor der Anwendung des IFRS 3 (überarbeitet 2008)),
- IFRS 3 Unternehmenszusammenschlüsse (nicht ersetzte und freiwillig ersetzte anteilsbasierte Vergütungen),
- IAS 27 Konzern- und Einzelabschlüsse,
- IAS 34 Zwischenberichterstattung.

Aus den nachfolgend aufgelisteten neuen und geänderten Interpretationen ergaben sich keine Auswirkungen auf die Rechnungslegungsmethoden und die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns:

- IFRIC 13 Kundenbindungsprogramme (Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts von Prämienumschreibungen)
- IFRIC 19 Ablösung finanzieller Verbindlichkeiten mit Eigenkapitalinstrumenten

III. WESENTLICHE ERMESSENSENTSCHEIDUNGEN, SCHÄTZUNGEN UND ANNAHMEN

Bei der Erstellung des Konzernabschlusses werden vom Management Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen getroffen, die sich auf die Höhe der zum Ende der Berichtsperiode ausgewiesenen Erträge, Aufwendungen, Vermögenswerte und Schulden sowie die Angabe von Eventualverbindlichkeiten auswirken. Durch die mit diesen Annahmen und Schätzungen verbundene Unsicherheit könnten jedoch Ergebnisse entstehen, die in zukünftigen Perioden zu erheblichen Anpassungen des Buchwerts der betroffenen Vermögenswerte oder Schulden führen.

Ermessensentscheidungen

Bei der Anwendung der Rechnungslegungsmethoden des Konzerns hat das Management folgende Ermessensentscheidungen getroffen, die die Beträge im Konzernabschluss wesentlich beeinflussen:

Verpflichtungen aus Operating-Leasingverhältnissen – Konzern als Leasinggeber

Der Konzern hat Leasingverträge zur gewerblichen Vermietung seiner im Vorratsvermögen gehaltenen Immobilien abgeschlossen. Dabei wurde anhand einer Analyse der Vertragsbedingungen festgestellt, dass alle mit dem Eigentum an diesen im Rahmen von Operating-Leasingverhältnissen vermieteten Immobilien verbundenen maßgeblichen Chancen und Risiken im Konzern verbleiben, der diese Verträge als Operating-Leasingverhältnisse bilanziert.

Schätzungen und Annahmen

Die wichtigsten zukunftsbezogenen Annahmen sowie sonstige am Abschlussstichtag bestehende Hauptquellen von Schätzungsunsicherheiten, aufgrund derer ein beträchtliches Risiko besteht, dass innerhalb des nächsten Geschäftsjahres eine wesentliche Anpassung der Buchwerte von Vermögenswerten und Schulden erforderlich sein wird, werden nachstehend erläutert. Die Annahmen und Schätzungen des Konzerns basieren auf Parametern, die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses vorlagen. Diese Zustände und die Annahmen über die künftigen Entwicklungen können jedoch aufgrund von Marktbewegungen und Marktverhältnissen, die außerhalb des Einflussbereichs des Konzerns liegen, eine Änderung erfahren. Die Buchwerte der jeweiligen Abschlusspositionen werden in den Einzeldarstellungen im Konzernanhang angegeben.

Es besteht eine ausreichende Anzahl von Referenztransaktionen, um verlässliche Rückschlüsse auf die aktuellen Bewertungsniveaus von Handelsimmobilien abzuleiten. Darüber hinaus ist eine solide Marktkenntnis und fachliches Know-how erforderlich, um zu validen Schätzungen zu kommen.

Für die Ermittlung des Nettoveräußerungswerts der Vorratsimmobilien wird auf interne Bewertungsgutachten des Portfolio-Managements zurückgegriffen. Die Bewertung dient als Indikator für einen gegebenenfalls niedrigeren Wertansatz im Sinne einer verlustfreien Bewertung. Da keine Marktdaten für die jeweiligen Objekte zur Verfügung standen, wurde eine auf einer Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode) basierende Bewertungsmethode herangezogen, für die Schätzungen und Annahmen getroffen werden müssen. Der ermittelte beizulegende Zeitwert der Immobilien ist stark von der Nutzungsdauer, den erwarteten Zahlungsströmen und Diskontierungsfaktoren sowie der langfristigen Leerstandsrate abhängig.

Aufgrund der langjährigen Erfahrung der Hahn Gruppe in diesem Segment der Immobilienwirtschaft liegen umfangreiches Datenmaterial und Know-how vor, diese Grundannahmen realitätsnah anzusetzen.

Nach der DCF-Methode werden künftig erwartete Zahlungsmittelüberschüsse eines Objekts auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Hierzu werden in einer Detailplanungsperiode von 10 Jahren die Einzahlungsüberschüsse aus dem jeweiligen Objekt ermittelt. Sie ergeben sich aus der Saldierung der erwarteten Ein- und Auszahlungen. Während die Einzahlungen in der Regel die Nettomieten darstellen, bestehen die Auszahlungen insbesondere aus den Bewirtschaftungs- und Finanzierungskosten, die der Eigentümer zu tragen hat. Die Grundlage für die Ermittlung der Mieteinnahmen bilden die geltenden Mietverträge bzw. realistische Marktmieten innerhalb eines 10 – 15 Jahres-Zeitraums einschließlich einer Inflationsanpassung. Die Einzahlungsüberschüsse jeder Periode werden unter Anwendung eines objektspezifischen Diskontierungszinssatzes auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Als Inflationsrate werden 2% unterstellt, die objektspezifischen Diskontierungszinssätze liegen zwischen 6 und 8%, Leerstände werden individuell zeitlich zugeordnet und Instandhaltungskosten sind mit individuellen Planwerten auf der Basis 3,- EUR/m² eingestellt. Hieraus ergibt sich der Kapitalwert (Net Present Value) der Einzahlungsüberschüsse für die jeweilige Periode. Für das Ende der Detailplanungsperiode (10 bzw. 15 Jahre) wird ein Restwert (Residual Value) des Bewertungsobjekts prognostiziert. Dieser spiegelt den wahrscheinlichsten Preis wider, der zum Ende der Detailplanungsperiode erzielbar ist. Hierbei werden die Einzahlungsüberschüsse der die ersten 10 Jahre überschreitenden Folgejahre mit dem sogenannten Kapitalisierungszinssatz von 6 bis 8% als ewige Rente kapitalisiert. Der Restwert wird dann ebenfalls unter Anwendung des Diskontierungszinssatzes auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Die Summe aus den abgezinsten Zahlungsmittelüberschüssen und dem abgezinsten Restwert ergibt den beizulegenden Zeitwert des Bewertungsobjekts.

Die nicht öffentlich notierten Anteile an geschlossenen Immobilienfonds werden unter Zugrundelegung eines vereinfachten Bewertungsverfahrens zu den Bewertungsstichtagen auf Basis der künftigen Mieten bewertet.

Annahmen und Schätzungen erfolgen auch im Rahmen des potenziellen Ansatzes aktiver latenter Steuern auf steuerliche Verlustvorträge bezüglich der Realisierbarkeit künftiger Steuervorteile. Die tatsächliche steuerliche Ergebnissituation in künftigen Geschäftsjahren und damit die tatsächliche Nutzbarkeit dieser aktiven latenten Steuern kann von der Einschätzung zum Zeitpunkt der Aktivierung dieser latenten Steuern abweichen. Die Verlustvorträge verfallen nicht und können nicht mit zu versteuernden Einkommen anderer Konzerngesellschaften verrechnet werden.

Im Hinblick auf die Eventualschulden erfolgen Schätzungen für Finanzgarantien auf der Basis von Wirtschaftlichkeitsrechnungen von Immobilienfonds. Tatsächliche Entwicklungen in der Zukunft können von den in den Wirtschaftlichkeitsrechnungen unterstellten Annahmen abweichen.

Sofern der beizulegende Zeitwert von in der Bilanz erfassten finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten nicht mit Hilfe von Daten eines aktiven Markts bestimmt werden kann, wird er unter Verwendung von Bewertungsverfahren einschließlich der Discounted-Cashflow-Methode ermittelt. Die in das Modell eingehenden Input-Parameter, wie die Jahresnettosollmiete, die Nettoliquidität sowie einen branchenüblichen Faktor, welcher den Wert der Immobilie anhand der Jahresnettosollmiete darstellt, stützen sich soweit möglich auf beobachtbare Marktdaten. Ist dies nicht möglich, stellt die Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte in gewissem Maße eine Annahme bzw. Schätzung dar. Diese Annahmen bzw.

Schätzungen betreffen Input-Parameter wie Liquiditätsrisiko, Kreditrisiko und Volatilität. Änderungen der Annahmen bezüglich dieser Faktoren könnten sich auf den erfassten beizulegenden Zeitwert der Finanzinstrumente auswirken.

IV. VERÖFFENTLICHTE, JEDOCH NOCH NICHT VERPFLICHTEND ANZUWENDEnde STANDARDS

Bis zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Konzernabschlusses veröffentlichte, jedoch noch nicht verpflichtend anzuwendende Standards werden nachfolgend aufgeführt. Diese Aufzählung berücksichtigt allein solche Standards und Interpretationen, bei denen der Konzern nach vernünftigem Ermessen Auswirkungen auf die Angaben sowie Vermögens-, Finanz- und Ertragslage aus der zukünftigen Anwendung erwartet. Der Konzern beabsichtigt, diese Standards anzuwenden, sobald sie in Kraft treten.

IAS 1 Darstellung des Abschlusses – Darstellung von Bestandteilen des sonstigen Ergebnisses

Die Änderungen des IAS 1 führen zu einer geänderten Gruppierung der im sonstigen Ergebnis dargestellten Posten. Dabei sind Bestandteile, für die künftig eine erfolgswirksame Umgliederung vorgesehen ist (sog. Recycling), gesondert von Bestandteilen, die im Eigenkapital verbleiben, darzustellen. Diese Änderung betrifft allein die Darstellungsweise im Abschluss und hat daher keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Die Änderung ist für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2012 beginnen, anzuwenden.

IAS 12 Ertragsteuern – Realisierung zugrunde liegender Vermögenswerte

Die Änderung stellt die Ermittlung latenter Steuern auf zum beizulegenden Zeitwert bewertete als Finanzinvestition gehaltene Immobilien klar. Demnach wird (widerlegbar) vermutet, dass für die Bemessung der latenten Steuern bei Immobilien, die nach IAS 40 zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, grundsätzlich eine Realisierung des Buchwerts durch Veräußerung ausschlaggebend ist. Bei den nicht-abnutzbaren Sachanlagen, die gemäß IAS 16 nach dem Neubewertungsmodell bewertet werden, soll stets von einer Veräußerung ausgegangen werden. Die Änderung ist für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2012 beginnen, anzuwenden.

IAS 27 Einzelabschlüsse (überarbeitet 2011)

Mit der Verabschiedung von IFRS 10 und IFRS 12 beschränkt sich der Anwendungsbereich von IAS 27 allein auf die Bilanzierung von Tochterunternehmen, gemeinschaftlich geführten und assoziierten Unternehmen in separaten Einzelabschlüssen eines Unternehmens. Der Konzern stellt einen solchen Einzelabschluss nicht auf. Die Änderung ist für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen, anzuwenden.

IAS 28 Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen (überarbeitet 2011)

Mit der Verabschiedung von IFRS 11 und IFRS 12 wurde IAS 28 in „Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen“ umbenannt und der Regelungsbereich, der sich bislang auf die assoziierten Unternehmen beschränkte, auf die Anwendung der Equity-Methode auf Gemeinschaftsunternehmen ausgeweitet. Die Änderung ist für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen, anzuwenden.

IFRS 7 Finanzinstrumente: Angaben – Verbesserung der Angaben über die Übertragung von finanziellen Vermögenswerten

Die Änderung bestimmt umfangreiche neue Angaben über übertragene finanzielle Vermögenswerte, die nicht ausgebucht wurden, um den Adressaten des Konzernabschlusses ein Verständnis über diese Vermögenswerte und zugehörige Schulden zu ermöglichen. Es werden darüber hinaus Angaben über das zum Berichtsstichtag bestehende anhaltende Engagement bei übertragenen und ausgebuchten finanziellen Vermögenswerten gefordert, um den Adressaten ein Verständnis über die Art und die Risiken des anhaltenden Engagements bei diesen ausgebuchten Vermögenswerten zu ermöglichen. Die Änderung ist für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2011 beginnen, anzuwenden. Die Änderung betrifft lediglich die Angaben und wirkt sich nicht auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns aus.

IFRS 9 Finanzinstrumente: Klassifizierung und Bewertung

IFRS 9 spiegelt die erste Phase des IASB-Projekts zum Ersatz von IAS 39 wider und behandelt die Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten nach IAS 39. Der Standard ist für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen, anzuwenden. In weiteren Projektphasen wird der IASB die Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen und die Wertminderung von finanziellen Vermögenswerten behandeln. Der Abschluss dieses Projekts wird im Laufe des Jahres 2011 oder für die erste Jahreshälfte 2012 erwartet. Die Anwendung der Neuerungen aus der ersten Phase von IFRS 9 wird Auswirkungen auf die Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten des Konzerns haben, jedoch voraussichtlich keine Auswirkungen auf die Klassifizierung und Bewertung finanzieller Verbindlichkeiten. Um ein umfassendes Bild potenzieller Auswirkungen darzustellen, wird der Konzern die Auswirkung erst in Verbindung mit den anderen Phasen, sobald diese abgeschlossen sind, quantifizieren.

IFRS 10 Konzernabschlüsse

IFRS 10 ersetzt die Bestimmungen des bisherigen IAS 27 Konzern- und Einzelabschlüsse zur Konzernrechnungslegung und beinhaltet Fragestellungen, die bislang in SIC-12 Konsolidierung – Zweckgesellschaften geregelt wurden. IFRS 10 begründet ein einheitliches Beherrschungskonzept, welches auf alle Unternehmen einschließlich der Zweckgesellschaften Anwendung findet. Die mit IFRS 10 eingeführten Änderungen erfordern gegenüber der bisherigen Rechtslage erhebliche Ermessensausübung des Managements bei der Beurteilung der Frage, über welche Unternehmen im Konzern Beherrschung ausgeübt wird und ob diese daher im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einzubeziehen sind. Der Standard ist für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen, anzuwenden.

IFRS 11 Gemeinschaftliche Vereinbarungen

IFRS 11 ersetzt IAS 31 Anteile an Gemeinschaftsunternehmen und SIC-13 Gemeinschaftlich geführte Unternehmen – nicht monetäre Einlagen durch Partnerunternehmen. Mit IFRS 11 wird das bisherige Wahlrecht zur Anwendung der Quotenkonsolidierung bei Gemeinschaftsunternehmen aufgehoben. Diese Unternehmen werden künftig allein At Equity in den Konzernabschluss einbezogen. Der Konzern hat dieses Wahlrecht bisher nicht in Anspruch genommen. Der Standard ist für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen, anzuwenden.

IFRS 12 Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen

Der Standard regelt einheitlich die Angabepflichten für den Bereich der Konzernrechnungslegung und konsolidiert die Angaben für Tochterunternehmen, die bislang in IAS 27 geregelt waren, die Angaben für gemeinschaftlich geführte und assoziierte Unternehmen, welche sich bislang in IAS 31 bzw. IAS 28 befanden, sowie für strukturierte Unternehmen. Des Weiteren werden neue Angabepflichten formuliert. Der Standard ist für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen, anzuwenden.

IFRS 13 Bemessung des beizulegenden Zeitwerts

Der Standard legt einheitliche Richtlinien für die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts sowie umfassende qualitative und quantitative Angaben fest. Nicht zum Regelungsbereich des Standards gehört dagegen die Frage, wann Vermögenswerte und Schulden zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden müssen oder können. IFRS 13 gibt vielmehr Leitlinien, wie der beizulegende Zeitwert unter IFRS sachgerecht zu ermitteln ist, wenn dieser gefordert oder erlaubt ist. Der Standard ist für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen, anzuwenden.

V. GESCHÄFTSSEGMENTE

Zum Zweck der Unternehmenssteuerung ist der Konzern nach den jeweiligen Geschäftsfeldern der Hahn Gruppe organisiert. Die Aktivitäten der Hahn Gruppe erstrecken sich ausschließlich auf Deutschland, so dass keine geografische Segmentierung erfolgt.

Es bestehen folgende zu berichtende Geschäftssegmente:

- Das Geschäftssegment „Neugeschäft“ beinhaltet die zu Vertriebszwecken gehaltenen Anteile an geschlossenen Immobilienfonds und bildet die Abwicklung von neu zu platzierenden Immobilienfonds ab.
- Das Segment „Bestandsmanagement“ bildet extern und innerhalb der zur Hahn Gruppe gehörenden geschlossenen Immobilienfonds erbrachte Dienstleistungen im Bereich des Property-, Asset- und Fondsmanagement ab.

Die Spalte „Überleitung“ beinhaltet Konzernleitungs- und Holdingfunktionen sowie den Haftungsverbund und Konsolidierungspositionen.

GESCHÄFTSJAHR ZUM 31.12.2011	Angaben in TEUR	Neugeschäft	Bestands- management	Überleitung	Konzernabschluss
Umsatzerlöse					
Externe Kunden		59.437	8.413	1.741	69.591
Andere Segmente		4	33	-37	0
Summe Umsatzerlöse		59.441	8.446	1.704	69.591
ERGEBNIS					
Sonstige betriebliche Erträge		235	116	372	723
Materialaufwand		-53.432	-436	-1.669	-55.537
Personalaufwand		-1.506	-2.320	-2.656	-6.482
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.021	-1.899	-3.095	-6.015
Abschreibungen		-29	-70	-143	-242
Zinserträge		110	25	556	691
Zinsaufwendungen		-134	-98	-2.078	-2.310
Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmens		0	0	-291	-291
Sonstiges Finanzergebnis		182	72	1.387	1.641
Ertragsteueraufwand/-ertrag		-13	0	-716	-729
Segmentergebnis		3.833	3.836	-6.629	1.040
Vermögenswerte des Segments		34.784	18.023	24.529	77.336
Anteile an assoziierten Unternehmen		0	631	2.035	2.684
Investitionen		0	0	164	164
Schulden des Segments		24.960	4.509	21.662	51.131

Zur Bildung der vorstehenden berichtspflichtigen Geschäftssegmente wurden keine Geschäftssegmente zusammengefasst. Das Segmentergebnis der Geschäftseinheiten wird vom Management getrennt überwacht, um Entscheidungen über die Verteilung der Ressourcen zu fällen und um die Ertragskraft der Einheiten zu bestimmen. Die Entwicklung der Segmente wird anhand des Segmentergebnisses beurteilt und in Übereinstimmung mit dem Periodenergebnis im Konzernabschluss bewertet. Die Konzernfinanzierung (einschließlich Finanzaufwendungen und -erträge) sowie die Ertragsteuern werden konzerneinheitlich gesteuert und den einzelnen Geschäftssegmenten zugeordnet. Die Verrechnungspreise zwischen den Geschäftssegmenten werden anhand der marktüblichen Konditionen unter fremden Dritten ermittelt.

GESCHÄFTSJAHR ZUM 31.12.2010	Angaben in TEUR	Neugeschäft	Bestands- management	Überleitung	Konzernabschluss
UMSATZERLÖSE					
Externe Kunden		89.758	6.520	5.204	101.482
Andere Segmente		797	217	- 1.015	0
Summe Umsatzerlöse		90.555	6.737	4.189	101.481
ERGEBNIS					
Sonstige betriebliche Erträge		3.492	232	- 2.954	770
Materialaufwand		- 81.125	- 1.360	- 256	- 82.741
Personalaufwand		- 1.843	- 2.210	- 3.368	- 7.421
Sonstige betriebliche Aufwendungen		- 3.936	- 725	- 575	- 5.235
Abschreibungen		- 3	0	- 263	- 267
Zinserträge		227	262	442	931
Zinsaufwendungen		- 596	- 331	- 3.182	- 4.109
Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmens		0	0	- 276	- 276
Sonstiges Finanzergebnis		75	239	1.242	1.555
Ertragsteueraufwand/-ertrag		0	0	- 5.761	- 5.762
Segmentergebnis		6.848	2.844	- 10.764	- 1.073
Vermögenswerte des Segments		32.840	13.063	47.461	93.363
Anteile an assoziierten Unternehmen		0	605	2.224	2.829
Investitionen		389	63	404	856
Schulden des Segments		25.075	6.132	42.798	74.006

VI. KONSOLIDIERUNGSKREIS

In den Konzernabschluss sind die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG und folgende Tochterunternehmen einbezogen:

	Anteil am Eigenkapital in %
I. VERBUNDENE KONSOLIDIERTE UNTERNEHMEN	
HAHN Fonds und Asset Management GmbH, Bergisch Gladbach**	100
HAHN Fonds Geschäftsführungs GmbH, Bergisch Gladbach	100
HAHN Retail Fund Geschäftsführungs GmbH, Bergisch Gladbach	100
HAHN Parking GmbH, Bergisch Gladbach	100
GRO Ground Beteiligungs GmbH, Bergisch Gladbach	100
Hahn Fondsbeteiligungsgesellschaft mbH, Bergisch Gladbach	100
HAHN Fonds Invest GmbH, Bergisch Gladbach**	100
HAHN Grundbesitz GmbH & Co KG, Bergisch Gladbach	100
HAHN Beteiligungsholding GmbH, Bergisch Gladbach	100
DFD Finanzdienstleistungen und Service GmbH, Bergisch Gladbach	100
VM GbR Wolfsburg, Bergisch Gladbach	53
Grundstücksgemeinschaft Herrenberg GbR, Bergisch Gladbach	100
Hahn EKZ Bergisch Gladbach Beteiligungs GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach	100
Hahn GZ Bremen Blumenthal GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach	94,96
FMZ Nordhorn B. V., Varsseveld	100
SB-Warenhaus Bergisch Gladbach GbR, Bergisch Gladbach	100
Fachmarktcenter Kitzingen GbR, Bergisch Gladbach	100
Div Deutsche Immobilienfonds-Verwaltungs-KG Anlagefonds Globus-Center Broichweiden, Frankfurt	54,6
Hahn Fachmarktzentrum Saarburg GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach	100
II. ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN ‚AT EQUITY‘ BEWERTET	
Bürohaus Marsdorf GbR, Bergisch Gladbach	37,46
Hahn Bürogebäude Bensberg GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach	22,01
Hahn Cottbus Spremb. Straße 13 – 15 GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach	45,37
Einkaufszentrum Bergisch Gladbach GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach	31
Gladium Citygalerie Verwaltungsgesellschaft mbH, Bergisch Gladbach	50
Gladium Citygalerie GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach	44,9

* Der vollständige Anteilsbesitz wird im Handelsregister hinterlegt.

** Befreiung gemäß § 264 Abs. 3 HGB

Einschließlich der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG hat sich der Konsolidierungskreis der Hahn Gruppe wie folgt entwickelt:

Angaben in TEUR	UNTERNEHMEN DER HAHN GRUPPE		FONDS-/ OBJEKTGESELLSCHAFTEN		Gesamt
	Vollkonsolidiert	Vollkonsolidiert	At Equity		
Stand 31.12.2010	12	8	6		26
Zugänge	0	5	0		5
Abgänge	1	4	0		5
Stand 31.12.2011	11	9	6		26

Über ein bisher voll konsolidiertes Unternehmen der Hahn Gruppe wurde die Liquidation eröffnet.

Zwei mehrheitlich gehaltene Fondsgesellschaften (2010: zwei) wurden aufgrund fehlender Beherrschungsmöglichkeit seitens der Hahn Gruppe nicht in den Konzernabschluss einbezogen. In diesen Fällen bestimmte die Hahn Gruppe nicht mehr die Finanz- und Geschäftspolitik, da die Fondsgesellschaften aufgrund ihrer wirtschaftlichen Lage hinsichtlich ihrer Immobilienfinanzierung in Zahlungsverzug geraten waren und die Kapital gebende Bank die ausschließlich durch das Fondsvermögen gesicherte Finanzierung gekündigt hat und die Vollstreckung gegen das Fondsvermögen beabsichtigt bzw. bereits eingeleitet hat.

Sofern über Fondsgesellschaften/Immobilienfonds die Beherrschung erlangt wird, wird dies nicht nach den Grundsätzen des IFRS 3 Unternehmenszusammenschlüsse, sondern als Erwerb von einzelnen Vermögenswerten und Schulden dargestellt.

Im Berichtsjahr wurde die mehrheitliche Beherrschung durch Anteilskauf von 54,6% an einem Immobilienfonds für einen Kaufpreis von TEUR 6.300 erlangt. Dies führte zu der Erstkonsolidierung dieses Tochterunternehmens Div Deutsche Immobilienfonds-Verwaltungs-KG Anlagefonds Globus-Center Broichweiden, Frankfurt, zum 21. Oktober 2011. Es wurden Vermögenswerte in Höhe von TEUR 12.288, welche im Wesentlichen aus einer großflächigen Einzelhandelsimmobilie bestehen, und Schulden im Rahmen der Finanzierung der Immobilie von TEUR 1.594 übernommen. Der in den Vermögenswerten enthaltene Stand der liquiden Mittel belief sich auf TEUR 433.

Das Tochterunternehmen Hahn Fachmarktzentrum 3 GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach, wurde im Wege eines Privat Placements vollständig zum 28. Dezember 2011 abgewickelt und führte dem einhergehend zu dem Verlust der Beherrschung und somit zur Entkonsolidierung dieser Gesellschaft.

Ebenfalls als Private Placement wurde die Hahn Fachmarktzentrum Übach-Palenberg GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach, (Entkonsolidierung zum 28. Dezember 2011) mehrheitlich abgewickelt. Die verbleibenden Anteile der Gesellschaft werden gemäß IFRS 5 als zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte ausgewiesen.

Des Weiteren wurde die Gesellschaft Hahn Verbrauchermarkt Sigmaringen GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach, sowie deren direkte Tochtergesellschaft Hahn Solaranlagen Sigmaringen GmbH (jeweilige Erstkonsolidierung per 1. September 2011 und Entkonsolidierung zum 28. Dezember 2011) im Rahmen eines Publikumsfonds vollständig platziert und somit entkonsolidiert.

Die Gesellschaft Hahn Fachmarktzentrum Saarburg GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach, wurde zum 31. Dezember 2011 erstmalig in den Konzernabschluss einbezogen. Diese beinhaltet zum Stichtag lediglich Anschaffungsnebenkosten bezogen auf einen Grundstückskauf. Der Übergang von Nutzen und Lasten der Immobilie selbst findet erst nach dem Stichtag statt.

Die Bilanzwerte der 2011 veräußerten Fonds stellen sich zum jeweiligen Stichtag des Abgangs wie folgt dar:

Angaben in TEUR	2011	2010
VERMÖGENSWERTE		
Sachanlagen	0	2.766
Vorratsimmobilien	38.805	39.500
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	677	1.764
Flüssige Mittel	1.294	411
SCHULDEN		
Verbindlichkeiten aus der Finanzierung der Sachanlagen und Immobilien	28.961	25.765
Kurzfristige Rückstellungen und Verbindlichkeiten	5.781	4.231

2011 wurden für die entkonsolidierten Immobilienfonds Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 46.427 erzielt. Es entstand ein Ergebnis aus Entkonsolidierung in Höhe von TEUR 5.455. Die verbleibenden Anteile an den ehemaligen Tochterunternehmen wurden im Entkonsolidierungszeitpunkt zum beizulegenden Zeitwert in Höhe von TEUR 3.952 erfasst.

Im Geschäftsjahr 2010 wurden für die entkonsolidierten Immobilienfonds Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 45.154 erzielt. Es entstand ein Ergebnis aus Entkonsolidierung in Höhe von TEUR 2.565. Die verbleibenden Anteile an den ehemaligen Tochterunternehmen wurden zum beizulegenden Zeitwert im Konzern in Höhe von TEUR 7.974 ausgewiesen.

Anteile an assoziierten Unternehmen

Nachfolgende Tabelle enthält zusammengefasste Finanzinformationen über die Beteiligung der Hahn Gruppe an den assoziierten Unternehmen:

Angaben in EUR	2011	2010
VERMÖGENSWERTE UND SCHULDEN DER ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN		
Kurzfristige Vermögenswerte	7.792	8.225
Langfristige Vermögenswerte	25.500	28.267
Kurzfristige Schulden	- 19.527	- 19.518
Langfristige Schulden	- 9.863	- 10.564
Eigenkapital	3.902	6.410
ERLÖSE UND ERGEBNIS DER ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN		
Umsatzerlöse	2.683	2.692
Ergebnis	- 2.384	- 1.457

VII. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

[1] UMSATZERLÖSE

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in TEUR	2011	2010
Veräußerung von Immobilien und Gesellschaftsanteilen	55.950	82.265
Property-Management-Provisionen	4.478	4.279
Fonds-Management-Provisionen	2.086	1.720
Eigenkapitalbeschaffung	1.831	2.541
Mieterlöse Vorratsobjekte	1.596	4.248
Mietvermittlungsgebühren	936	118
Konzeptionsgebühren	750	3.537
Akquisitionsgebühr	733	678
Center-Management-Provisionen	515	382
Finanzierungsvermittlung	249	1.152
Projektentwicklungsgebühr	118	397
Sonstige Erlöse	349	164
Gesamtumsatzerlöse	69.591	101.481

[2] SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen betrieblichen Erträge gliedern sich wie folgt:

Angaben in TEUR	2011	2010
Zinersparnis aus gedeckeltem Zinsniveau	332	368
Erträge aus Kaufpreisanpassungen	232	–
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	127	–
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen und andere periodenfremde Erträge	4	153
Erträge aus abgeschriebenen Forderungen	–	17
Übrige betriebliche Erträge	28	232
Sonstige betriebliche Erträge	723	770

Die Zinersparnis resultiert aus einem Vertrag mit einem Fonds, der ein Zinsfixing enthält.

Da sich die aktuelle Zinsentwicklung negativ darstellt, konnte hieraus ein Ertrag generiert werden.

[3] MATERIALAUFWAND

Die Materialaufwendungen gliedern sich wie folgt:

Angaben in TEUR	2011	2010
Aufwand aus Verkäufen von Immobilien und Gesellschaftsanteilen	50.076	77.078
Verkaufsprovisionen	1.691	3.364
Objektbetreuungskosten	1.249	1.039
Gewährleistung u. Garantien	972	–
Fremdleistung Projekte	772	–
Reparatur u. Instandhaltung	285	357
Vermietung / Makler	128	10
Objektbetriebskosten	163	133
Prospektierungskosten	112	250
Wertberichtigung	40	503
Aufwand aus Immobilienbewertungen	39	–
Übrige	10	7
Materialaufwand gesamt	55.537	82.741

[4] PERSONALAUFWAND

Die Personalaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in TEUR	2011	2010
Gehälter	5.738	6.588
Sozialabgaben	744	832
Aufwendungen für Altersversorgung	–	1
Personalaufwand gesamt	6.482	7.421

Im Geschäftsjahr 2011 waren durchschnittlich 71 Mitarbeiter (2010: 75 Mitarbeiter) im Konzern beschäftigt. Im Berichtsjahr wurden TEUR 757 (2010: TEUR 787) Rentenversicherungsbeiträge gezahlt; davon ist der Arbeitgeberanteil in Höhe von TEUR 387 (2010: TEUR 402) in den o.g. Sozialabgaben enthalten.

Im Geschäftsjahr 2011 sind der Hahn Gruppe im Rahmen von Beendigungen von Arbeitsverhältnissen mit Arbeitnehmern, die nicht Organe der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG gewesen sind, Aufwendungen aus der Freistellung und Abfindung in Höhe von TEUR 223 (2010: TEUR 410) entstanden.

[5] SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in TEUR	2011	2010
Rechts- u. Beratungskosten	1.561	1.032
Miet- und Leasingaufwendungen	824	756
Nicht abziehbare Vorsteuer	694	731
KFZ-Kosten	499	526
EDV-Aufwendungen	233	157
Versicherungen und Beiträge	228	158
Aufsichtsratsvergütung	220	221
Aus- u. Weiterbildung	178	116
Periodenfremder Aufwand	174	239
Vertriebsaufwendungen	172	211
Porto / Telefon / Bürobedarf	163	226
Nebenkosten des Geldverkehrs	147	15
Energie- u. sonstige Raumkosten	103	100
Wertberichtigungen auf Forderungen und Forderungsverluste	75	72
Reisekosten	70	121
Lizenzgebühren	70	59
Personalbeschaffung	69	36
Reparaturen u. Instandhaltungen / Betriebsbedarf	54	76
Sonderaufwand im Rahmen der Platzierung des FCP-FIS German Retail Fund	–	142
Übrige sonstige Aufwendungen	481	241
Sonstige betriebliche Aufwendungen gesamt	6.015	5.235

In den Rechts- und Beratungskosten sind Prozesskosten gegen ehemalige Organe in Höhe von TEUR 313 enthalten.

Die Miet- und Leasingaufwendungen betreffen Verträge zur Anmietung bzw. zum Leasing von Immobilien, Fahrzeugen und Büroausstattung, die als „operating lease“ klassifiziert werden.

Der periodenfremde Aufwand resultiert im Wesentlichen aus den Erschließungskosten für ein Objekt in Bremen und den Provisionsabrechnungen der LB Saar für das Einkaufszentrum in Stuttgart.

[6] FINANZERTRÄGE

Angaben in TEUR	2011	2010
Zinsen und ähnliche Erträge	691	931
Erträge aus Immobilienfonds	1.701	1.610
Gesamt	2.392	2.541

[7] FINANZAUFWENDUNGEN

Angaben in TEUR	2011	2010
Zinsen	2.310	3.864
Abschreibungen auf IAS 40 Immobilien	49	–
Wertminderungen zur Veräußerung verfügbare finanzieller Vermögenswerte	–	245
Gesamt	2.359	4.109

Der Rückgang der Zinsaufwendungen im Jahr 2011 resultiert im Wesentlichen aus der Ablösung von Finanzierungen im Rahmen der Platzierung von vormalig im Konsolidierungskreis enthaltenen geschlossenen Immobilienfonds.

[8] STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG

Als Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind die gezahlten oder geschuldeten Steuern auf Einkommen und Ertrag sowie die latenten Steuern erfasst. Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag setzen sich dabei aus Gewerbeertragsteuer, Körperschaftsteuer und dem Solidaritätszuschlag zusammen.

Der Aufwand für Steuern vom Einkommen und vom Ertrag gliedert sich wie folgt auf:

Angaben in TEUR	2011	2010
Tatsächlicher Steueraufwand (+)/-ertrag (-)	1.009	4.061
Latenter Steueraufwand (+)/-ertrag (-)	–280	1.701
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	729	5.762

Der latente Steuerertrag beinhaltet die Veränderung der aktiven latenten Steuern auf gewerbe- und körperschaftsteuerliche Verlustvorträge (Aufwand) in Höhe von TEUR 317 (Vorjahr: TEUR 1.385). Des Weiteren wird ein latenter Steuerertrag in Höhe von insgesamt TEUR 596 für temporäre Differenzen (Vorjahr Aufwand: TEUR 316) erfasst.

Der Aufwand für Steuern vom Einkommen und vom Ertrag, der sich unter Anwendung des Steuersatzes der Konzernobergesellschaft HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG in Höhe von 31,93 % (Vorjahr 31,75 %) auf das IFRS-Konzernergebnis vor Steuern ergeben hätte, lässt sich wie folgt auf die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag laut Gewinn- und Verlustrechnung überleiten:

Angaben in TEUR	2011	2010
Ergebnis vor Steuern (EBT)	1.769	4.689
Konzernsteuersatz in %	31,93	31,75
Erwarteter Steueraufwand / -ertrag	533	1.488
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag für Vorjahre	-20	-126
Nicht abziehbare Betriebsausgaben	36	40
Gewerbeertragsteuerliche Hinzurechnungen und Kürzungen	140	65
Gewerbsteuerliches Schachtelprivileg	-	-26
Steuerfreie Gewinnausschüttungen	-33	-47
Veräußerungsverluste nicht steuerwirksam (§ 8b KStG)	58	4.415
Unterlassene Aktivierung latenter Steuer auf steuerliche Verluste	28	27
Steuerentlastung Verbrauch Verlustvorträge, ohne dass in Vorjahren aktive latente Steuern auf Verlustvorträge gebildet worden wären	-2	-24
Steuerentlastung Verlustvorträge	-	-4
Anhebung Gewerbesteuer-Hebesatz	-	-5
Körperschaftsteuerliches Ausschüttungsguthaben	-12	-13
Sonstige Effekte	1	-28
Steueraufwand / -ertrag laut Gewinn- und Verlustrechnung	729	5.762

Bei den in Deutschland ansässigen Unternehmen in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft fällt Körperschaftsteuer in Höhe von 15 % (Vorjahr: 15 %) sowie ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % der geschuldeten Körperschaftsteuer an. Zusätzlich unterliegen diese Gesellschaften sowie Tochterunternehmen in der Rechtsform der Personengesellschaft, welche gewerbliche Einkünfte erzielen, der Gewerbesteuer. Für den steuerlichen Veranlagungszeitraum 2011 beträgt die Gewerbesteuer bei einem Hebesatz von 460 % (Vorjahr: 455 %) regelmäßig 16,10 % (Vorjahr: 15,93 %).

Steuerliche Effekte bei den Immobilienfonds werden im Konzernabschluss nur in dem Umfang berücksichtigt, in dem die Hahn Gruppe an den Immobilienfonds beteiligt ist, da die Besteuerung der Ergebnisse der Immobilienfonds auf Ebene der Gesellschafter eintritt und somit für die außenstehenden Gesellschafter außerhalb der Hahn Gruppe erfolgt.

[9] BESTANDTEILE DES SONSTIGEN ERGEBNISSES

Angaben in TEUR	2011	2010
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte		
In der laufenden Periode entstandene Verluste/Gewinne	463	11
Umgliederungsbeträge in das Periodenergebnis	- 38	- 876
	425	- 865
Zinsswaps		
In der laufenden Periode entstandene Gewinne (+)/Verluste (-) aus Zinsswaps	- 137	- 24
Umgliederungsbeträge in das Periodenergebnis	226	258
	89	234

[10] ERGEBNIS JE AKTIE

Bei der Berechnung des unverwässerten Ergebnisses je Aktie wird das den Inhabern von Stammaktien des Mutterunternehmens zuzurechnende Ergebnis durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl von Stammaktien, die sich während des Jahres im Umlauf befinden, geteilt.

Bei der Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie wird das den Inhabern von Stammaktien des Mutterunternehmens zuzurechnende Ergebnis (nach Abzug der Zinsen auf die wandelbaren Vorzugsaktien) durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl von Stammaktien, die sich während des Jahres im Umlauf befinden, zuzüglich der gewichteten durchschnittlichen Anzahl der Stammaktien, welche sich aus der Umwandlung aller potenziellen Stammaktien mit Verwässerungseffekt in Stammaktien ergeben würden, geteilt.

Es bestehen keine wandelbaren Vorzugaktien, so dass kein Verwässerungseffekt auszuweisen ist und keine Unterschiede zwischen einem unverwässerten und verwässerten Ergebnis bestehen.

Nachfolgende Tabelle enthält die der Berechnung des Ergebnisses je Aktie zugrunde gelegten Beträge:

Das unverwässerte und verwässerte Ergebnis je Aktie bestimmt sich wie folgt:

	2011	2010
Auf den Konzern entfallender Anteil am Konzernjahresfehlbetrag/-überschuss	1.040	- 1.073
Angaben in TEUR		
Gewogener Durchschnitt der ausgegebenen Aktien	12.501	12.000
Angaben in Tsd. Stück		
Auf den Konzern entfallender Anteil am Konzernjahresfehlbetrag/-überschuss je Aktie	0,08	- 0,09
Angaben in EUR		

Der gewogene Durchschnitt der ausgegebenen Aktien berücksichtigt die durch die Hahn Gruppe am 26. Juli 2011 im Handelsregister eingetragene Kapitalerhöhung über 1.001.430 neue Stückaktien. 1 Mio. der Aktien sind im Rahmen einer Privatplatzierung an die UNIMO Real Estate Holding AG, Zug/Schweiz, zugeteilt worden.

VIII. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ
[11] SACHANLAGEN

2011	Angaben in TEUR	Grundstücke und Bauten	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Gesamt
ANSCHAFFUNGS- BZW. HERSTELLUNGSKOSTEN				
Stand 01.01.		–	1.436	1.436
Zugänge		–	36	36
Abgänge		–	45	45
Stand 31.12.		–	1.427	1.427
ABSCHREIBUNGEN				
Stand 01.01.		–	803	803
Zugänge		–	117	117
Abgänge		–	44	44
Stand 31.12.		–	876	876
Nettobuchwerte 31.12.2011		–	551	551
Nettobuchwerte 31.12.2010		–	633	633
2010				
ANSCHAFFUNGS- BZW. HERSTELLUNGSKOSTEN				
Stand 01.01.		5.468	1.348	6.816
Zugänge		12	88	100
Abgänge		5.480	–	5.480
Stand 31.12.		–	1.436	1.436
ABSCHREIBUNGEN				
Stand 01.01.		2.668	687	3.355
Zugänge		46	116	162
Abgänge		2.714	–	2.714
Stand 31.12.		–	803	803
Nettobuchwerte 31.12.2010		–	633	633
Nettobuchwerte 31.12.2009		2.800	661	3.461

[12] ALS FINANZINVESTITIONEN GEHALTENE IMMOBILIEN

Bei den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien handelt es sich unverändert zum Vorjahr um ein unbebautes Grundstück in Kitzingen. Im Jahr 2011 wurden aufgrund des Rückgangs des beizulegenden Zeitwertes TEUR 49 (Vorjahr: TEUR 0) im Periodenergebnis erfasst.

[13] IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

Angaben in TEUR	2011	2010
ANSCHAFFUNGS- BZW. HERSTELLUNGSKOSTEN		
Stand 01.01.	665	649
Zugänge	128	18
Abgänge	55	2
Stand 31.12.	738	665
ABSCHREIBUNGEN		
Stand 01.01.	465	362
Zugänge	125	104
Abgänge	55	1
Stand 31.12.	535	465
Nettobuchwerte 31.12.	203	200

Die immateriellen Vermögenswerte bestehen im Wesentlichen aus EDV-Software.

[14] ANTEILE AN ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN

Angaben in TEUR	2011	2010
Stand 01.01.	2.829	2.604
Zugänge	145	647
Gewinn At Equity	123	16
Verlust At Equity	268	292
Wertminderung	145	–
Abgänge	–	146
Stand 31.12.	2.684	2.829

Die auf die Hahn Gruppe entfallenden anteiligen Verluste aus Anteilen an assoziierten Unternehmen resultieren im Wesentlichen aus einer niedrigeren Fair-Value-Bewertung der in der Hahn Büro- und Geschäftshaus Cottbus Spremberger Straße 13 - 15 GmbH & Co. KG bilanzierten Immobilie.

Der anteilige Verlust der Gladium Citygalerie GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 3 wurde im Geschäftsjahr 2011 nicht berücksichtigt, da der At-Equity-Wert sonst negativ ausgewiesen worden wäre. Der kumulierte negative Gesamtbetrag des At-Equity-Wertes beläuft sich auf TEUR 5.

[15] SONSTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE, LANGFRISTIG

Angaben in TEUR	2011	2010
Anteile geschlossene Immobilienfonds	25.257	24.471
Darlehen an Immobilienfondsgesellschaften	7.472	6.843
Übrige langfristige finanzielle Vermögenswerte	3.435	2.370
Sonstige finanzielle Vermögenswerte gesamt	36.164	33.684

Für die Darlehen an Immobilienfondsgesellschaften wurde im Rahmen einer Risikoanalyse die vorsorgliche Wertanpassung der Vorjahre in Höhe von Mio. EUR 4,0 unverändert beibehalten.

Die übrigen langfristigen finanziellen Vermögenswerte enthalten Mio. EUR 1,84 (Vorjahr: Mio. EUR 1,95) an ein Kreditinstitut verpfändete Festgelder.

[16] LATENTE STEUERN

Die aktiven und passiven latenten Steuern ergeben sich aus den temporären Differenzen und steuerlichen Verlustvorträgen wie folgt:

Angaben in TEUR	31.12.2011		31.12.2010	
	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern
LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE				
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	–	36	–	51
Anteile an assoziierten Unternehmen	16	366	208	451
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	638	1.652	619	882
KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE				
Vorräte				
Vorratsimmobilien	126	0	108	431
Gesellschaftsanteile	399	273	554	515
Forderungen und sonstige Vermögenswerte				
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	–	–	12	–
Als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Vermögenswerte	–	–	7	932
LANGFRISTIGE SCHULDEN				
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	112	293	140	293
KURZFRISTIGE SCHULDEN				
Rückstellungen	146	293	187	188
Summe temporärer Differenzen	1.437	2.913	1.835	3.743
Verlustvorträge	1.958	–	2.274	–
Gesamt/Bilanzansatz	3.395	2.913	4.109	3.743

Auf temporäre Unterschiede, die aus der Zeitwertbilanzierung von Vermögenswerten und Schulden im Rahmen von Unternehmenserwerben resultieren, werden latente Steuern bilanziert.

Für die temporären Differenzen und Verluste aus Immobilienfonds wurden latente Steuern nur auf den der Gruppe zurechnenden Anteil gebildet, da die Ergebnisse dieser Gesellschaften lediglich auf Gesellschafterebene einer Besteuerung unterliegen und damit die auf die außenstehenden Kommanditisten entfallenden Anteile der latenten Steuern außerhalb des Konzerns anfallen.

Latente Steuern werden auf gewerbsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 4.422 (Vorjahr: TEUR 5.850) und auf körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 7.873 (Vorjahr: TEUR 8.425) gebildet. Insgesamt bestehen gewerbsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 4.777 (Vorjahr: TEUR 6.110) und körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 8.228 (Vorjahr: TEUR 8.678). Die Verlustvorträge können grundsätzlich nicht über den Zeitablauf verfallen.

Erfolgsneutral im Eigenkapital erfasste aktive latente Steuern entfallen mit TEUR 270 (Vorjahr: TEUR 405) auf zur Veräuße-

zung verfügbare finanzielle Vermögenswerte (Anteile an geschlossenen Immobilienfonds) sowie TEUR 112 (Vorjahr: TEUR 141) auf Zinsswaps in den sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten.

[17] VORRATSIMMOBILIEN

Die Position beinhaltet drei (Vorjahr: vier) zum Vertrieb an institutionelle oder private Anleger bestimmte Immobilien. Gegenüber dem Vorjahr wurde ein Objekt in Übach-Palenberg im Rahmen des Vertriebs des PWF 156 an private Anleger veräußert.

Der Buchwert der Immobilien beläuft sich nach der oben beschriebenen Platzierung auf TEUR 2.907 (Vorjahr: TEUR 20.846).

Die ergebniswirksame Wertminderung von Vorräten beläuft sich auf TEUR 39 (Vorjahr TEUR 0).

[18] GESELLSCHAFTSANTEILE

Die Position enthält 31 (2010: 24) Anteile an zur Veräußerung bestimmten geschlossenen Immobilienfonds.

Es wurden Anteile an der Gesellschaft Hahn Fachmarktzentrum Fulda GmbH&Co. KG mit einem Buchwert von TEUR 29 veräußert.

Im Jahr 2011 erfolgten erfolgswirksame Anpassungen der Buchwerte der zum Stichtag noch im Bestand befindlichen Gesellschaftsanteile in Höhe von TEUR – 41 (Vorjahr: TEUR – 503).

[19] GELEISTETE ANZAHLUNGEN

Die geleisteten Anzahlungen auf Vorratsimmobilien und Gesellschaftsanteile betreffen Anschaffungsnebenkosten für eine Immobilie in Saarburg in Höhe von TEUR 386 sowie eine Anzahlung in Höhe von TEUR 1.000 für den Erwerb von Anteilen an der Hahn SB-Warenhaus Salzgitter GmbH&Co. KG. Sowohl die Immobilie in Saarburg als auch die Anteile an der Hahn SB-Warenhaus Salzgitter GmbH&Co. KG gehen erst nach dem Stichtag auf den Konzern über.

[20] FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in TEUR	31.12.2011	31.12.2010
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, brutto	2.187	2.402
Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	– 103	– 92
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.084	2.310
Einzelwertberichtigung 01.01.	– 92	– 57
Zuführung	– 11	– 56
Auflösung	–	10
Abgang	–	11
Einzelwertberichtigung 31.12.	– 103	– 92

Zum 31. Dezember stellt sich die Altersstruktur der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wie folgt dar:

Angaben in TEUR	31.12.2011	31.12.2010
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.084	2.310
davon weder überfällig noch wertgemindert	1.519	776
davon überfällig, aber nicht wertgemindert		
bis 3 Monate	475	1.508
über 3 Monate bis 6 Monate	8	14
über 3 Monate bis 6 Monate	66	2
über 1 Jahr	11	5
Überfällig insgesamt	560	1.529

[21] FORDERUNGEN GEGEN NAHE STEHENDE PERSONEN UND UNTERNEHMEN

Die Forderungen gegen nahe stehende Personen und Unternehmen setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in TEUR	31.12.2011	31.12.2010
Forderungen gegen die HAHN Holding GmbH, deren Gesellschafter bzw. von ihnen beherrschte Gesellschaften	3.558	4.368
Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	2.630	2.514
Forderungen gegen nahe stehende Personen und Unternehmen vor Wertberichtigung	6.188	6.882
Wertberichtigungen auf Forderungen gegen die HAHN Holding GmbH, deren Gesellschafter bzw. von ihnen beherrschte Gesellschaften	- 1.138	- 1.138
Wertberichtigungen auf Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	- 2.451	- 2.451
Forderungen gegen nahe stehende Personen und Unternehmen	2.599	3.293
Einzelwertberichtigung 01.01.	- 3.589	- 3.673
Zuführung	-	-
Auflösung	-	-
Abgang	-	84
Einzelwertberichtigung 31.12.	- 3.589	- 3.589

Die Forderungen gegen nahe stehende Personen und Unternehmen haben eine Laufzeit unter einem Jahr.

Zum 31. Dezember stellt sich die Altersstruktur der Forderungen gegen nahe stehende Personen und Unternehmen wie folgt dar:

Angaben in TEUR	31.12.2011	31.12.2010
Forderungen gegen nahe stehende Personen	2.599	3.293
davon weder überfällig noch wertgemindert	2.493	69
davon überfällig, aber nicht wertgemindert		
bis 3 Monate	–	–
über 3 Monate bis 6 Monate	97	–
über 6 Monate bis 1 Jahr	8	–
über 1 Jahr	1	2.619
Überfällig insgesamt	106	2.619

[22] SONSTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE, KURZFRISTIG

Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte gliedern sich wie folgt:

Angaben in TEUR	31.12.2011	31.12.2010
Darlehen	1.266	1.002
Forderungen gegen Fonds	5.244	2.600
Übrige	313	250
Wertberichtigungen	– 413	– 366
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	6.410	3.486
Einzelwertberichtigung 01.01.	– 366	– 619
Zuführung	– 47	– 1
Auflösung	–	12
Inanspruchnahme	–	242
Einzelwertberichtigung 31.12.	– 413	– 366

Die ausgewiesenen sonstigen finanziellen Vermögenswerte beinhalten im Wesentlichen kurzfristige Zwischenfinanzierungen der Hahn Gruppe für Fondsgesellschaften. Daneben sind in den Darlehen noch Mittelvergaben resultierend aus Vorjahren, welche bereits teilweise in Höhe von TEUR 240 zurückgeführt wurden, wie auch die Vergabe eines neuen Darlehens in Höhe von TEUR 525 enthalten.

Die Laufzeit gliedert sich wie folgt:

Angaben in TEUR	31.12.2011	31.12.2010
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	6.410	3.486
davon weder überfällig noch wertgemindert	5.762	3.217
davon überfällig, aber nicht wertgemindert		
bis 3 Monate	101	174
über 3 Monate bis 6 Monate	450	–
über 6 Monate bis 1 Jahr	–	–
über 1 Jahr	11	–
Überfällig insgesamt	562	174

[23] SONSTIGE ÜBRIGE VERMÖGENSWERTE

Angaben in TEUR	31.12.2011	31.12.2010
Abgrenzungen	69	81
Forderungen aus sonstigen Steuern	3	249
Sonstige übrige Vermögenswerte	72	330

[24] ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente beinhalten ausschließlich Guthaben bei Kreditinstituten sowie geringfügige Kassenbestände.

Die flüssigen Mittel beinhalten Bankguthaben in Höhe von TEUR 9.811 in der Objektgesellschaft Div Deutsche Immobilienfonds-Verwaltungs-KG Anlagefonds Globus-Center Broichweiden, Frankfurt, an der die Hahn Gruppe 54,6% der Anteile hält.

[25] ALS ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENE LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

Die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte repräsentieren die nach Abwicklung eines Fonds verbleibenden Anteile an einer bis zum 28. Dezember 2011 vollkonsolidierten Fondsgesellschaft. Im Rahmen von planmäßigen Vertriebsaktivitäten sollen die verbleibenden Anteile im Verlaufe des Geschäftsjahres 2012 vertrieben werden.

Der bezulegende Zeitwert wurde auf Grundlage des prospektierten Verkaufspreises für diese Anteile ermittelt. Die als zur Veräußerung gehalten klassifizierten Vermögenswerte sind dem Segment Neugeschäft zugeordnet.

Bei den zum 31. Dezember 2010 ausgewiesenen als zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten handelte es sich ebenfalls um verbleibende Anteile im Rahmen einer Teilplatzierung eines Immobilienfonds. Die Vollplatzierung und die daraus resultierende Ausbuchung erfolgten im Geschäftsjahr 2011.

[26] EIGENKAPITAL

Das im Handelsregister eingetragene Grundkapital der Gesellschaft beträgt EUR 13.001.430. Das Grundkapital besteht aus 13.001.430 auf den Inhaber lautende Stückaktien und ist voll eingezahlt. Das genehmigte Kapital beträgt zum 31. Dezember 2011 TEUR 5.000.

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 17. August 2006 sowie vom 11. September 2006 wurde in die Satzung die Möglichkeit zur Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital aufgenommen. Demnach ist der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 16. August 2011 mit Zustimmung des Aufsichtsrats einmalig oder in Teilbeträgen um bis zu TEUR 5.000 durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- oder Sacheinlage zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2006). Dabei steht den Aktionären grundsätzlich ein Bezugsrecht zu. Gleichzeitig wurde in der Hauptversammlung die Umstellung von Namensaktien auf Inhaberaktien beschlossen.

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 7. Juni 2011 wurde die Ermächtigung hinsichtlich des Betrags des Genehmigten Kapitals 2006 von bisher TEUR 5.000 um TEUR 4.000 auf TEUR 1.000 herabgesetzt.

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 7. Juni 2011 wurde ein genehmigtes Kapital in Höhe von TEUR 1.000 (Genehmigtes Kapital 2011 /I) sowie ein weiteres genehmigtes Kapital in Höhe von TEUR 4.000 (Genehmigtes Kapital 2011 /II) geschaffen. Demnach ist der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 6. Juni 2016 durch Ausgabe von neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bareinlagen einmalig oder mehrmals, insgesamt jedoch um höchstens TEUR 1.000 bzw. TEUR 4.000 zu erhöhen. Die Aktionäre haben auf von der Gesellschaft begebene neue Aktien grundsätzlich ein gesetzliches Bezugsrecht.

Weiterhin beschloss die Hauptversammlung vom 7. Juni 2011, das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu TEUR 1.200 durch Ausgabe von bis zu 1.200.000 neuen auf den Inhaber lautenden Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) gegen Bareinlagen zu erhöhen, bei einem Bezugsverhältnis von 10 : 1 und einem Bezugspreis von 5,50 Euro je neue Aktie. Die Hahn Gruppe hat am 26. Juli 2011 eine Kapitalerhöhung über 1.001.430 neue Stückaktien im Handelsregister eintragen lassen. Das Grundkapital der Gesellschaft erhöht sich von EUR 12.000.000 auf EUR 13.001.430. Bei einem Bezugspreis von EUR 5,50 je Aktie belief sich der Bruttoemissionserlös auf Mio. EUR 5,51. Die UNIMO Real Estate Holding AG, Zug /Schweiz hat entsprechend einer am 28. Dezember 2010 abgegebenen Erklärung 1.000.000 neue Aktien gezeichnet.

Die Veränderung der Eigenkapitalkomponenten ist in der Entwicklung des Konzerneigenkapitals dargestellt.

Die Kapitalrücklage enthält das Agio aus der Kapitalerhöhung abzüglich der um die Ertragsteuervorteile verminderten Transaktionskosten.

Im Rahmen der Aufstellung des Abschlusses wurde die Kapitalrücklage der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG zum Ausgleich des handelsrechtlichen Verlustvortrages aus dem Vorjahr, soweit dieser nicht durch den Jahresüberschuss 2011 gedeckt wurde, in Höhe von TEUR 13.215 aufgelöst, welches zu einer Erhöhung der Gewinnrücklagen in gleicher Höhe führte. Die Gewinnrücklagen betreffen neben der gesetzlichen die der anderen Gewinnrücklage zugeführten Beträge.

Die Sonstigen Rücklagen enthalten die Fair-Value-Änderungen der zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerte und der derivativen Finanzinstrumente (Cash Flow Hedges).

Der Bilanzgewinn enthält die in der Vergangenheit erwirtschafteten Ergebnisse, die bisher nicht den Rücklagen zugeführt wurden und nicht ausgeschüttet wurden oder aufgrund ihrer Zuweisung an die Kommanditisten/Gesellschafter der Immobilienfonds entsprechend IAS 32 in der Position „Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern“ im Fremdkapital auszuweisen sind.

[27] RÜCKSTELLUNGEN

Die lang- und kurzfristigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in TEUR	Stand 01.01.2011	Inanspruch- nahme	Zuführung	Stand 31.12.2011	davon langfristig	Aufzinsungs- faktor
Mietausgleichsverpflichtung	1.864	104	85	1.845	1.741	4,09 %
Belastender Vertrag	67	67	148	148	89	4,22 %
Erstvermietungsgarantie	—	—	241	241	55	4,81 %
Sonstige Garantien	353	60	18	311	260	4,28 %
Sonstige Rückstellungen	—	—	30	30	—	—
Rückstellungen	2.284	231	522	2.575	2.145	—

Die Rückstellung für Mietausgleichsverpflichtung beinhaltet eine für einen Fonds eingegangene Verpflichtung, bei Nichteintritt bestimmter Prämissen nicht erfolgte Mietzahlungen zu erstatten. Da die Prämissen bis zum Bilanzstichtag nicht eingetreten sind und die Gesellschaft es als wahrscheinlich ansieht, dass diese Prämissen in Zukunft eintreten werden, wurde das Ausgleichsrisiko zurückgestellt.

Bei der Rückstellung aufgrund eines belastenden Vertrages handelt es sich um die künftigen negativen Ergebnisse, die in Zusammenhang mit dem Betreiben eines Parkhauses entstehen.

Bei der Erstvermietungsgarantie handelt es sich um eine vertraglich zugesicherte Mindestmiete bei einem im Geschäftsjahr 2011 initiierten Immobilienfonds, welcher eine Mindestmiete bei der Erstvermietung von 13 EUR/m² vorsieht.

In der Rückstellung für sonstige Garantien sind diverse Mietgarantien sowie rechtlich nicht verpflichtende, jedoch aus Kulanzgründen zugesagte Kostenübernahmen enthalten.

Der Diskontierungszins wurde 2011 im Bereich der Mietausgleichsverpflichtung auf 4,09 % (Vorjahr: 4,22 %) und bei sonstigen Garantien auf 4,28 % (Vorjahr: 4,51 %) angepasst.

Die Erhöhung des während der Berichtsperiode aufgrund des Zeitablaufs abgezinsten Betrages und die Auswirkung von Änderungen des Abzinsungssatzes belaufen sich auf TEUR 93 (Vorjahr: TEUR 139).

Zum 31. Dezember stellt sich die Fristigkeit der Rückstellungen wie folgt dar:

	Angaben in TEUR	31.12.2011	31.12.2010
Rückstellungen insgesamt		2.575	2.284
mit einer Fristigkeit von:			
bis 1 Jahr		430	231
1 bis 3 Jahre		1.965	1.790
über 3 Jahre		180	263

[28] VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN

Verbindlichkeiten werden nach der Effektivzinsmethode unter Berücksichtigung von Transaktionskosten sowie Agien und Disagien angesetzt. Die Bankschulden setzen sich wie folgt zusammen:

Fälligkeit	Art	Zinsbindung	Fälligkeit	Zinssatz	31.12.2011 TEUR	31.12.2010 TEUR	
Langfristig		fest*	2012	4,95%	–	527	
		fest*	2012	5,83%	–	2.440	
		fest*	2012	2,77%	–	1.112	
		fest*	2013	4,58%	6.820	8.054	
		fest	2012	6,72%	–	364	
		variabel	2016	3-Monats-Euribor	139	173	
Langfristig gesamt					6.959	12.670	
Kurzfristig	Kontokorrent	variabel			4.100	5.645	
	Darlehen	variabel	2011	3-Monats-Euribor + 2,0 Marge	2.457	2.457	
		variabel	2011	3-Monats-Euribor + 1,43 Marge	–	15.300	
		fest*	2012	2,77%	1.112	–	
		fest	2011	2,80%	–	8.386	
		fest	2011	2,96%	–	1.142	
		fest	2012	3,00%	1.128	–	
		fest*	2012	4,95%	463	54	
		fest*	2012	5,83%	2.440	300	
		fest*	2012	4,58%	629	–	
		fest	2012	6,72%	364	485	
	Kurzfristig gesamt					12.693	33.770

*fest aufgrund Zinssicherungsvereinbarung

Zum 31. Dezember 2011 sind auf Fondsebene Grundschulden auf Immobilien in Höhe von TEUR 8.394 (2010: TEUR 28.764*) als Sicherheiten für Verbindlichkeiten gegeben worden. Die Buchwerte der Grundstücke betragen TEUR 3.341 (2010: TEUR 21.290). Bei den Darlehen ist die Haftung des Konzerns sowie der außenstehenden Gesellschafter des jeweiligen Immobilienfonds auf das jeweilige Fondsvermögen beschränkt.

Die ausgewiesenen Darlehen außerhalb der Fondsebene zum Stichtag 31. Dezember 2011 wurden zum Erwerb von Anteilen aufgenommen. Sie sind jeweils durch die Abtretung der Anteile und durch Abtretung der eingetragenen Grundpfandrechte der auf Ebene der Objektgesellschaft finanzierenden Bank gesichert.

Anteile an geschlossenen Immobilienfonds in Höhe von TEUR 5.246 (Vorjahr: TEUR 5.493) sind zur Sicherung des entsprechenden Finanzierungsdarlehens an die Bank abgetreten.

[29] SONSTIGE FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN, LANGFRISTIG

Angaben in TEUR	31.12.2011	31.12.2010
Kaufpreisanpassungen	3.065	3.507
Zinsswaps	122	199
Zinsausgleichsverpflichtungen	63	116
Leasingverpflichtungen	50	–
Darlehen	90	92
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	3.390	3.914

Die Kaufpreisanpassungen resultieren aus vertraglichen Verpflichtungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von drei Immobilienfonds an einen strategischen Investor. Der 2012 fällige Teil ist zum 31. Dezember 2011 unter den kurzfristigen sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

[30] VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betreffen im Wesentlichen Kaufpreisverbindlichkeiten sowie Provisionsverbindlichkeiten.

[31] VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER NAHE STEHENDEN PERSONEN UND UNTERNEHMEN

Die Verbindlichkeiten gegenüber nahe stehenden Personen und Unternehmen setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in TEUR	31.12.2011	31.12.2010
Verbindlichkeiten gegenüber der HAHN Holding GmbH, deren Gesellschafter bzw. von ihnen beherrschte Gesellschaften	1.149	3.386
Verbindlichkeiten gegenüber Organen der Hahn Gruppe bzw. von ihnen beherrschte Gesellschaften	280	100
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	750	745
Verbindlichkeiten gegenüber nahe stehenden Personen und Unternehmen	2.179	4.231

* Vorjahreszahlen angepasst

Weitere Erläuterungen zu den Beziehungen zu nahe stehenden Personen und Unternehmen finden sich unter Punkt X.1.

[32] VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER MINDERHEITSGESELLSCHAFTERN

Die Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern beinhalten im Wesentlichen den Fremdanteil an dem Tochterunternehmen Div Deutsche Immobilienfonds-Verwaltungs-KG Anlagefonds Globus-Center Broichweiden, Frankfurt, und repräsentieren den Anteil fremder Gesellschafter an dem Vermögen (weitgehend Zahlungsmittel) der Gesellschaft.

[33] SONSTIGE FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN, KURZFRISTIG

Die sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten gliedern sich wie folgt:

Angaben in TEUR	31.12.2011	31.12.2010
Darlehen	5.664	1.614
Verbindlichkeiten gegenüber Fonds	1.746	230
Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern	1.217	1.541
Ausstehende Eingangsrechnungen	1.038	1.594
Zinsswaps – effektive Sicherungsbeziehungen	229	242
Verbindlichkeiten gegenüber Institutionellen Fonds	–	805
Kaufpreisanpassungen	1.058	757
Übrige Verbindlichkeiten	474	302
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	11.426	7.085

Die Darlehen, welche im Wesentlichen zweckgebunden zum Erwerb von Beteiligungen zu verwenden sind, bestehen gegenüber verschiedenen Geschäftspartnern. Sie werden mit einem Zinssatz zwischen 10 % bis 14,51 % verzinst.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern betreffen überwiegend noch nicht in Anspruch genommene Urlaubstage und Ansprüche aufgrund von Bonuszahlungen sowie Verpflichtungen gegenüber freigestellten Mitarbeitern.

[34] SONSTIGE ÜBRIGE VERBINDLICHKEITEN

Angaben in TEUR	31.12.2011	31.12.2010
Verbindlichkeiten aus sonstigen Steuern	508	1.362
Verbindlichkeiten aus Beiträgen	28	28
Erhaltene Anzahlungen	–	39
Abgrenzungen	1	2
Sonstige Verbindlichkeiten	537	1.431

[35] SONSTIGE ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN

a) Finanzinstrumente

Die Hahn Gruppe wendet die Vorschriften des IAS 39 zum Cash Flow Hedge Accounting an. Unter einem Cash Flow Hedge (Absicherung von Zahlungsströmen) wird definitionsgemäß die Absicherung gegen das Risiko schwankender Zahlungsströme verstanden, das einem bestimmten, mit dem bilanzierten Vermögenswert oder der bilanzierten Verbindlichkeit oder dem mit einer geplanten Transaktion, deren Eintreten mit hoher Wahrscheinlichkeit erwartet wird, verbundenen Risiko zugeordnet werden kann und das Auswirkungen auf das Periodenergebnis haben könnte. Bei Cash Flow Hedges werden Wertänderungen der Sicherungsinstrumente, soweit die Sicherungsbeziehungen effektiv sind, in einem gesonderten Posten des Eigenkapitals (Cash Flow Hedge-Rücklage) zunächst erfolgsneutral erfasst. Erst in der Periode, in der das Grundgeschäft erfolgswirksam wird, werden die entsprechenden Beträge erfolgswirksam aus der Cash Flow Hedge-Rücklage in die Gewinn- und Verlustrechnung umgebucht. Die Hahn Gruppe sichert sich im Rahmen von Cash Flow Hedges gegen das Risiko schwankender Zins-Cashflows aus variabel verzinslichen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 11.682 (im Vorjahr TEUR 12.337) ab. Dazu wird jeweils bei Eingehen einer variablen Verbindlichkeit ein dieser entsprechender Zinsswap kontrahiert. Zu diesem Zeitpunkt wird die Beziehung zwischen Grund- und Sicherungsgeschäft, das Risikomanagementziel und die Risikomanagementstrategie dokumentiert. Weiterhin wird sowohl zum Kontrahierungszeitpunkt als auch an jedem Bilanzstichtag die Effektivität der Sicherungsbeziehungen beurteilt.

Zum Abschlussstichtag 31. Dezember 2011 beträgt der Zeitwert der als Sicherungsinstrumente im Rahmen von Cash Flow Hedges designierten Zinsswaps TEUR – 352 (Vorjahr: TEUR – 441), der im Eigenkapital erfasst ist.

Folgende Swaps bestehen zum Stichtag:

Kreditgeber	Intern. Bankhaus Bodensee AG	LBBW, Stuttgart	LBBW, Stuttgart	LBBW, Stuttgart
Nominalbetrag in TEUR	770	3.040	1.112	9.133
Laufzeit Beginn	16.07.2007	01.09.2008	28.09.2010	31.03.2009
Laufzeit Ende	29.06.2012	31.12.2012	31.12.2012	31.12.2013
Zinssatz inkl. Marge	4,95%	5,83%	2,77%	4,58%
Bewertungsstichtag	31.12.2011	31.12.2011	31.12.2011	31.12.2011
Marktwert in TEUR	-9	-87	-5	-251
davon unter 1 Jahr	-9	-87	-5	-129
davon über 1 Jahr	0	0	0	-122
Bezugsbetrag per 31.12.2011 in TEUR	527	2.440	1.112	7.603
Darlehentyp	Zinsswap	Zinsswap	Zinsswap	Zinsswap
Basis	6M-Euribor	3M-Euribor	3M-Euribor	1-Monats-Euribor
Marge	0	1,25	1,25	1,75

b) Kategorien von Finanzinstrumenten

Gemäß IFRS 7 liegen folgende Kategorien an Finanzinstrumenten im Berichtsjahr vor:

Angaben in TEUR	ZU HANDELSZWECKEN GEHALTENE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE		KREDITE UND FORDERUNGEN	
	2011	2010	2011	2010
LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE				
Forderungen gegen nahe stehende Personen	–	–	124	123
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	–	–	9.808	9.213
KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE				
Gesellschaftsanteile	619	607	–	–
FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSWERTE				
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	–	–	2.084	2.310
Forderungen gegen nahe stehende Personen und Unternehmen	–	–	2.599	3.292
Forderungen gegen Minderheitsgesellschafter	–	–	296	296
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	–	–	6.410	3.486
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	–	–	12.580	7.691
LANGFRISTIGE SCHULDEN				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	–	–	–	–
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	–	–	–	–
KURZFRISTIGE SCHULDEN				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	–	–	–	–
Verbindlichkeiten gegenüber nahe stehenden Personen und Unternehmen	–	–	–	–
Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschafter	–	–	–	–
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	–	–	–	–
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	–	–	–	–
NETTOERGEBNIS				
Erfolgswirksam	848	– 503	91	– 57
Erfolgsneutral	–	–	–	–

	ZUR VERÄUSSERUNG VERFÜGBARE VERMÖGENSWERTE		FINANZIELLE SCHULDEN (ZU FORTGEFÜHRTEN ANSCHAFUNGSKOSTEN BEWERTET)		BUCHWERT/MAXIMALES KREDITAUSFALLRISIKO	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010
	—	—	—	—	124	123
	26.356	24.471	—	—	36.164	33.684
	—	—	—	—	619	607
	—	—	—	—	2.084	2.310
	—	—	—	—	2.599	3.292
	—	—	—	—	296	296
	—	—	—	—	6.410	3.486
	—	—	—	—	12.580	7.691
	—	—	6.959	12.670	—	—
	—	—	3.268	3.715	—	—
	—	—	1.636	3.126	—	—
	—	—	2.179	4.231	—	—
	—	—	4.405	—	—	—
	—	—	12.693	33.771	—	—
	—	—	11.197	6.843	—	—
	—	—	—	—	—	—
	425	-866	—	—	—	—

Die Buchwerte der Kredite und Forderungen stellen eine Annäherung an den beizulegenden Zeitwert dar.

Im Übrigen stimmen die Zeitwerte der originären Finanzinstrumente mit ihren jeweiligen Buchwerten überein.

Hierarchie beizulegender Zeitwerte

Zum 31. Dezember 2011 hielt der Konzern nachfolgend aufgeführte zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzinstrumente.

Der Konzern verwendet folgende Hierarchie zur Bestimmung und zum Ausweis beizulegender Zeitwerte von Finanzinstrumenten je Bewertungsverfahren:

Stufe 1: notierte (unangepasste) Preise auf aktiven Märkten für gleichartige Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten,

Stufe 2: Verfahren, bei denen sämtliche Input-Parameter, die sich wesentlich auf den erfassten beizulegenden Zeitwert auswirken, entweder direkt oder indirekt beobachtbar sind,

Stufe 3: Verfahren, die Input-Parameter verwenden, die sich wesentlich auf den erfassten beizulegenden Zeitwert auswirken und nicht auf beobachtbaren Marktdaten basieren.

Angaben in TEUR	Zum 31.12.2011	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten				
a) Anteile an geschlossenen Immobilienfonds (erfolgsneutrale Bewertung zum Zeitwert)	25.257	–	25.257	–
b) Gesellschaftsanteile (Vorratsvermögen) (erfolgswirksame Bewertung zum Zeitwert)	619	–	619	–
c) Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten (Zinsswaps)	– 352	–	– 352	–

Angaben in TEUR	Zum 31.12.2010	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten				
a) Anteile an geschlossenen Immobilienfonds (erfolgsneutrale Bewertung zum Zeitwert)	24.471	–	24.471	–
b) Gesellschaftsanteile (Vorratsvermögen) (erfolgswirksame Bewertung zum Zeitwert)	607	–	607	–
c) Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten (Zinsswaps)	– 441	–	– 441	–

IX. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

Die Kapitalflussrechnung zeigt, wie sich die Zahlungsmittel der Hahn Gruppe im Laufe des Berichtsjahres durch Mittelzu- und -abflüsse verändert haben. Entsprechend IAS 7 wird in Zahlungsströme aus operativer Geschäftstätigkeit, Investitions- und Finanzierungstätigkeit unterschieden.

Der Anstieg des Cashflows resultiert aus dem geplanten Abverkauf von Vorratsimmobilien sowie der ordentlichen Kapitalerhöhung, was durch die Mittelabflüsse aus Investitionstätigkeit nur teilweise gemindert wird.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit enthält u. a. die Effekte aus der Platzierung von Fonds an private Anleger und des Verkaufs von Gesellschaftsanteilen des Vorratsvermögens sowie Vorratsimmobilien.

In den sonstigen zahlungsunwirksamen Aufwendungen und Erträgen sind im Wesentlichen die im Rahmen der Entkonsolidierung zum beizulegenden Zeitwert bewerteten verbleibenden Anteile, Anpassungen des beizulegenden Wertes von Anteilen an geschlossenen Immobilienfonds sowie Wertberichtigungen enthalten.

Der Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit beruht auf dem Erwerb von Sachanlagevermögen sowie der Einlage bei einem assoziierten Unternehmen. Im Weiteren wurden Darlehen an Immobilienfondsgesellschaften sowie geleistete Anzahlungen auf Beteiligungen an Immobilienfondsgesellschaften ausgewiesen.

Im Rahmen der Kapitalerhöhung, welche am 26. Juli 2011 im Handelsregister eingetragen worden ist, wurden 1.001.430 neue Stückaktien zu einem Bezugspreis von EUR 5,50 je Aktie ausgegeben. Der Bruttoemissionserlös in Höhe von TEUR 5.508 der auf der Hauptversammlung am 7. Juli 2011 beschlossenen Kapitalerhöhung wurde unter den Mittelzuflüssen aus Finanzierungstätigkeit ausgewiesen.

Der Finanzmittelfonds entspricht den in der Bilanz ausgewiesenen Flüssigen Mitteln und beinhaltet im Wesentlichen Guthaben bei Kreditinstituten.

Die flüssigen Mittel beinhalten Bankguthaben in Höhe von TEUR 9.811 in der Objektgesellschaft Div Deutsche Immobilienfonds-Verwaltungs-KG Anlagfonds Globus-Center Broichweiden, Frankfurt, an der die Hahn Gruppe 54,6% der Anteile hält.

Zahlungen für Steuern vom Einkommen und vom Ertrag, für Zinsen und Beteiligungserträge sind im Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit wie folgt enthalten:

Angaben in TEUR	2011	2010
Gezahlte Zinsen	2.145	3.006
Erhaltene Zinsen	623	2.062
Gezahlte Steuern	573	29
Erhaltene Steuern	159	2.687
Erhaltene Beteiligungserträge	1.701	1.564

X. SONSTIGE ANGABEN**1. ANGABEN ÜBER BEZIEHUNGEN ZU NAHE STEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN**

Die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG selbst wird zu 72,90% von der HAHN-Holding GmbH und deren Gesellschafter beherrscht. Dementsprechend werden die HAHN-Holding GmbH bzw. deren Gesellschafter, die durch die HAHN-Holding GmbH bzw. deren Gesellschafter beherrscht bzw. maßgeblich beeinflussten Unternehmen, die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG sowie die Tochter- und assoziierten Unternehmen der Hahn Gruppe als nahe stehende Personen und Unternehmen definiert.

In der folgenden Tabelle wird die Gesamthöhe der Transaktionen mit nahe stehenden Unternehmen und Personen im jeweiligen Geschäftsjahr dargestellt (zu Angaben über ausstehende Salden zum 31. Dezember 2011 und 2010 wird auf die Angaben [21] und [31] verwiesen):

Angaben in TEUR	VERKÄUFE AN NAHE STEHENDE UNTERNEHMEN UND PERSONEN		KÄUFE VON NAHE STEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN	
	2011	2010	2011	2010
Personen in Schlüsselpositionen des Konzerns	0	0	19	4
Sonstige nahe stehende Personen	2.405	1.015	0	0

Neben den Geschäftsbeziehungen zu den in den Konzernabschluss im Wege der Vollkonsolidierung einbezogenen Tochterunternehmen bestanden die folgenden Geschäftsbeziehungen mit nahe stehenden Personen und Unternehmen:

NAHE STEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN GEWÄHRTE DARLEHEN Angaben in TEUR	ZINSERTRÄGE		FORDERUNGEN GEGEN NAHE STEHENDE UNTERNEHMEN UND PERSONEN	
	2011	2010	2011	2010
Personen in Schlüsselpositionen des Konzerns	5	4	124	123
Sonstige nahe stehende Personen	112	30	2.417	3.209

Mit Unternehmen, auf die die Hahn Gruppe mit anderen Partnern einen maßgeblichen Einfluss besitzt (assoziierte Unternehmen), bestanden in den Geschäftsjahren 2011 und 2010 die folgenden Geschäftsbeziehungen:

BILANZ	Angaben in TEUR	31.12.2011	31.12.2010
Forderungen gegen assoziierte Unternehmen		179	2
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen		750	745

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	Angaben in TEUR	2011	2010
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen		- 291	- 268

Gegenüber assoziierten Unternehmen bestand zum Stichtag eine Bürgschaftsverpflichtung in Höhe von TEUR 1.680 (2010: TEUR 2.800).

Bezüglich der Entwicklung der Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen verweisen wir auf Punkte [21] und [31].

Die Beziehungen resultieren im Wesentlichen aus Dienstleistungsverträgen über Managementaufgaben, welche marktüblichen Konditionen entsprechen.

1.1 Konditionen der Geschäftsvorfälle mit nahe stehenden Unternehmen und Personen

Die Verkäufe an und Käufe bzw. die erbrachten Dienstleistungen von nahe stehende(n) Unternehmen und Personen entsprechen denen zu marktüblichen Bedingungen. Die zum Geschäftsjahresende bestehenden offenen Salden sind nicht besichert und werden durch Barzahlung beglichen. Für Forderungen gegen oder Verbindlichkeiten gegenüber nahe stehende(n) Unternehmen und Personen bestehen keine Garantien. Bei Forderungen gegen nahe stehende Unternehmen und Personen erfolgte im Geschäftsjahr 2011 (analog zum Vorjahr) keine Zuführung zu Wertberichtigungen. Ein Werthaltigkeitstest wird jährlich durchgeführt. Dieser beinhaltet eine Beurteilung der Finanzlage des nahe stehenden Unternehmens oder der nahe stehenden Person sowie die Entwicklung des Markts, in dem diese(s) tätig ist.

1.2 Beziehungen zu anderen nahe stehenden Unternehmen und Personen

Käufe und Verkäufe von Unternehmensbeteiligungen

Im Berichtsjahr hat Herr Michael Hahn Anteile an drei von der Gesellschaft aufgelegten geschlossenen Immobilienfonds für einen Kaufpreis von insgesamt TEUR 19 an die HAHN Fonds Geschäftsführungs GmbH verkauft.

Die HAHN-Holding GmbH hat einen Anteil von 34,1 % zu einem Kaufpreis von TEUR 2.227 an einem neu aufgelegten geschlossenen Immobilienfonds von der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG erworben.

Die Michael Hahn Vertriebs GmbH hat einen Anteil an einem von der Gesellschaft aufgelegten geschlossenen Immobilienfonds in Bad Soden-Salmünster zu einem Kaufpreis von insgesamt TEUR 178 von der HAHN Fonds und Asset Management GmbH erworben. Weiterhin hat die Michael Hahn Vertriebs GmbH Anteile an einem geschlossenen Immobilienfonds in Cottbus an die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG für einen Preis von EUR 1 veräußert. Weitere Anteile wurden von anderen (dem Konzern nicht nahe stehenden) Personen ebenfalls für EUR 1 erworben.

Erbringen und Erhalt von Dienstleistungen

Die HAHN Fonds und Asset Management GmbH erbringt Immobilienmanagementleistungen für Wohngebäude, die sich im Besitz von Herrn Michael Hahn bzw. seiner Angehörigen befinden. Für diese Verwaltungsleistungen hat die Hahn Gruppe im Geschäftsjahr 2011 Vergütungen in Höhe von TEUR 7 (2010: TEUR 7) erhalten.

Die Michael Hahn Vertriebs GmbH erhielt im Geschäftsjahr eine Vertriebsprovision in Höhe von TEUR 0 (2010: TEUR 258).

Die Rechtsanwaltskanzlei, an der ein Aufsichtsratsmitglied der Hahn Gruppe beteiligt ist, hat im Geschäftsjahr anwaltliche Beratungsleistungen für die Gesellschaften der Hahn Gruppe in Höhe von TEUR 4 (2010: TEUR 91) erbracht.

Erhaltene und ausgereichte Darlehen

Herr Michael Hahn hat der HAHN-Immobilien-Beteiligung AG mit Vertrag vom 28. März 2007 ein Darlehen in Höhe von TEUR 1.306 im Zusammenhang mit dem Erwerb von Immobiliengesellschaften gewährt. Das noch am 01. Januar 2011 valutierende Darlehen in Höhe von TEUR 75 wurde in 2011 vollständig zurück geführt.

Mit Darlehensvertrag vom 22. Dezember 2009 hat Herr Michael Hahn ein weiteres Darlehen in Höhe von TEUR 569 zum Erwerb von Fondsanteilen gewährt. Das Darlehen wurde mit dem Restbetrag zum 1. Januar 2011 von TEUR 222 ebenso im Geschäftsjahr 2011 vollständig getilgt.

Herrn Michael Hahn wurde im Zusammenhang mit dem Erwerb von Geschäftsanteilen mit Vertrag vom 6. November 2009 ein Darlehen in Höhe von TEUR 119 gewährt. Das Darlehen valutiert am Stichtag 31. Dezember 2011 mit TEUR 124.

Herr Michael Hahn hat der HAHN-Immobilien-Beteiligung AG mit Vertrag vom 17. Oktober 2011 ein Darlehen in Höhe von TEUR 3.000 gewährt. Das Darlehen wurde am 29. Dezember 2011 vollständig durch die Aufrechnung mit einer Kaufpreisforderung beglichen. Für dieses Darlehen wurden ein Zinssatz von 10 % und eine Erfolgsprämie von 250 TEUR vereinbart, da es sich hierbei um eine konkrete Projektfinanzierung handelte und die gleichen Konditionen vereinbart wurden, zu denen sich Herr Michael Hahn refinanziert hatte. Dieses Projekt resultierte in überdurchschnittlichen Erträgen für die Hahn Gruppe für das Geschäftsjahr 2011 und wäre ohne diese Finanzierung nicht realisierbar gewesen.

Herr Michael Hahn hat der HAHN-Immobilien-Beteiligung AG mit Verträgen vom 21. September sowie 23. Dezember 2011 zwei Darlehen in Höhe von insgesamt TEUR 1.100 gewährt. Diese Darlehen bestanden noch in ausgewiesener Höhe am 31. Dezember 2011.

Die HAHN-Immobilien-Beteiligung AG hat an verschiedene mit der Albatros Immobilien GmbH verbundene Unternehmen Darlehen gewährt, von denen im Geschäftsjahr 2011 TEUR 3.001 zurückgeführt wurden, so dass zum 31. Dezember 2011 Darlehensforderungen in Höhe von TEUR 1.326 ausstanden. Nach Wertberichtigungen aus den Jahren vor 2006 valutieren diese zum 31. Dezember 2011 mit TEUR 188.

Mit Datum vom 29. März 2011 hat Frau Andrea Hahn der HAHN-Immobilien-Beteiligung AG als Sicherheit für drei der oben beschriebenen Darlehensforderungen ein Pfandrecht auf die ihrerseits an die HAHN-Immobilien-Beteiligung AG gewährten Darlehen in Höhe von TEUR 1.988 eingeräumt. Herr Michael Hahn hat darüber hinaus ebenfalls am 29. März 2011 eine Ausfallbürgschaft in Bezug auf die oben beschriebenen Darlehensforderungen in Höhe von maximal TEUR 950 zugunsten der HAHN-Immobilien-Beteiligung AG übernommen. Sämtliche Darlehensforderungen, für die diese Ausfallbürgschaften erteilt wurden, wurden im Geschäftsjahr 2011 zurückgeführt.

Bürgschaften

Herr Michael Hahn hat persönliche Bürgschaften für Verbindlichkeiten der Hahn Gruppe und der von ihr verwalteten Immobilienfonds übernommen, die zum Bilanzstichtag wie folgt valuierten:

Angaben in TEUR	31.12.2011	31.12.2010
Verbindlichkeiten der von der Unternehmensgruppe Hahn aufgelegten und verwalteten Immobilienfonds	167	210

Im Geschäftsjahr 2011 hat Herr Michael Hahn für die Übernahme dieser Bürgschaft von der Hahn Gruppe eine Provision in Höhe von TEUR 1 (2010: TEUR 1) erhalten.

Vergütungen der Personen in Schlüsselpositionen des Konzerns

Angaben in TEUR	2011	2010
VERGÜTUNGEN (FIX) DES AUFSICHTSRATS		
Dr. Eckart John von Freyend	60	60
Dr. Reinhard Frhr. von Dalwigk	120	41
Robert Löer	40	–
Michael Hahn	0	120
Gesamt	220	221

Angaben in TEUR	2011	2010
BEZÜGE DES VORSTANDS		
Michael Hahn	430	0
Thomas Kuhlmann	240	216
Dr. Michael Nave	0	502
Bernhard Schoofs	0	22
Gesamt	670	740

Die Vorstände haben für die Geschäftsjahre 2010 und 2011 keinen Anspruch auf Auszahlung einer Tantieme, da die für den Anspruch auf Tantieme vereinbarten Zielergebnisse nicht erreicht wurden. Die von der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG für die aktiven Vorstände übernommenen jährlichen Prämien für Unfallversicherungen belaufen sich in Summe auf unter TEUR 1.

Michael Hahn wurde ein Darlehen in Höhe von TEUR 119 gewährt, welches zum Stichtag inkl. aufgelaufener Zinsen auf TEUR 124 valuiert. Das Darlehen wird mit 2%-Punkten p.a. über dem jeweiligen 1 Jahres-Euribor verzinst.

Herrn Schoofs wurde das Recht eingeräumt, bestimmte von ihm gehaltene Anteile an Immobilienfonds innerhalb jeweils vereinbarter Fristen zu einem Gesamtkaufpreis von TEUR 1.125 an die Hahn Gruppe zu veräußern. Dieses Recht hat Herr Schoofs bis zum 31. Dezember 2011 nicht ausgeübt.

Mit Herrn Dr. Nave wurde vor dem Hintergrund der frühzeitigen Beendigung seines Anstellungsverhältnisses eine Abfindung in Höhe von TEUR 260 im Rahmen eines vom Gericht angeregten Vergleiches vereinbart. Ferner wurde im Rahmen des Vergleichs eine Vereinbarung zur Übertragung von drei von ihm gehaltenen Geschäftsanteilen an drei Gesellschaften, an der auch die Hahn AG beteiligt ist, zum jeweiligen Nominalbetrag in Summe von TEUR 26 geschlossen.

2. HAFTUNGSVERHÄLTNISSE UND SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Haftungsverhältnisse des Konzerns bestehen wie folgt:

Angaben in TEUR	31.12.2011	31.12.2010
Bankbürgschaften	15.548	16.935
Sonstige Bürgschaften	–	63
Verwertungsgarantien	45	59
Gesamt	15.593	17.057

Zum 31. Dezember 2011 waren TEUR 1.834 (2010: TEUR 1.946) laufende Bankguthaben. Die im Vorjahr an ein Kreditinstitut verpfändeten Forderungen in Höhe von TEUR 24 bestehen nicht mehr.

Die Bankbürgschaften enthalten mit Mio. EUR 10 eine aus Vorjahren stammende Bürgschaft zugunsten eines deutschen Kreditinstituts. Diese ist im Rahmen eines Paketverkaufs an einen strategischen Investor prolongiert worden. Als Folge der Finanzkrise war es der finanzierenden Bank wichtig, den Verkäufer mit in die Exit-Strategie einzubinden.

Verpflichtungen aus Operating-Leasingverhältnissen

Der Konzern hat Leasingverträge für Büroflächen, verschiedene Kraftfahrzeuge und technische Anlagen abgeschlossen. Der Mietvertrag umfasst eine feste Laufzeit von elf Jahren, wobei zwei Optionen zur Laufzeitverlängerung bestehen, die je fünf Jahre betragen. Die durchschnittliche Laufzeit der übrigen Leasingverträge liegt zwischen drei und fünf Jahren. Die Leasingverträge beinhalten keine Verlängerungsoptionen. Dem Konzern als Leasingnehmer werden keine Beschränkungen durch die Leasingvereinbarungen auferlegt.

Zum 31. Dezember 2011 bestehen folgende künftige Mindestleasingzahlungsverpflichtungen aufgrund von Operating-Leasingverhältnissen:

Angaben in TEUR	31.12.2011	31.12.2010
Künftige Zahlungen Operating Leases	5.895	6.301
Fällig im Folgejahr	862	916
Fällig in 2 – 5 Jahren	2.280	2.284
Fällig > 5 Jahre	2.753	3.101

Verpflichtungen aus Finanzierungs-Leasingverhältnissen und Mietkaufverträgen

Der Konzern hat Finanzierungs-Leasingverträge für verschiedene immaterielle Vermögensgegenstände abgeschlossen. Die Verträge beinhalten Verlängerungsoptionen, jedoch keine Kaufoptionen oder Preisanpassungsklauseln. Die Verlängerungsoptionen können nur durch die entsprechenden Vertragsunternehmen ausgeübt werden.

Zum 31. Dezember 2011 bestehen folgende künftige Mindestleasingzahlungsverpflichtungen aufgrund von Finanzierungs-Leasingverhältnissen:

Angaben in TEUR	2011	2010
Mindestleasingzahlungen mit einer Fristigkeit von:		
bis 1 Jahr	36	–
1 bis 5 Jahre	54	–
über 5 Jahre	–	–
Summe der Mindestleasingzahlungen	90	–
Abzüglich des Zinsanteils	9	–
Barwert der Mindestleasingzahlung	81	–
Barwert der Mindestleasingzahlungen mit einer Fristigkeit von:		
bis 1 Jahr	31	–
1 bis 5 Jahre	50	–
über 5 Jahre	–	–
Summe der Mindestleasingzahlungen	81	–

Verpflichtungen zum Erwerb von Anteilen an einem Spezialfonds

Bei dem initiierten FCP-FIS – German Retail Fund besteht eine Zeichnungspflicht von Mio. EUR 30,0, davon wurden bereits Mio. EUR 15,0 geleistet. Die Verpflichtung gegenüber einem strategischen Partner, Anteile an einem Spezialfonds in einer Höhe von Mio. EUR 1,6 zu zeichnen, ist erloschen.

Garantien

Der Konzern hat zum Bilanzstichtag folgende Garantien abgegeben:

Es besteht eine Kapitaldienstgarantie in Höhe von TEUR 8.540, welche alle Zinsen und Tilgungsleistungen aus und im Zusammenhang des am 2. April 2009 mit dem Bürohaus Marsdorf GbR abgeschlossenen Darlehensvertrages vorsehen.

Darüber hinaus bestehen Nebenkostengarantieverträge, durch die ein Nichtübersteigen der im Prospekt genannten Platzierrungsaufwendungen gewährleistet wird.

3. ZIELSETZUNGEN UND METHODEN DES FINANZRISIKOMANAGEMENTS

Die wesentlichen durch den Konzern verwendeten finanziellen Verbindlichkeiten – mit Ausnahme derivativer Finanzinstrumente – umfassen verzinsliche Darlehen, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten sowie Finanzgarantien. Der Hauptzweck dieser finanziellen Verbindlichkeiten ist die Finanzierung der Geschäftstätigkeit des Konzerns. Der Konzern verfügt über Forderungen aus ausgereichten Darlehen, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen sowie Zahlungsmittel und kurzfristige Einlagen, die unmittelbar aus seiner Geschäftstätigkeit resultieren. Der Konzern schließt derivative Finanzgeschäfte ab.

Der Konzern ist Markt-, Kredit- und Liquiditätsrisiken ausgesetzt.

Die Steuerung dieser Risiken obliegt dem Management des Konzerns. Das Management des Konzerns wird dabei von der Abteilung Finanzen unterstützt, die bei Fragen zu Finanzrisiken berät und dem Konzern ein angemessenes Rahmenkonzept zur Steuerung von Finanzrisiken vorgibt. Die Abteilung stellt sicher, dass die mit Finanzrisiken verbundenen Tätigkeiten des Konzerns in Übereinstimmung mit den entsprechenden Richtlinien und Verfahren durchgeführt werden und dass Finanzrisiken entsprechend dieser Richtlinien und unter Berücksichtigung der Risikobereitschaft des Konzerns identifiziert, bewertet und gesteuert werden. Sämtliche zu Risikomanagementzwecken eingegangenen derivativen Finanzgeschäfte werden vom Fachbereich gesteuert, der über die erforderlichen Fachkenntnisse und Erfahrungen verfügt und einer angemessenen Aufsicht unterstellt ist. Handel mit Derivaten zu spekulativen Zwecken wird entsprechend den konzerninternen Richtlinien nicht betrieben.

Die Richtlinien zur Steuerung der im Folgenden dargestellten Risiken werden von der Unternehmensleitung geprüft und beschlossen.

Marktrisiko

Marktrisiko ist das Risiko, dass der beizulegende Zeitwert oder künftige Cashflows eines Finanzinstruments aufgrund von Änderungen der Marktpreise schwanken. Hierzu zählen u. a. die folgenden Risikotypen: Währungsrisiko, Zinsrisiko und sonstige Preisrisiken, wie beispielsweise das Schwanken von Immobilienwerten.

Dem Marktrisiko ausgesetzte Finanzinstrumente umfassen u. a. verzinsliche Darlehen, Einlagen, zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte und derivative Finanzinstrumente.

Die Sensitivitätsanalysen in den folgenden Abschnitten beziehen sich jeweils auf den Stand zum 31. Dezember 2011 bzw. 2010.

Die Sensitivitätsanalysen wurden auf der Grundlage der am 31. Dezember 2011 bestehenden Sicherungsbeziehungen und unter der Prämisse erstellt, dass die Nettoverschuldung, das Verhältnis von fester und variabler Verzinsung von Schulden und Derivaten und der Anteil von Finanzinstrumenten in Fremdwährung konstant bleiben. Die Sensitivitätsanalysen wurden unter folgenden Annahmen aufgestellt:

- Die Sensitivität des relevanten Postens in der Gewinn- und Verlustrechnung spiegelt den Effekt der angenommenen Änderungen der entsprechenden Marktrisiken wider. Dies basiert auf den zum 31. Dezember 2011 und 2010 gehaltenen finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten, einschließlich des Effekts der Sicherungsbeziehung.
- Die Sensitivität des Eigenkapitals wird berechnet, indem der Effekt verbundener Sicherungsbeziehungen zur Absicherung von Cashflows und zur Absicherung einer Nettoinvestition in ein Tochterunternehmen zum 31. Dezember 2011 auf die angenommenen Änderungen des gesicherten Grundgeschäfts berücksichtigt wird.

Zinsrisiko

Zinsrisiko ist das Risiko, dass der beizulegende Zeitwert oder künftige Cashflows eines Finanzinstruments aufgrund von Änderungen der Marktzinssätze schwanken. Das Risiko von Schwankungen der Marktzinssätze, dem der Konzern ausgesetzt ist, resultiert überwiegend aus den langfristigen variabel verzinslichen Darlehen.

Der Konzern steuert sein Zinsrisiko durch ein ausgeglichenes Portfolio von fest und variabel verzinslichen Darlehen. Zur Erreichung dieser Zielsetzung schließt der Konzern Zinsswaps ab, bei denen der Konzern in festgelegten Zeitabständen die unter Bezugnahme auf einen vorab vereinbarten Nennbetrag ermittelte Differenz zwischen festverzinslichen und variabel verzinslichen Beträgen mit dem Vertragspartner tauscht. Mit diesen Zinsswaps wird die zugrunde liegende Verpflichtung abgesichert.

Sensitivität bezüglich des Zinssatzes

Zur Beurteilung des Marktpreisrisikos aufgrund variabler Zinssätze wurde im Rahmen der Sensitivitätsanalyse jeweils eine Veränderung um einen Prozentpunkt in Euro untersucht. In die Analyse wurden Endfälligkeiten der Darlehen sowie Zinsbindungsfristen mit einbezogen. Damit einhergehend wurde die Veränderung auf die Marktwertbewertung der Swaps unter gleichen Prämissen untersucht.

Sofern die variable Verzinsung der Darlehen um 1 % nach oben zunimmt, erhöht sich der Zinsaufwand um TEUR 66 (Vorjahr: TEUR 340). Der Effekt auf das Eigenkapital wird hinsichtlich des Risikos der Marktwertbewertung der Swaps kompensiert. Bei einer parallelen Verschiebung der Zinsstrukturkurve um 1 % ergibt sich ein höherer kumulierter Marktwert von TEUR –207 (2010: TEUR –187), somit ergibt sich ein kumulierter Effekt auf das Eigenkapital von TEUR 145.

Bei einer Verringerung des variablen Zinssatzes um –1 % ergibt sich ein um TEUR 66 (Vorjahr: TEUR 340) verringerter Zinsaufwand, welcher hinsichtlich der Verschiebung der Zinsstrukturkurve nach oben zu einem niedrigeren Marktwert der Swaps in Höhe von TEUR –501 führt. Die kumulierte Auswirkung auf das Eigenkapital beläuft sich demnach auf TEUR –149.

Währungsrisiko

Währungsrisiko ist das Risiko, dass der beizulegende Zeitwert oder künftige Cashflows eines Finanzinstruments aufgrund von Änderungen der Wechselkurse Kursschwankungen ausgesetzt sind. Es bestehen auf Konzernebene keinerlei Transaktionen außerhalb der Berichtswährung.

Ausfallrisiko

Die Hahn Gruppe ist dem Risiko ausgesetzt, dass Geschäftspartner, im Wesentlichen Immobilienfonds, ihren Verpflichtungen gegenüber dem Konzern nicht nachkommen können. Diese Verpflichtungen bestehen hauptsächlich in der Begleichung von Forderungen aus Vermittlungsleistungen sowie aus Treuhand- und Serviceleistungen. Das maximale Ausfallrisiko entspricht dabei den bei den jeweiligen Kategorien der finanziellen Vermögenswerte ausgewiesenen Nominalwerten.

Erkennbare Ausfallrisiken, die insbesondere für die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bestehen, werden durch entsprechende Wertberichtigungen abgebildet.

Liquiditätsrisiko

Der Konzern überwacht das Risiko eines etwaigen Liquiditätsengpasses mittels eines der Größe der Organisation angemessenen periodischen Liquiditätsplanungs-Tools.

Das Ziel des Konzerns ist es, ein Gleichgewicht zwischen der kontinuierlichen Deckung des Finanzmittelbedarfs und der Sicherstellung der Flexibilität durch die Nutzung von Kontokorrentkrediten, Bankdarlehen, Leasingverhältnissen und die Nutzung von anderweitigen Finanzierungsformen zu wahren.

Die finanziellen Verbindlichkeiten des Konzerns weisen nachfolgend dargestellte Fälligkeiten auf. Die Angaben erfolgen auf Basis der vertraglichen, undiskontierten Zahlungen.

Angaben in TEUR	1 Jahr – 3 Jahre	> 3 Jahre	Gesamtsumme
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	7.129 (12.962)	0 (35)	7.129 (12.997)
Langfristige sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	3.631 (3.964)	65 (71)	3.696 (4.035)
Langfristige Verbindlichkeiten	10.760 (16.926)	65 (106)	10.825 (17.032)

Die oben dargestellten Beträge der derivativen Finanzinstrumente entsprechen den undiskontierten Cashflows auf Bruttobasis. Die Abwicklung dieser Zahlungen kann auf Brutto- oder Nettobasis erfolgen.

Unverhältnismäßig hohe Risikokonzentration

Risikokonzentrationen entstehen, wenn eine Reihe von Geschäftspartnern ähnliche Geschäftstätigkeiten oder Tätigkeiten in derselben Region betreiben oder wirtschaftliche Merkmale aufweisen, die dazu führen, dass sie bei Veränderungen der wirtschaftlichen oder politischen Lage oder anderer Bedingungen in gleicher Weise in ihrer Fähigkeit zur Erfüllung ihrer vertraglichen Verpflichtungen beeinträchtigt werden. Risikokonzentrationen weisen auf die relative Sensitivität des Konzernergebnisses gegenüber Entwicklungen in bestimmten Branchen hin.

Um unverhältnismäßig hohe Risikokonzentrationen zu vermeiden, wird darauf geachtet, dass eine verhältnismäßig hohe Diversifikation von Anlegern vorhanden ist. Identifizierte Ausfallrisikokonzentrationen werden entsprechend kontrolliert und gesteuert.

Kapitalsteuerung

Das Eigenkapital umfasst Vorzugsaktien und auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital.

Vorrangiges Ziel des Kapitalmanagements der Hahn Gruppe ist es sicherzustellen, dass zur Sicherung der Geschäftstätigkeit in Zukunft die Schuldentilgungsfähigkeit und die finanzielle Substanz erhalten bleiben.

Die Hahn Gruppe steuert die finanzielle Substanz über die Eigenkapitalquote und Liquidität. Die Kennzahlen haben sich wie folgt entwickelt:

Angaben in TEUR	31.12.2011	31.12.2010
Eigenkapital	26.205	19.357
Bilanzsumme	77.336	93.363
Eigenkapitalquote in %	33,88	20,73
Flüssige Mittel	12.580	7.691

Zum 31. Dezember 2011 bzw. 31. Dezember 2010 wurden keine Änderungen der Ziele, Richtlinien und Verfahren vorgenommen.

4. Prüfungshonorare

Das im Geschäftsjahr 2011 durch die Ernst & Young GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf, berechnete Gesamthonorar betrug TEUR 342 (2010: TEUR 335). Davon entfallen auf die Jahres- und Konzernabschlussprüfung TEUR 273 (2010: TEUR 280) und auf sonstige Leistungen TEUR 69 (2010: TEUR 55).

5. Organe der Gesellschaft

Aufsichtsrat

Dr. Reinhard Freiherr von Dalwigk, Lichtenfels
– Aufsichtsratsvorsitzender (ab 4. Januar 2011) –
Rechtsanwalt
Vorstandsvorsitzender der analyticon Biotechnologies AG,
Lichtenfels

Michael Hahn, Bergisch Gladbach
– Aufsichtsratsvorsitzender (bis 4. Januar 2011) –
Aufsichtsratsmitglied deboka Deutsche Grund & Boden
Kapital AG, Düsseldorf

Dr. Eckart John von Freyend, Bad Honnef
– Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender –
Gesellschafter der Gebrüder John von Freyend Verwaltungs-
und Beteiligungsgesellschaft m. b. H., Bad Honnef

Aufsichtsratsvorsitzender bei folgenden Gesellschaften:
Hamborner REIT AG, Duisburg
GSW Immobilien AG, Berlin
AVECO Holding AG, Frankfurt am Main (seit 25. August 2011)

Aufsichtsratsmitglied bei folgenden Gesellschaften:
VNR Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG, Bonn
Investment AG für langfristige Investoren TGV, Bonn
EUREF AG, Berlin
FMS Wertmanagement AöR, München

Robert Löer, Bergisch Gladbach (ab 5. Januar 2011)
Geschäftsführender Gesellschafter der Löer Immobilien
Management GmbH, Bergisch Gladbach

Ausschüsse des Aufsichtsrats

Prüfungsausschuss

Dr. Eckart John von Freyend, Vorsitzender (ab 5. Januar 2011)
Robert Löer, stellv. Vorsitzender
Dr. Reinhard Freiherr von Dalwigk

Prüfungsausschuss

Dr. Eckart John von Freyend, Vorsitzender (bis 4. Januar 2011)
Dr. Reinhard Freiherr von Dalwigk
Michael Hahn

Nominierungsausschuss

Dr. Eckart John von Freyend (ab 5. Januar 2011)
Dr. Reinhard Freiherr von Dalwigk

Nominierungsausschuss

Michael Hahn (bis 4. Januar 2011)
Dr. Eckart John von Freyend

Vorstand

Michael Hahn, Bergisch Gladbach (ab dem 4. Januar 2011)
Betriebswirt
– Vorsitzender –
Thomas Kuhlmann, Düsseldorf
Dipl.–Betriebswirt
– Vorstandsmitglied –

Die Vorstände üben ihre Tätigkeit hauptberuflich aus.

Mit außerordentlichem Aufsichtsratsbeschluss vom 4. Januar 2011 wurden die folgenden Beschlüsse einstimmig gefasst:

Herr Michael Hahn, geb. am 29. Februar 1948, wohnhaft in Bergisch Gladbach, wird zum Vorstandsmitglied und Vorsitzenden des Vorstands der Hahn AG bestellt.

Mit Datum des 5. Januar 2011 hat das Amtsgericht Köln auf Antrag der Hahn AG und der Aktionärin HAHN-Holding GmbH vom 29. Dezember 2010 gemäß § 104 AktG den Aufsichtsrat der Gesellschaft dahingehend ergänzt, das anstelle des ausgeschiedenen bisherigen Mitgliedes Herrn Michael Hahn nunmehr Herr Robert Löer zum Mitglied des Aufsichtsrats bestellt wurde mit Wirkung längstens bis zum Ablauf der nächsten Hauptversammlung. Der Grund hierfür folgt aus § 104 AktG wegen Unterbesetzung des satzungsgemäß aus drei Mitgliedern bestehenden Aufsichtsrats.

In einer konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrats am 7. Januar 2011 wurde einstimmig Herr Dr. Reinhard Freiherr von Dalwigk zum Vorsitzenden des Aufsichtsrats und Herr Dr. Eckart John von Freyend als stellvertretender Vorsitzenden gewählt. Herr Dr. Eckart John von Freyend bleibt Vorsitzender des Prüfungsausschusses und Herr Robert Löer ist sein Stellvertreter.

6. Ereignisse nach der Berichtsperiode

Die Hahn Gruppe hat ihren Pluswertfonds 157 am 10. Februar 2012 vollständig platziert. Der geschlossene Immobilienfonds beteiligt sich an einem SB-Warenhaus in Saarburg (Rheinland-Pfalz). Die Gesamtmietfläche des Objekts beträgt rund 6.300 m², bei einer Grundstücksfläche von ca. 20.000 m². Langfristige Mieterin der Immobilie ist die zur REWE-Gruppe gehörende toom Verbrauchermarkt GmbH. Das Gesamtinvestitionsvolumen des Fonds beträgt ca. 11,5 Mio. Euro. Die Investoren haben ein Eigenkapital von 4,5 Mio. Euro gezeichnet.

Am 14. März hat die Hahn Gruppe die Einzelhandelsimmobilie Warrington-Platz 10 in Hilden erworben. Das Asset Management der Hahn Gruppe wird die im Jahr 1980 erbaute, ehemalige Hertie-Immobilie in den kommenden Monaten umfassend modernisieren und zu einem attraktiven Einkaufszentrum in zentraler Lage von Hilden entwickeln. Aktuell steht das Objekt leer. Die geplante Mietfläche nach der Revitalisierung liegt bei 6.500 m². Die beiden Ankermieter Saturn und Kaiser's haben bereits in diesem frühen Planungsstadium rund 70 Prozent der gesamten Mietfläche langfristig angemietet. Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt rund 17 Mio. Euro. Die Fertigstellung ist für Ende 2012 /Anfang 2013 geplant. Im Anschluss soll die Immobilie bei privaten oder institutionellen Anlegern platziert werden.

7. Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex

Vorstand und Aufsichtsrat der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG haben die Erklärung zum Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG am 7. Dezember 2011 abgegeben und den Aktionären über das Internet zugänglich gemacht.

8. Erklärung des Vorstands

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

Bergisch Gladbach, den 27. März 2012

Der Vorstand

Michael Hahn

Thomas Kuhlmann

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES WIRTSCHAFTSPRÜFERS

Zu dem Konzernabschluss und dem Konzernlagebericht haben wir folgenden Bestätigungsvermerk erteilt:

"Wir haben den von der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, Bergisch Gladbach, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Gesamtergebnisrechnung, Bilanz, Entwicklung des Eigenkapitals, Kapitalflussrechnung und Anhang – sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2011 bis 31. Dezember 2011 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und über den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar."

Düsseldorf, 27. März 2012

Ernst & Young GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Hollweg

Wirtschaftsprüfer

Schlüter

Wirtschaftsprüfer

HAHN-IMMOBILIEN-BETEILIGUNGS AG

KURZFASSUNG DES EINZELABSCHLUSSES (HGB)

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	Angaben in EUR	2011	2010
Umsatzerlöse		8.702	3.794
Sonstige betriebliche Erträge		2.484	3.112
Gesamtleistung		11.186	6.906
Materialaufwand		3.701	3.707
Personalaufwand		2.789	3.420
Übrige Aufwendungen		4.715	5.133
EBITD		- 19	- 5.354
Abschreibungen		234	212
EBIT		- 253	- 5.566
Finanzergebnis		1.635	3.418
Ergebnis vor Steuern		1.382	- 2.148
Außerordentliche Aufwendungen		-	3
Steuern		723	171
Ergebnis nach Steuern		660	- 2.322

VERMÖGENSLAGE	31.12.2011		31.12.2010	
	TEUR	in %	TEUR	in %
AKTIVA				
Immaterielles Anlagevermögen	161	0,30	136	0,29
Sachanlagen	541	1,01	636	1,35
Finanzanlagen	19.666	36,87	19.024	40,39
Vorräte	5.727	10,74	431	0,92
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	24.607	46,12	21.767	46,21
Liquide Mittel	2.644	4,96	5.106	10,84
Bilanzsumme	53.346	100,00	47.100	100,00
PASSIVA				
Eigenkapital	24.664	46,23	18.497	39,27
Rückstellungen	4.025	7,55	4.373	9,28
Verbindlichkeiten	24.657	46,22	24.230	51,45
Bilanzsumme	53.346	100,00	47.100	100,00

GLOSSAR

BETREUTES IMMOBILIENVERMÖGEN

Investitionsvolumen der von der Hahn Gruppe gemanagten Immobilien. Diese setzen sich aus privaten und institutionellen Vermögen sowie Co-Investments und dem Vorratsvermögen zusammen.

CORPORATE GOVERNANCE

Bezeichnung für die verantwortungsvolle, auf langfristige Wertschöpfung ausgerichtete Unternehmensleitung und Unternehmenskontrolle.

DAX

Deutscher Aktienindex, zusammengestellt von der Deutschen Börse. Der Index bildet die Wertentwicklung der 30 größten und umsatzstärksten deutschen Aktien ab.

DISCOUNTER

Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb mit Verkaufsflächen bis etwa 1.000 m², der ein auf Waren mit hoher Umschlagshäufigkeit beschränktes Sortiment in Selbstbedienung mittels aggressiver Niedrigpreispolitik verkauft.

DIVIDENDE

Gewinn, der anteilig für die Aktionäre ausgeschüttet wird.

EBITDA

Ergebnis vor Finanzergebnis, Ertragsteuern, Abschreibungen auf Sachanlagen und Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte (Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization).

EBITD

Ergebnis vor Finanzergebnis, Ertragsteuern und Abschreibungen auf Sachanlagen (Earnings before Interest, Taxes and Depreciation).

EBIT

Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern (Earnings before Interest and Taxes).

EBT

Ergebnis vor Ertragsteuern (Earnings before Taxes).

EINZELHANDELSZENTRALITÄT

Aus der Einzelhandelszentralität geht die Kaufkraftbindung einer Gemeinde hervor und beschreibt, inwiefern die Kaufkraft aus dem Umland zu- bzw. an das Umland abfließt. Bundesdurchschnitt = 100. Bei einem Wert über 100 überwiegen die Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland die Kaufkraftabflüsse aus dem Stadtgebiet. Das bedeutet, dass in dieser Region mehr Einzelhandelsumsatz getätigt wird als der dort lebenden Bevölkerung an Kaufkraft zur Verfügung steht. Liegt dagegen die Zentralitätskennziffer unter 100, so übersteigen der Kaufkraftabflüsse an das Umland die Kaufkraftzuflüsse. In dieser Region wird weniger Einzelhandel getätigt, als der dort lebenden Bevölkerung an Kaufkraft zur Verfügung steht.

EK-QUOTE

Die Eigenkapital-Quote beschreibt das Verhältnis des bilanziellen Eigenkapitals zur Bilanzsumme.

EPRA / NAREIT EUROPE INDEX

Der EPRA-Index der European Public Real Estate Association, der die Performance der größten europäischen börsennotierten Immobiliengesellschaften beschreibt.

FACHMARKT

Einzelhandelsbetrieb mit über 700 m² Verkaufsfläche, der ein auf eine Warengruppe beschränktes Nonfood-Sortiment preisorientiert mit unterschiedlichen Bedienungskonzepten und teils weiteren Serviceleistungen an überwiegend PKW-orientierten Standorten anbietet.

FACHMARKTZENTRUM

Einkaufszentrum, das an PKW-orientierten Standorten Betriebe unterschiedlicher Branchen, Betriebsgrößen und Betriebsformen mit Dominanz von preisaktiven Fachmärkten integriert.

FCP

Fonds commun de placement – Rechtsform eines Anlagefonds luxemburgischen Rechts. Die Anleger in einem FCP sind gemeinsame Eigentümer der Vermögenswerte des Fonds.

GESCHLOSSENER FONDS

Bei geschlossenen Fonds wird eine bestimmte Zahl von Anteilen über eine fest begrenzte Anlagesumme ausgegeben. Bei Erreichen des geplanten Volumens wird der Fonds geschlossen, die Ausgabe von Anteilen wird eingestellt. Im Gegensatz zu offenen Fonds besteht keine Verpflichtung der Gesellschaft, Anteile während der Laufzeit zurückzunehmen.

MARKTKAPITALISIERUNG

Kennziffer, die den aktuellen Marktwert eines Unternehmens wiedergibt. Die Marktkapitalisierung wird berechnet, indem man den aktuellen Kurswert mit der Anzahl der an der Börse notierten Aktien multipliziert.

PLUSWERTFONDS

Die von der HAHN Fonds Management GmbH aufgelegten geschlossenen Immobilienfonds werden unter dem Namen „Pluswertfonds“ vertrieben.

SB-WARENHAUS

Einzelhandelsbetrieb ab ca. 5.000 m² Verkaufsfläche mit Umsatzschwerpunkt bei Waren des täglichen Bedarfs und zahlreichen Nonfood-Warengruppen, die überwiegend an PKW-orientierten Standorten in Selbstbedienung angeboten werden.

SHOPPING-CENTER

Konzentration von Einzelhandelsbetrieben unterschiedlicher Branchen, Betriebsgrößen und Betriebsformen. Im Gegensatz zum Fachmarktzentrum ist der Mieterbesatz kleinteiliger und umfangreicher sowie weniger fachmarktorientiert. In der Regel ist dieser Objekttyp einheitlich konzipiert und gemanagt. Die Handels- und Dienstleistungsbetriebe werden über eine meist überdachte Mall integriert.

SUPERMARKT

Einzelhandelsbetrieb, der auf einer Verkaufsfläche von 400 bis 800 m² Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Frischwaren und ergänzend Waren des täglichen und des kurzfristigen Bedarfs anderer Branchen vorwiegend in Selbstbedienung anbietet.

VERBRAUCHERMARKT

Einzelhandelsbetrieb mit Angebotsschwerpunkt bei Waren des täglichen Bedarfs auf einer Verkaufsfläche von 1.500 bis 5.000 m². Die Standorte sind meist PKW-orientiert und werden überwiegend mit Selbstbedienungskonzept geführt.

MEHRJAHRESÜBERSICHT

Angaben in Mio. Euro	2011	2010	2009	2008	2007
Umsatzerlöse	69,6	101,5	92,4	428,1	130,0
EBIT	2,0	6,6	-3,3	13,6	22,7
EBT	1,8	4,7	-11,4	-11,0	-11,0
Konzernergebnis in %	1,0	-1,1	-6,1	-9,9	7,1
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	3,8	4,1	1,8	-13,2	5,5
Eigenkapitalquote	33,9	20,7	16,3	12,9	9,1
Assets under Management in Mrd. EUR	2,25	2,11	2,02	2,01	2,16
Ergebnis je Aktie in EUR	0,08	-0,09	-0,51	-0,82	0,59
Dividende je Aktie in EUR	-	-	-	-	0,18
Mitarbeiter Anzahl	66	76	84	82	75

HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG

Buddestraße 14

51429 Bergisch Gladbach

Telefon: + 49 (0) 2204 94 90 – 0

Telefax: + 49 (0) 2204 94 90 – 119

info@hahnag.de

www.hahnag.de