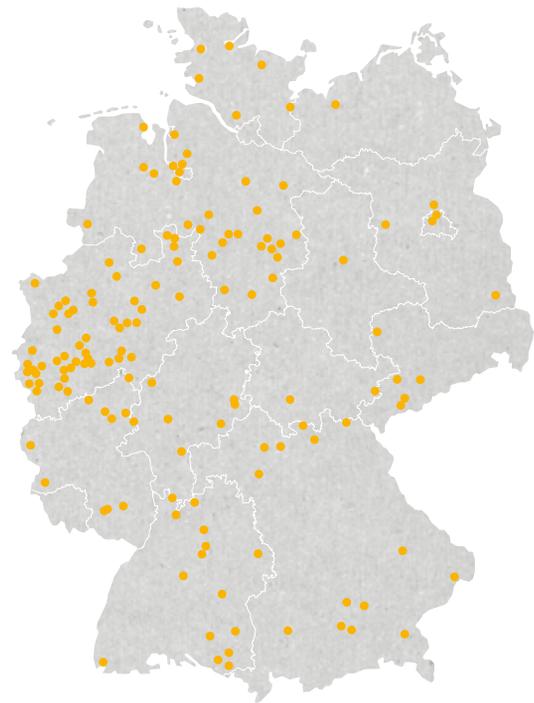


2012

**WERTARBEIT
MIT HANDELSFLÄCHEN**

HAHN GRUPPE – UNSERE STANDORTE



1,45
MILLIONEN M²

Mietfläche

98,4
PROZENT

Vermietungsquote

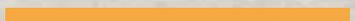
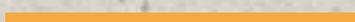
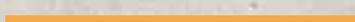
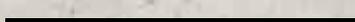
HAHN GRUPPE – KENNZAHLEN

KONZERN	<i>in Mio. Euro</i>	2012	2011
Umsatzerlöse		65,4	68,9
Rohertrag		17,7	16,2
EBIT		4,1	3,4
Finanzergebnis		-2,3	-1,7
EBT		1,7	1,8
Konzernergebnis		2,6	1,0
Management-Erlöse		9,2	8,1
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		-4,5	3,8
Bilanzsumme		97,9	77,3
Eigenkapitalquote	<i>in %</i>	30,5	33,9
Mitarbeiterzahl zum 31.12.		66	66

FONDSGESCHÄFT		2012	2011
Anzahl aufgelegte Pluswertfonds	<i>kumuliert</i>	170	168
Gezeichnetes Eigenkapital Institutionelle Kunden	<i>in Mio. Euro</i>	60	21
Gezeichnetes Eigenkapital Privatkunden	<i>in Mio. Euro</i>	28	35
Anzahl der Privatkunden		3.472	3.325

IMMOBILIEN MANAGEMENT		2012	2011
Verwaltetes Immobilien- vermögen	<i>in Mrd. Euro</i>	2,30	2,25
Verwaltetes jährliches Mietvolumen	<i>in Mio. Euro</i>	159,2	150,5
Vermietungsleistung	<i>in m²</i>	136.000	101.000

AKTIE		2012	2011
Anzahl Aktien		13.001.430	13.001.430
Aktienkurs 31.12.	<i>in Euro</i>	2,16	1,89
Ergebnis je Aktie	<i>in Euro</i>	0,20	0,08
Marktkapitalisierung 31.12.	<i>in Mio. Euro</i>	28,1	24,6
WKN/ISIN		600670/DE0006006703	

ASSETS UNDER MANAGEMENT		<i>im Zeitraum 2009–2012 in Mrd. Euro</i>	
2009		2,01	
2010		2,11	
2011		2,25	
2012		2,30	

GESCHÄFTSMODELL DER HAHN GRUPPE

— **DIE HAHN AG** ist ein auf Handelsimmobilien spezialisierter Asset Manager. Die durch die Hahn Gruppe erbrachten **Managementleistungen** decken den gesamten Lebenszyklus und **alle Wertschöpfungsstufen** eines langfristigen Immobilieninvestments ab. Die **immobiliennahen Dienstleistungen** reichen vom An- und Verkauf über die Vermietung und Verwaltung bis hin zur Revitalisierung und Neuentwicklung von Handelsimmobilien. Die **kapitalmarktnahen Dienstleistungen** beinhalten die Konzeption, Strukturierung und Vermarktung von immobilienbasierten Fonds- und Anlageprodukten sowie das Fonds Management und die Anlegerbetreuung. Der Investor Hahn Gruppe **beteiligt sich** an aufgelegten Immobilienfonds und Joint Venture-Portfolios, um Zusatzerträge zu realisieren und die Interessenskongruenz mit den Anlegern zu steigern.



BESTANDSMANAGEMENT

Immobilien Management
(Asset-, Property-, Center-Management)
Fonds Management

2,3 MRD. EURO

Assets under Management

STRATEGIE

- Werte erarbeiten mit dem Immobilien- und Fonds-Management
- Margenwachstum durch das Angebot der besten Branchenleistung
- Stetiger Ausbau des verwalteten Vermögens



NEUGESCHÄFT

Akquisition, Revitalisierung und
Neuentwicklung von Immobilien
Konzeption und Vertrieb von Fonds
für private und institutionelle Kunden

88 MIO. EURO

Eingeworbenes Eigenkapital in 2012

STRATEGIE

- Werte realisieren durch Akquisition & Projektentwicklung
- Steigerung der Platzierungszahlen
- Aufbau zusätzlicher Vertriebswege



BETEILIGUNGEN

Beteiligung an aufgelegten
Immobilienfonds und Joint
Venture-Portfolios

60 MIO. EURO

Anteilsbuchwert

STRATEGIE

- Werte aufbauen durch Beteiligungserträge
- Wahrnehmung von Investitionschancen
- Kontinuierlicher Ausbau des Beteiligungsportfolios

INHALT

	Brief an die Aktionäre	4
	Bericht des Aufsichtsrats	7
	Corporate-Governance-Bericht	11
	Die Aktie	14
<hr/>		
01	HAHN GRUPPE	
	Highlights 2012	18
	Wertarbeit mit Handelsflächen	20
	Management mit Handelsimmobilien	22
	Werte realisieren: Das Itter-Karree in Hilden	24
	Der Markt für Immobilien und Beteiligungsmodelle	26
	Verwaltetes Immobilienvermögen	34
<hr/>		
02	KONZERN-LAGEBERICHT 2012	
	Geschäft und Rahmenbedingungen	40
	Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage	43
	Mitarbeiter	51
	Vergütungsbericht	51
	Angaben nach § 315 Abs. 4 HGB sowie Erklärung der Unternehmensführung	53
	Entsprechenserklärung	56
	Rechnungslegungsbezogenes internes Kontroll- und Risikomanagementsystem	57
	Risikobericht	58
	Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	61
	Bericht zur voraussichtlichen Entwicklung mit den wesentlichen Chancen und Risiken	62
<hr/>		
03	KONZERNABSCHLUSS	
	Konzern-Gesamtergebnisrechnung	67
	Konzernbilanz	68
	Entwicklung des Konzerneigenkapitals	70
	Konzernkapitalfluss-Rechnung	71
	Konzernanhang	72
	Bestätigungsvermerk des Wirtschaftsprüfers	136
	Kurzfassung des Einzelabschlusses (HGB)	137
	Glossar	138
	Mehrjahresübersicht	140
	Finanzkalender 2013, Kontaktdaten und Impressum im Umschlag	

BRIEF AN DIE AKTIONÄRE

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

die Wirtschaftsentwicklung in Deutschland verlief im Jahr 2012 erfreulich stabil. Das Bruttosozialprodukt wuchs – wenn auch nicht mehr so stark wie in den Vorjahren – und die Anzahl der Erwerbstätigen erreichte einen neuen historischen Höchststand. Dies waren solide Bedingungen für den deutschen Einzelhandel, der von der erhöhten Kaufkraft der Konsumenten entsprechend profitieren konnte. Die guten Fundamentaldaten führten wiederum zu einer konstant hohen Nachfrage nach Handelsimmobilien am Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien.

STARKE INSTITUTIONELLE ZUFLÜSSE – PRIVATKUNDEN ZURÜCKHALTENDER

Im Markt für indirekte Immobilienanlagen ist gleichwohl ein differenzierter Blick nötig: Institutionelle Anleger zeigten ein hohes Kaufinteresse. Die Netto-Mittelzuflüsse in Immobilien-Spezialfonds legten gegenüber dem guten Vorjahr um rund 20 Prozent zu. Privatkunden investierten andererseits weniger. Die vom Verband für Geschlossene Fonds (VGF) ermittelten Platzierungszahlen für deutsche Immobilienfonds waren mit 8 Prozent rückläufig. Der Gesamtmarkt für geschlossene Fondsbeteiligungen ging sogar um 23 Prozent zurück. Viele Fondshäuser führten an, dass Sie durch das schon eingeführte Vermögensanlagegesetz und die noch anstehende Umsetzung der AIFM-Richtlinie einen hohen internen Organisationsaufwand hatten, der die Vertriebstätigkeit beeinträchtigte.

ZEICHNUNGSZUSAGEN UM 57 PROZENT GESTEIGERT

Die Hahn Gruppe konnte vor diesem Hintergrund in 2012 rund 88 Mio. Euro Eigenkapital bei privaten und institutionellen Anlegern einwerben. Der Vorjahreswert in Höhe von 56 Mio. Euro wurde um erfreuliche 57 Prozent übertroffen. Unser breiter Zugang zu privaten, semi-institutionellen und institutionellen Immobilieninvestoren war die Grundlage für diesen stabilen Aufwärtstrend in der Platzierungsleistung. Die institutionelle Nachfrage legte deutlich zu. Das im Privatkundengeschäft vermittelte Eigenkapital war hingegen im Vergleich zum Vorjahr moderat rückläufig.

MANAGEMENTERLÖSE MIT ZWEISTELLEM ZUWACHS

Das Geschäftsmodell der Hahn Gruppe basiert zu einem wesentlichen Teil darauf, mit umfangreichen Dienstleistungen bei einem stetigen Anstieg des verwalteten Immobilienvermögens wachsende Managementerträge zu erzielen. So konnten die Immobilien- und Fonds Managementerträge um 13,6 Prozent auf 8,1 Mio. Euro gesteigert werden. Insbesondere die Fonds Managementerlöse leisteten mit einem Plus von 14,8 Prozent auf 2,4 Mio. Euro einen nachhaltigen Beitrag zu diesem Anstieg. Auch die Einmalerträge haben sich gegenüber dem Vorjahr erhöht. So konnten die gegenüber dem Vorjahr deutlich erhöhten Mietvertragsvermittlungsgebühren von einem Anstieg der Vermietungsleistung um 35 Prozent auf 136.000 m² profitieren.

1]

MICHAEL HAHN
Vorstandsvorsitzender



2]

THOMAS KUHLMANN
Mitglied des Vorstands



1

2

RREBO-JOINT VENTURE STÄRKT BETEILIGUNGSERTRÄGE

Ende des vergangenen Jahres gründete die Hahn Gruppe ein Joint Venture mit einer privaten deutschen Immobiliengesellschaft und akquirierte 16 Einzelhandelsimmobilien mit einem Investitionsvolumen von rund 137 Mio. Euro. Die Immobilien befanden sich bereits vorher im Management der Hahn Gruppe. Das unter dem Namen RREBO geführte Joint Venture markiert einen wichtigen strategischen Schritt in der Unternehmensentwicklung. Zukünftig werden die Beteiligungserträge ein fester Bestandteil des operativen Geschäfts, über den in einem dritten Segment „Beteiligungen“ berichtet wird. Der höhere Anteil an Beteiligungserträgen verbessert die Ertragsqualität des Konzerns und steigert überdies die Interessensallianz mit unseren Investoren.

ERFOLGREICHE ANLEIHEEMISSION – SOLIDE VERMÖGENSLAGE

Im Spätsommer 2012 konnten wir erfolgreich eine Unternehmensanleihe am Mittelstandsmarkt der Börse Düsseldorf emittieren. Das besicherte Wertpapier weist eine Laufzeit von fünf Jahren auf und erhielt das Anleiherating A- von der Ratingagentur Scope. Der bei Emission mehrfach überzeichnete Bond stärkt die bankenunabhängige Finanzierung der Hahn Gruppe. In Verbindung mit einer Eigenkapitalquote von über 30 Prozent zum Jahresende 2012 sind wir finanziell gut aufgestellt, um eine reibungslose Ankaufzwischenfinanzierung für unser Privatkundengeschäft darzustellen und ggf. weitere Immobilienchancen aus Eigenmitteln zu realisieren.

POSITIVE ERTRAGSENTWICKLUNG

Unterm Strich sind wir mit der Ertragsentwicklung im Konzern zufrieden. So verbesserte sich der Rohertrag um 9,3 Prozent auf 17,7 Mio. Euro. Das Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern (EBIT) verbesserte sich von 3,4 auf 4,1 Mio. Euro. Das Konzernergebnis erhöhte sich von 1,0 Mio. Euro auf 2,6 Mio. Euro. Die Hahn AG wird trotz des positiven Ergebnistrends keine Dividende auszahlen. Damit wird die Kapitalbasis des Konzerns weiter gestärkt, um im derzeitigen chancenreichen Umfeld mit den zusätzlichen Mitteln eine nachhaltige Verbesserung der Ertragskraft der Gruppe zu erreichen.

IMMOBILIENKOMPETENZ – SCHLÜSSEL ZUM ERFOLG

Die Hahn Gruppe ist seit über 30 Jahren Spezialist für die Asset-Klasse Einzelhandelsimmobilie. Unsere Immobilienexpertise erstreckt sich über den gesamten Lebenszyklus eines Immobilieninvestments. Insbesondere bei Value-Add-Objekten – Immobilien mit Modernisierungsbedarf bzw. kurzlaufenden Mietverträgen – können wir mit unserem Know-how beträchtliche Wertsteigerungen bei überschaubarem Risiko realisieren. So ist es konsequent, dass wir beispielsweise mit dem RREBO-Joint Venture und dem Itter-Karree in Hilden unsere Asset-Management-Kompetenz verstärkt bei Revitalisierungsprojekten

einsetzen. Dass wir wissen wie so etwas geht, drückt sich nicht zuletzt in unserer hohen Vermietungsquote von 98,4 Prozent aus – bei einem betreuten Immobilienvermögen von 2,3 Mrd. Euro.

UNSER LEITMOTIV: WERTARBEIT MIT HANDELSFLÄCHEN

Im vergangen Jahr hat die Hahn Gruppe mit ihren Mitarbeitern ein neues Unternehmensleitbild entwickelt und verabschiedet. Dieses fördert die Zusammenarbeit und die gemeinsame Identifikation mit dem Unternehmen. Gleichzeitig steht es auch für die strategische Ausrichtung und ein nachhaltiges Handeln der Hahn Gruppe. Mit dem konsequenten Fokus auf Wertschöpfung und Serviceorientierung ist das Selbstverständnis der Hahn Gruppe im Leitbild fest verankert. Der Gedanke spiegelt sich auch in unserem neuen Leitmotiv wider: „Wertarbeit mit Handelsflächen.“

GUTE BASIS FÜR ZUKÜNFTIGE ERFOLGE

Der Fokus liegt auch in der neuen Berichtsperiode auf dem Geschäft mit Kapitalanlagen für institutionelle und private Kunden. Wir arbeiten intensiv an den organisatorischen Vorkehrungen, um von der für dieses Jahr erwarteten Umsetzung der AIFM-Richtlinie im Privatkundengeschäft zu profitieren. Als reguliertes Anlageprodukt sollte die Attraktivität einer fondsbasierten Sachwertbeteiligung für Privatkunden tendenziell wieder zunehmen. Auch außerhalb des Fondsgeschäfts erwarten wir, dass unsere Dienstleistungen als Immobilienmanager für Handelsimmobilien auf eine weiterhin rege Nachfrage treffen. Wir blicken deshalb, trotz der schwierigen allgemeinen Rahmenbedingungen an den Finanz- und Kapitalmärkten, optimistisch in die Zukunft und erwarten für das Geschäftsjahr 2013 ein vergleichbar gutes Ergebnis wie im Vorjahr.

Wir danken Ihnen für das in uns gesetzte Vertrauen!



Michael Hahn
Vorsitzender des Vorstands



Thomas Kuhlmann
Mitglied des Vorstands

BERICHT DES AUFSICHTSRATS DER HAHN-IMMOBILIEN-BETEILIGUNGS AG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2012 AN DIE HAUPTVERSAMMLUNG

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

wir können auf ein erfolgreiches Jahr zurückblicken und sind erfreut, dass wir im Geschäftsjahr 2012 an das positive Ergebnis aus dem Vorjahr angeknüpft haben. Die Ertragskraft des Konzerns hat sich weiter verbessert.

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2012 die Aufgaben wahrgenommen, die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegen. Er hat den Vorstand bei der Unternehmensleitung regelmäßig beraten und seine Tätigkeiten überwacht. Der Aufsichtsrat wurde vom Vorstand in sämtliche Entscheidungen, die für die Gesellschaft von wesentlicher Bedeutung waren, frühzeitig und unmittelbar eingebunden. Der Vorstand unterrichtete den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend, sowohl schriftlich als auch mündlich, über die strategische Ausrichtung und die für die Gesellschaft und den Konzern relevanten Themen der Unternehmensplanung, des Geschäftsgangs, der Risikolage einschließlich des Risikomanagements und über Compliance-Themen sowie die aktuelle Lage des Konzerns. Der Vorstand erläuterte dem Aufsichtsrat im Einzelnen Abweichungen des Geschäftsverlaufs von der Planung und stimmte die strategische Ausrichtung mit dem Aufsichtsrat ab. Der Aufsichtsrat prüfte die zustimmungspflichtigen Beschlussvorschläge des Vorstands auf Basis der mündlichen und schriftlichen Informationen und stimmte diesen Beschlussvorschlägen nach gründlicher Prüfung und Beratung auf Basis der ausführlichen Unterlagen und Berichte des Vorstands zu.

Insgesamt fanden vier Sitzungen des Prüfungsausschusses und elf Sitzungen des Aufsichtsrats statt, davon fünf Sitzungen vor Ort und sechs im Rahmen von Telefonkonferenzen. Der Aufsichtsrat hat sechs Beschlüsse im schriftlichen Umlaufverfahren gefasst. Der Nominierungsausschuss tagte im Berichtsjahr zweimal und schlug Herrn Loh für die in der Hauptversammlung im Juni angestandene Aufsichtsratswahl vor. Bis auf eine Sitzung des Aufsichtsrats und des Prüfungsausschusses, an denen ein Mitglied des Aufsichtsrats und des Prüfungsausschusses entschuldigt nicht teilnehmen konnte, fanden alle übrigen Sitzungen des Aufsichtsrats und der Ausschüsse in vollständiger Besetzung statt.

Der Aufsichtsratsvorsitzende stand über die Aufsichtsratssitzungen hinaus mit dem Vorstand im regelmäßigen Kontakt und hat sich über die Strategie, die aktuelle Geschäftsentwicklung, die Risikosituation sowie bedeutende Geschäftsvorfälle informiert und beraten, und den Aufsichtsrat hierüber unterrichtet.

Neben der Umsatz- und Ergebnisentwicklung wurden in den Sitzungen des Aufsichtsrats regelmäßig die Finanzlage, Themen des Risikomanagements und der Compliance, die Vertriebsstände im Privatkunden- und institutionellem Geschäft, der Stand der Akquisition von Objekten für das Neugeschäft sowie der Vermietungsstand vom Vorstand ausführlich erläutert und anschließend gemeinsam diskutiert. Soweit Genehmigungen von Ankäufen nicht mehr bis zur nächsten Sitzung des Aufsichtsrats warten konnten, erfolgten diese im schriftlichen Umlaufverfahren.

Dies galt auch für alle Geschäfte zwischen der Gesellschaft einerseits und Aufsichtsrat- oder Vorstandsmitgliedern sowie ihnen nahestehenden Personen oder ihnen persönlich nahestehenden Unternehmungen andererseits, da diese nach den Geschäftsordnungen des Aufsichtsrats und des Vorstands der Zustimmung des Aufsichtsrats bedürfen. Diese Geschäfte betrafen im letzten Jahr insbesondere den An- und Verkauf von verschiedenen Anteilen an geschlossenen Immobilienfonds sowie die Gewährung von Darlehen an und von der 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 11 bis 13 verwiesen, der wiederum auf Seite 126 bis 129 verweist.

Einso setzte sich der Aufsichtsrat regelmäßig mit dem Stand der 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, auseinander. Der Ausgang der Verfahren ist nach wie vor offen.

Über diese regelmäßigen Themen hinaus billigte der Aufsichtsrat in der Bilanzsitzung am 27. März 2012 im Anschluss an die Sitzung des Prüfungsausschusses nach eigener Prüfung und Erörterung wesentlicher Themen mit dem Abschlussprüfer Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf, den Konzernabschluss nach IFRS sowie den handelsrechtlichen Jahresabschluss der AG jeweils zum 31. Dezember 2011.

In einer fernmündlichen Sitzung am 18. April 2012 hat der Aufsichtsrat die Tagesordnung für die ordentliche Hauptversammlung 2012 verabschiedet und parallel dazu gemeinsam mit dem Vorstand entschieden, unterjährig die Entsprechenserklärung zum Corporate Governance Kodex zu aktualisieren und darin die Einschränkung zu erklären, zukünftig die Mitglieder des Aufsichtsrats nicht mehr erfolgsabhängig zu vergüten, um die Unabhängigkeit der Mitglieder des Aufsichtsrats zu stärken. Unmittelbar vor der Hauptversammlung am 6. Juni 2012 wurden deren Themen sowie die Begebung einer Unternehmensanleihe vorbesprochen, die nach deren Konkretisierung am 3. September 2012 vom Aufsichtsrat genehmigt wurde. In einer weiteren Sitzung des Aufsichtsrats am 13. November 2012 wurde die beabsichtigte Gründung eines Joint Ventures mit einer deutschen Immobiliengesellschaft zum Zweck des Erwerbs von 16 Immobilien-Objektgesellschaften, die zuvor bereits von der Gesellschaft gemanagt wurden, vom Vorstand erläutert und mit dem Aufsichtsrat vorbesprochen. Nachdem alle Eckpunkte der Transaktion definiert waren, genehmigte der Aufsichtsrat das Vorhaben in einer Telefonkonferenz am 20. November 2012. In der Aufsichtsratsitzung am 6. Dezember 2012 war die Festlegung der Prüfungsschwerpunkte für die Prüfung der Abschlüsse zum 31. Dezember 2012 ein zentrales Thema.

Mit diesem Thema befasste sich zuvor auch der Prüfungsausschuss, der eine Empfehlung für die festzulegenden Prüfungsschwerpunkte unter Beteiligung des Abschlussprüfers an den Aufsichtsrat weitergab. In den Sitzungen des Prüfungsausschusses wurden darüber hinaus jeweils die Umsatz- und Ergebnisentwicklung, die Finanzlage, die Themen des Risikomanagements und der Compliance vor den Sitzungen des Aufsichtsrats besprochen. Der Prüfungsausschuss bereitete in seiner Sitzung am 27. März 2012 neben der Diskussion der Jahresabschlüsse zum 31. Dezember 2011 die Empfehlung für den Vorschlag des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung zur Wahl des Abschlussprüfers und später den Prüfungsauftrag vor.

In der nachfolgend beschriebenen Bilanzsitzung am 26. März 2013 hat sich der Aufsichtsrat erneut mit den Inhalten des Deutschen Corporate Governance Kodex befasst und die Neufassung der Corporate-Governance-Erklärung beschlossen, über die gemeinsam mit dem Vorstand im Corporate-Governance-Bericht berichtet wird, der im vorliegenden Geschäftsbericht auf Seite 11 bis 13 zu finden ist.

JAHRESABSCHLUSS UND KONZERNABSCHLUSS 2012

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 2012 geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Der Jahresabschluss der AG wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbu-

**DR. REINHARD
FREIHERR VON DALWIGK**
Aufsichtsratsvorsitzender



ches 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 fand am 26. März 2013 unter Teilnahme der Wirtschaftsprüfer statt. Die Prüfungsberichte der Ernst&Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft lagen allen Mitgliedern des Prüfungsausschusses und des Aufsichtsrats vor. Die Wirtschaftsprüfer berichteten ausführlich zu den wesentlichen Ergebnissen der Prüfung und standen zur Beantwortung von ergänzenden Fragen zur Verfügung und gaben entsprechende Auskünfte. Die Wirtschaftsprüfer berichteten 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 die begebene Unternehmensanleihe, die Erst- und Endkonsolidierungen im Rahmen der Platzierung der Pluswertfonds Saarburg, Jever und Kamp-Lintfort, die Abwicklung neuer Objekte in den institutionellen Fonds, die Bilanzierung des Anteils an dem vorgenannten Joint Venture, die Bewertung der von der Gesellschaft gehaltenen Fondsanteile und Forderungen, die Abspaltung des operativen Geschäftsbetriebs der HAHN Fonds und Asset Management GmbH sowie die Risiken aus der Gewährung von Sicherheiten. Die Berichte des Abschlussprüfers nahmen der Prüfungsausschuss und das Aufsichtsratsgremium zur Kenntnis und nach deren Erörterung und auch der Beratung der Ausführungen in den Lageberichten schloss sich der Aufsichtsrat dem Ergebnis der Prüfung durch den Jahresabschlussprüfer an. Da nach eigener Prüfung des Jahresabschlusses, des Konzernabschlusses, des Lage- und Konzernlageberichts keine Einwände bestanden, billigte das Plenum den Jahres- und Konzernabschluss, so dass damit der Jahresabschluss festgestellt war. Dem Vorschlag des Vorstands, keine Dividende auszuschütten, hat sich der Aufsichtsrat nach Prüfung angeschlossen.

ABHÄNGIGKEITSBERICHT 2012

Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf, prüfte auch den vom Vorstand nach § 312 AktG erstellten Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen („Abhängigkeitsbericht“) und stand auch zu Erläuterungen dieses Berichts in der Sitzung des Prüfungsausschusses und des Aufsichtsrats am 26. März 2013 zur Verfügung.

Der Abschlussprüfer hat über das Ergebnis seiner Prüfung folgenden Bestätigungsvermerk erteilt:

„Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass 1. die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind, 2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war oder Nachteile ausgeglichen worden sind.“

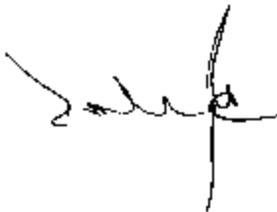
Der Aufsichtsrat stimmte nach eigener Prüfung dem Prüfungsergebnis des Abschlussprüfers zu und hatte gegen die im Bericht über die Beziehung zu verbundenen Unternehmen enthaltene Schlussklärung des Vorstands keine Einwände.

WECHSEL IN DEN GREMIEN

Die von der Hauptversammlung am 6. Juni 2012 beschlossene Wahl des Herrn Loh in den Aufsichtsrat wurde am 18. Juni 2012 mit Eintragung der Satzungsänderung zur Erweiterung der Anzahl der Mitglieder des Aufsichtsrats im Handelsregister wirksam und Herr Loh wurde am 12. September 2012 als Mitglied des Prüfungsausschusses gewählt. Die Besetzung der Gremien und Ausschüsse blieb im Übrigen unverändert.

Der Aufsichtsrat dankt ausdrücklich den Mitgliedern des Vorstands sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren hohen persönlichen Einsatz und ihr erfolgreiches Engagement im Geschäftsjahr 2012. Ebenso dankt er den Aktionärinnen und Aktionären für ihr entgegengebrachtes Vertrauen.

Für den Aufsichtsrat



Dr. Reinhard Freiherr von Dalwigk
Aufsichtsratsvorsitzender
Bergisch Gladbach, 26. März 2013

CORPORATE-GOVERNANCE-BERICHT

Die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG entspricht, mit einer Ausnahme, sämtlichen Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 15. Mai 2012. Im Rahmen der Aufsichtsratssitzung am 26. März 2013 wurde nach eingehender Beratung durch den Aufsichtsrat 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 Einzelhandelsimmobilienbranche 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 potentielle Interessenkonflikte werden berücksichtigt. Der Aufsichtsrat hat die Berücksichtigung der potenziellen Interessenkonflikte dahingehend konkretisiert, dass dem Aufsichtsrat nicht mehr als die Hälfte unabhängiger Mitglieder angehören sollen. Ein Aufsichtsratsmitglied ist im Sinne dieser Zielsetzung insbesondere dann nicht als unabhängig anzusehen, wenn es in einer persönlichen oder geschäftlichen Beziehung zu der Gesellschaft, deren Organen, einem kontrollierenden Aktionär oder einem mit diesem verbundenen Unternehmen steht, die einen wesentlichen und nicht nur vorübergehenden Interessenskonflikt begründen kann.

Folgendes ist zum Stand der Umsetzung zu berichten: Bei der am 6. Juni 2012 durchgeführten Wahl des Aufsichtsratsmitglieds hat der Aufsichtsrat die von ihm für seine Zusammensetzung beschlossenen Ziele berücksichtigt. Der Aufsichtsrat war bereits vor der Wahl mit einem Experten mit gutem Know-how in der Einzelhandelsimmobilienbranche und im Fondsgeschäft, mit einem Kapitalmarkt- bzw. Finanzexperten und mit einem Rechtsanwalt besetzt. Der Aufsichtsrat wurde mit Herrn Joachim Loh erweitert, der seine über vierzigjährige Erfahrung als erfolgreicher deutscher Unternehmer vor allem in betriebswirtschaftlicher Hinsicht zusätzlich einbringt. Potenzielle Interessenskonflikte, insbesondere die Beibehaltung einer angemessenen Anzahl unabhängiger Mitglieder des Aufsichtsrats, wurden berücksichtigt. Das Unternehmen ist derzeit noch nicht international tätig, jedoch ist auch Herr Loh im Auslandsgeschäft erfahren. Das Ziel, eine Frau zur Wahl vorzuschlagen, die nach der vom Aufsichtsrat festgelegten Zielsetzung qualifiziert ist, wurde noch nicht erfüllt, wird jedoch nach wie vor innerhalb der vom Aufsichtsrat festgelegten Zeit angestrebt.

Die Zusammensetzung der Ausschüsse des Aufsichtsrats ist auf Seite 134 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, die dem Aufsichtsrat am 31. Dezember 2012 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 6.744.113 Aktien. Dies entspricht 51,87 Prozent. Beziehungen und Geschäfte zu nahe- stehenden Unternehmen und Personen sind im Anhang des Konzernabschlusses auf Seite 126 bis 129 dargestellt.

VERGÜTUNGEN AUFSICHTSRAT UND VORSTAND

Bis zum 17. Juni 2012 galt die folgende Vergütungsregelung für Aufsichtsratsmitglieder: 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 folgende, in der Hauptversammlung am 6. Juni 2012 beschlossene Satzungsänderung zur Aufsichtsratsvergütung wurde mit Eintragung der Änderung im Handelsregister am 18. Juni 2012 wirksam:

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten eine nach Ablauf des Geschäftsjahrs zahlbare jährliche Grundvergütung von 20 TEuro. Diese Grundvergütung erhöht sich für den Vorsitzenden des Aufsichtsrats auf 70 TEuro und für den Stellvertreter auf 35 TEuro. Als zusätzliche mit der Grundvergütung zahlbare jährliche Ausschussvergütung erhalten Mitglieder des Prüfungsausschusses 5 TEuro und Mitglieder anderer Ausschüsse des Aufsichtsrats – ausgenommen des Nominierungsausschusses – 2,5 TEuro. Die Ausschussvergütung erhöht sich für den Vorsitzenden des Prüfungsausschusses auf 15 TEuro, für das Amt als Vorsitzender eines anderen Ausschusses auf 5 TEuro. Gehört ein Mitglied des Aufsichtsrats mehreren Ausschüssen an, so errechnet sich die Ausschussvergütung nur nach der Mitgliedschaft und derjenigen Funktion (Vorsitz oder einfache Mitgliedschaft), die höher vergütet wird.

Nach wie vor erstattet die Gesellschaft 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 Tantiemen 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.

Für das Geschäftsjahr 2012 sind jeweils keine Tantiemenansprüche entstanden.

Weitere Einzelheiten zu den Vergütungen der Aufsichtsräte und des Vorstands sind individualisiert im Konzernabschluss angegeben (Seite 129), dessen Angaben insoweit Bestandteil dieses Corporate-Governance-Berichts sind.

ENTSPRECHENSERKLÄRUNG

Vorstand und Aufsichtsrat haben im März 2013 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 18. April 2012 den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex („DCGK“) in der Fassung vom 26. Mai 2010 bis zur Bekanntmachung der Neufassung des DCGK im elektronischen Bundesanzeiger am 15. Juni 2012 mit Einschränkung der Empfehlung in Ziffer 5.4.6 Absatz 2. Satz 1 entsprochen wurde. Seit der Bekanntmachung der Neufassung des DCGK wurde den Empfehlungen des DCGK in der Fassung vom 15. Mai 2012 mit Ausnahme der Ziffern 5.4.1 Absätze 4 bis 6 entsprochen und es wird auch zukünftig den Empfehlungen des DCGK in der Fassung vom 15. Mai 2012 mit der vorgenannten Ausnahme entsprochen.“

Erläuterungen:

Ziffer 5.4.6 des DCGK vom 26. Mai 2010 empfahl in Absatz 2 Satz 1, dass die Mitglieder des Aufsichtsrats neben einer festen eine erfolgsorientierte Vergütung erhalten sollen. Vorstand und Aufsichtsrat haben der am 06. Juni 2012 stattgefundenen Hauptversammlung vorgeschlagen, zur Stärkung der Unabhängigkeit des Aufsichtsrats auf eine solche variable Vergütungskomponente zukünftig zu verzichten. Die Einschränkung zu Ziff. 5.4.6 des DCGK ist entfallen, weil die Empfehlung zur erfolgsorientierten Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder in der Neufassung des DCGK nicht mehr enthalten ist.

Ziffer 5.4.1 Absätze 4 bis 6 der ab dem 15. Juni 2012 gültigen Fassung des DCGK enthalten die Empfehlung, dass der Aufsichtsrat bei seinen Wahlvorschlägen an die Hauptversammlung die persönlichen und geschäftlichen Beziehungen eines jeden Kandidaten zum Unternehmen, den Organen der Gesellschaft und einem wesentlich an der Gesellschaft beteiligten Aktionär offen legt. Die Gesellschaft erfüllt die gesetzlichen Angabepflichten bei Wahlvorschlägen eines Aufsichtsratskandidaten an die Hauptversammlung. Außerdem legt sie die Beziehungen zu nahestehenden Personen nach den gesetzlichen Vorgaben im Geschäftsbericht offen. Die genannte Empfehlung des DCGK ist nach Einschätzung des Vorstands und des Aufsichtsrats nach Inhalt und Umfang nicht hinreichend bestimmt. Deshalb hält sich die Gesellschaft aus Gründen der Rechtssicherheit von Wahlen zum Aufsichtsrat bei Wahlvorschlägen an die Hauptversammlung ausschließlich an die gesetzlichen Vorgaben.

HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG
 März 2013

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

Vorstand
 Michael Hahn (Vors.)
 Thomas Kuhlmann"

DIE AKTIE

GUTES BÖRSENAHR 2012

Die Aktienmärkte in Europa und Übersee haben sich im vergangenen Jahr mit überwiegend zweistelligen Kurszuwächsen sehr erfreulich entwickelt. Die weltweit anhaltende Niedrigzinspolitik und die sich im Jahresverlauf durchsetzende Zuversicht der Marktteilnehmer in die Erhaltung des Euro-Währungsraums wurden von Börsenexperten als bedeutende Treiber für einen Anstieg des deutschen Leitindex DAX-30 um 29,1 Prozent auf 7.612 Punkte genannt.

Dabei verlief das Börsenjahr durchaus volatil. Nach einem erfreulichen Jahresstart fiel der DAX zur Jahresmitte – begleitet von der in den Wirtschaftsmedien verbreiteten Sorge um den Fortbestand des Euro – wieder auf ein Niveau von 6.000 Punkten. Dieser Pessimismus legte sich kurze Zeit später. Im zweiten Halbjahr konnte sich ein starker Aufwärtstrend durchsetzen, der dem DAX zu einem Anstieg bis zu 7.682 Punkten verhalf – die beste Performance des deutschen Börsenbarometers in den letzten neun Jahren.

HAHN AKTIE MIT ZWEISTELLEM KURSPLUS

Die Hahn-Aktie entwickelte sich in diesem freundlichen Umfeld nicht ganz so dynamisch. Sie gab in der ersten Jahreshälfte, bei einem schwachen Gesamtmarkt, auf ein Tief von 1,67 Euro nach, um sich danach signifikant zu erholen. Das in der zweiten Jahreshälfte erreichte Hoch lag bei 2,28 Euro. Der Jahresschlusskurs belief sich auf 2,19 Euro. Auf

Jahressicht blieb der Kurszuwachs mit 14,3 Prozent hinter dem Plus der Vergleichsindices zurück. Der Branchenindex EPRA/NAREIT Europe, der die Kursentwicklung der größten europäischen Immobilienaktien nachbildet, verbesserte sich im selben Zeitraum um 21,8 Prozent.

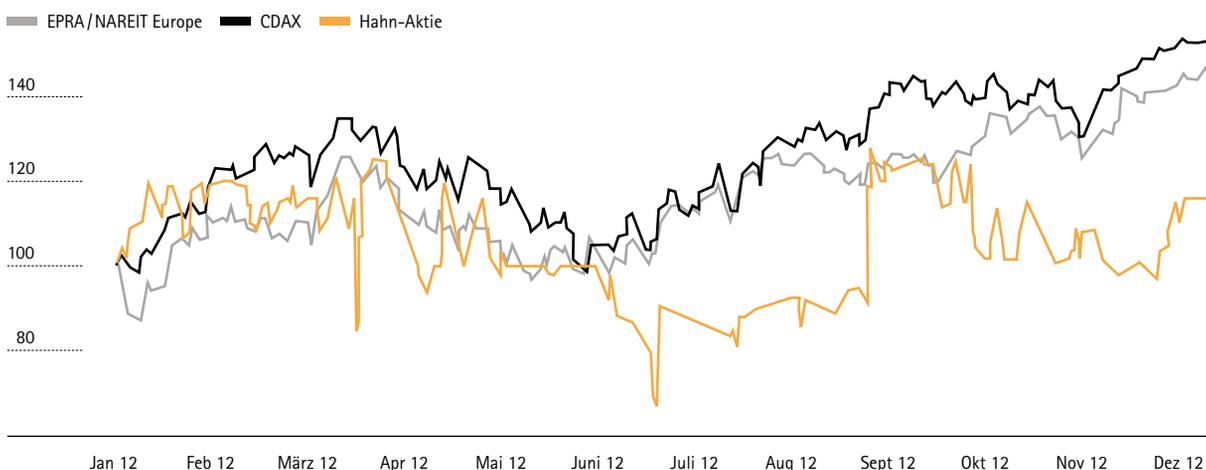
NOCH KEINE DIVIDENDE

Die Hahn AG wird auch für das Geschäftsjahr 2012 keine Dividende ausschütten. Der Jahresabschluss des HGB-Einzelabschlusses war negativ. Damit bleibt die Kapitalbasis der Hahn Gruppe erhalten, um im derzeitigen chancenreichen Umfeld mit den vorhandenen Mitteln eine nachhaltige Verbesserung der Ertragskraft der Gruppe zu erreichen. Sollte sich die positive Ergebnisentwicklung auch im Geschäftsjahr 2013 fortsetzen, so werden der Vorstand und der Aufsichtsrat im kommenden Jahr eine Wiederaufnahme der Dividendenzahlung prüfen.

AKTIONÄRSSTRUKTUR

Das Grundkapital der Gesellschaft liegt bei 13.001.430 Euro bzw. 13.001.430 Aktien. Michael Hahn und Familie hielten am 15. Februar 2013 direkt bzw. indirekt über die HAHN-Holding GmbH insgesamt 57,22 Prozent der ausstehenden Aktien der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG. Gemäß den uns vorliegenden aktuellen Stimmrechtsmitteilungen halten die Aktionäre Felicitas Hamm, geborene Loh, und Götzen Vermögensverwaltung GbR über einen Poolvertrag

KURSVERLAUF DER HAHN-AKTIE, INDEXIERT



25,51 Prozent der ausstehenden Aktien. Weitere 7,69 Prozent werden von der UNIMO Real Estate Holding AG, Schweiz, gehalten. Entsprechend der Definition der Deutschen Börse ergibt sich ein Free Float von 9,58 Prozent.

ERFOLGREICHE EMISSION EINER UNTERNEHMENSANLEIHE

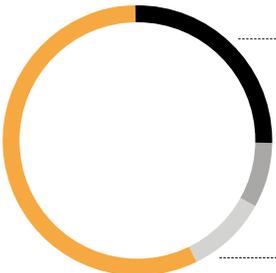
Im September 2012 hat die Hahn Gruppe erfolgreich eine Anleihe emittiert. Der Bond mit einem Emissionsvolumen von 20 Mio. Euro und einer Verzinsung von 6,25 Prozent p. a. wurde institutionellen und privaten Anlegern zum Kauf angeboten. Die Ratingagentur Scope Credit Rating hat für die Hahn-Anleihe das Rating A- vergeben. Scope bescheinigte der Anleiheemission eine gute Güte und ein geringes Ausfallrisiko.

Die Vermarktung der Hahn-Anleihe verlief so erfolgreich, dass die Platzierung bereits am ersten Tag wegen Überzeichnung vorzeitig beendet werden musste. Ungefähr 25 Prozent des Emissionsvolumens sind privaten Anlegern zugeteilt worden, der Rest ging an institutionelle Adressen aus dem deutschsprachigen Raum. Die Anleihe wurde am 13. September in den Börsenhandel am Mittelstandsmarkt der Börse Düsseldorf eingeführt. Bei einem Emissionskurs von 100 Prozent notierte das Wertpapier zum Jahresende 2012 mit 106,25 Prozent deutlich über dem Ausgabepreis.

ERWEITERTE KAPITALMARKTKOMMUNIKATION

Mit der erfolgreichen Emission der Hahn-Anleihe gewinnt der Dialog mit den Fremdkapitalgebern, Creditor Relations, in der Kapitalmarktkommunikation an Bedeutung. Dieser Herausforderung ist die Hahn Gruppe mit großem Engagement nachgekommen. Die Aktionäre bzw. Anleihegläubiger wurden fortlaufend und zeitnah informiert. Zu den bereitgestellten Informationen gehörten Berichte über die Geschäftsentwicklung, beispielsweise die Halbjahres- und Jahresberichte, aber auch umfassende Studien zur Entwicklung der für die Hahn Gruppe relevanten Immobilien- und Handelsmärkte.

Im Januar 2013 prämierte eine der führenden Anlegerpublikationen für deutsche Unternehmensanleihen, das Bond Magazin, die Hahn Gruppe als besten Emittenten einer besicherten Mittelstandsanleihe des Jahres 2012. Diese Auszeichnung ist ein großer Vertrauensbeweis und bestätigt uns in unserem Bestreben, attraktive Anlageprodukte für unsere Investoren zu konzipieren und diese mit einer transparenten Informationspolitik fortlaufend zu begleiten.

AKTIONÄRSSTRUKTUR		(Stand 15.2.2013)	2012	2011	
 <p>57,22 % Michael Hahn und Familie (inkl. HAHN-Holding GmbH)</p> <p>7,69 % UNIMO Real Estate Holding AG</p> <p>9,58 % Free Float</p>	25,51 %	Aktienpool Hamm / Götzen			
		Jahresschlusskurs	in EUR	2,16	1,89
		Höchstkurs	in EUR	2,28	2,33
		Tiefstkurs	in EUR	1,67	1,57
		Anzahl der Aktien	in Stück	13.001.430	13.001.430
		Marktkapitalisierung	in Mio. EUR	28,1	24,6
		Ergebnis je Aktie	in EUR	0,20	0,08
		WKN		600 670	
		ISIN		DE0006006703	
		Börsensegment		General Standard	
		Designated Sponsor		Close Brothers Seydler / Schnigge (ab 1.4.2013)	
		Haupthandelsplatz		XETRA	
		Weitere Börsenplätze		Berlin-Bremen, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, München, Stuttgart	
		Erstnotiz		30.10.2006	

*gemäß Definition Deutsche Börse

DIE NUTZUNGSART EINZELHANDEL überzeugt durch die guten Fundamentaldaten des deutschen Einzelhandels. Profinvestoren rechnen deshalb in 2013 mit stabilen bis steigenden Kaufpreisen im Markt für Handelsimmobilien.

Bei der im Februar/März 2013 im Auftrag der Hahn Gruppe durchgeführten Expertenbefragung von institutionellen Immobilieninvestoren gaben 23 Prozent der Befragten an, dass Sie mit weiter steigenden Preisen bei Handelsimmobilien rechnen. 77 Prozent erwarten eine stabile Preisentwicklung.

27

MIO. EURO

Investitionsvolumen

11.500

QUADRATMETER

Mietfläche

6

PROZENT

Anfängliche jährliche Ausschüttung



Pluswertfonds 159

FACHMARKTZENTRUM
KAMP-LINTFORT

HAHN
GRUPPE

01

HIGHLIGHTS AUS DEM GESCHÄFTSJAHR 2012



FEBRUAR 2012

Pluswertfonds 157 wird vollständig platziert

Der zum Jahresende 2011 aufgelegte Pluswertfonds PWF 157 wird in nur sieben Wochen vollständig platziert. Der Fonds investiert über 11 Mio. Euro in ein toom SB-Warenhaus in Saarburg.



MÄRZ 2012

Hahn Gruppe revitalisiert Einkaufszentrum in Hilden

Die Hahn Gruppe erwirbt in Hilden eine leerstehende Handelsimmobilie. Geplant ist, das Objekt mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund 17 Mio. Euro umfassend zu modernisieren und zu einem attraktiven Einkaufszentrum aufzuwerten.

Hahn Expertenbefragung März 2012: Einzelhandelsimmobilien sind attraktiv

Mit ihrer halbjährlichen Befragung von Investoren und Handelsunternehmen ermittelt die Hahn Gruppe wichtige Trends in der Handelsimmobilienwelt. Die Marktteilnehmer sehen Einzelhandelsimmobilien als besonders krisensicher an.



APRIL 2012

Akquisition von zwei Fachmarktzentren in Schleswig-Holstein

Die Hahn Gruppe erwirbt zwei Fachmarktzentren in Husum und Neumünster für den institutionellen Fonds Hahn FCP. Das Investitionsvolumen beträgt 25 Mio. Euro.

Bankenmeeting in Bergisch Gladbach

Bereits im siebten Jahr lädt die Hahn Gruppe zum Bankenmeeting in das Schlosshotel Bensberg, Bergisch Gladbach, ein. Zu Gast sind die wichtigsten Finanzierungspartner aus

der Region sowie dem In- und Ausland; insgesamt 36 Vertreter von 23 namhaften Kreditinstituten.

Nachhaltigkeitssiegel für Hahn-Pluswertfonds

Die Hahn Gruppe wird vom Analysehaus FondsMedia mit dem Nachhaltigkeitssiegel 2012 ausgezeichnet. Die Hahn Gruppe hat sich qualifiziert, da sie seit mehr als zehn Jahren als Fondshaus am Markt aktiv ist, über eine aktuelle und transparente Leistungsbilanz verfügt und zugleich eine hohe Erfolgsquote für ihre Anleger aufweist.



JUNI 2012

Aufsichtsrat wird um Joachim Loh erweitert

Auf der Hauptversammlung wird Joachim Loh in den Aufsichtsrat der Hahn AG gewählt. Der ehemalige Geschäftsführer der Joachim Loh Gruppe verfügt über exzellente Kontakte und langjährige Erfahrung in der Zusammenarbeit mit führenden Vermögensverwaltungen und Family Offices.

Pluswertfonds Kamp-Lintfort kommt in den Vertrieb

Der Publikumsfonds PWF 159 investiert rund 27 Mio. Euro in ein neu errichtetes Fachmarktzentrum, welches unmittelbar an die Innenstadt von Kamp-Lintfort angrenzt. Das „EK3“ verfügt über eine Gesamtmietfläche von 11.500 m². Hauptmieter ist der bonitätsstarke SB-Warenhausbetreiber Kaufland.



JULI 2012

Zeichnungszusagen über 60 Mio. Euro für den HAHN FCP

Mit zwei neu gewonnenen Zeichnern erhöht sich das gezeichnete Eigenkapital am institutionellen Fonds HAHN FCP gegenüber dem Jahresende 2011 um 60 Mio. Euro auf aktuell 262 Mio. Euro. Dies entspricht über 87 Prozent des geplanten Eigenkapitalvolumens in Höhe von 300 Mio. Euro.



AUGUST 2012

Hahn Gruppe akquiriert Fachmarktzentrum Jever

Langfristiger Generalmieter auf rund 9.000 m² ist ein Familia-SB-Warenhaus. Weitere 4.000 m² sind an die Betreiber Drogeriemarkt Müller und Telepoint Elektronik-fachmarkt untervermietet. Das Investitionsvolumen der im Jahr 2006 erbauten Immobilie liegt bei rund 25 Mio. Euro.



SEPTEMBER 2012

Veröffentlichung der neuen Ausgabe des Hahn Retail Real Estate Reports

Die in der siebten Ausgabe erscheinende Publikation hat sich zum führenden Marktbericht für großflächige Einzelhandelsimmobilien entwickelt. Auf 116 Seiten verschafft der Report neue Einblicke in den Immobilienmarkt und fördert das Verständnis der Investoren für die vielen Besonderheiten der Nutzungsart Einzelhandel.

German Retail Property Day in Bergisch Gladbach

Anlässlich der Vorstellung des Hahn Retail Real Estate Report lädt die Hahn Gruppe zu einer eintägigen Konferenz in das Schlosshotel Bensberg ein. Zusammen mit rund 180 Entscheidungsträgern aus der Immobilien-, Investment- und Handelsbranche wird über die langfristigen Zukunftstrends im Einzelhandel und Immobilieninvestmentmarkt diskutiert.

Hahn-Anleihe mit erfolgreichem Handelsstart

Die Hahn Gruppe emittiert eine Unternehmensanleihe mit einem Volumen von 20 Mio. Euro. Der Zinskupon der Anleihe liegt bei 6,25 Prozent jährlich. Die Nachfrage nach dem Wertpapier war so groß, dass die Zeichnungsfrist bereits am ersten Emissionstag vorzeitig beendet werden musste.



OKTOBER 2012

Hahn Gruppe mit Messeauftritt auf der EXPO Real

Die Hahn Gruppe ist auch in diesem Jahr mit einem Kooperationsstand auf der internationalen Fachmesse für Gewerbeimmobilien in München vertreten. Die Veranstaltung ist ein idealer Ort, um Kontakte zu Immobilieninvestoren, Finanzierungspartnern, Projektentwicklern, Mietern sowie Vertretern von Städten und Gemeinden zu knüpfen und zu vertiefen.

Fonds Management der Hahn Gruppe wird für den Scope Award 2012 nominiert

Die Hahn Gruppe wird in der Kategorie inländische Immobilienfonds für den Scope Award 2012 nominiert. Dieses in der Kapitalanlagebranche vielbeachtete Qualitätssiegel bewertet u. a. die Kriterien Transparenz, Kontinuität, Seriosität und Innovationskraft der Fondsmanagementgesellschaft. Bereits im letzten Jahr zählte die Hahn Gruppe zum Kreis der nominierten Unternehmen.

Eröffnung des neuen toom-Markts in Diez

Die REWE-Gruppe eröffnet ihr rundum modernisiertes toom-SB-Warenhaus in Diez. Innerhalb von nur sechs Monaten konnte das in die Jahre gekommene SB-Warenhaus zu einem hochmodernen toom-Markt umgewandelt werden. Im Zuge des Modernisierungsbeschlusses wurde die Mietvertragslaufzeit vorzeitig auf das Jahr 2028 verlängert.

10-jähriges Jubiläum Bodensee-Center

Zusammen mit den zufriedenen Center-Mietern und der Stadt Friedrichshafen feiert die Hahn Gruppe das zehnjährige Bestehen des Bodensee-Centers. Das Einkaufszentrum bietet auf einer Gesamtfläche von rund 40.000 m² mit Kaufland, OBI und Media Markt sowie vielen weiteren Fachmärkten und Shops ein umfangreiches und attraktives Warenangebot.

Itter-Karree nahezu vollvermietet

Bereits ein halbes Jahr vor der Fertigstellung wird mit Adler Modemärkte der dritte Hauptmieter für das Itter-Karree in Hilden gefunden. Das Objekt ist nun nahezu vollvermietet. Nur noch wenige hundert m² Ergänzungsflächen für kleine Shops und Gastronomie sind frei.



DEZEMBER 2012

Hahn Gruppe gründet RREBO-Joint Venture

Die Hahn Gruppe schließt zusammen mit einer privaten deutschen Immobiliengesellschaft einen Joint Venture-Vertrag ab. Das RREBO-Joint Venture beteiligt sich an einem Portfolio aus 16 Einzelhandelsimmobilien mit einem Investitionsvolumen von 137 Mio. Euro. Die Hahn Gruppe erbringt die Asset- und Property-Managementdienstleistungen für die Joint Venture-Gesellschaft.

DIE HAHN GRUPPE – WERTARBEIT MIT HANDELSFLÄCHEN

SEIT MEHR ALS DREI JAHRZEHNEN ENTWICKELT DIE HAHN GRUPPE MIT IHRER GANZ BESONDEREN EXPERTISE FÜR HANDELSIMMOBILIEN DIE VERMÖGENSWERTE VON INVESTOREN UND ANLEGERN. MIT UNSERER AUSSCHLISSLICHEN KONZENTRATION AUF DAS MARKTSEGMENT DER GROSSFLÄCHIGEN HANDELSIMMOBILIE UND DER DAMIT EINHERGEHENDEN WERTSICHERUNGSKOMPETENZ NEHMEN WIR IM MARKT EINE ALLEINSTELLUNG EIN.

Wir entwickeln und sichern das Vermögen unserer Anleger und Handelspartner, indem wir die gesamte an diesem Prozess beteiligte Wertschöpfungskette steuern und kontrollieren. Wir leisten im wahrsten Sinne des Wortes Wertarbeit mit Handelsflächen.

Mit unseren rund 70 Mitarbeitern steuern, kontrollieren und entwickeln wir die von uns betreuten Handelsimmobilien während ihres gesamten Lebenszyklus. Mit der Intelligenz eines Immobilienbewerter und -käufer sowie Projektentwicklers. Mit der Kompetenz eines Immobilienmanagers vom Asset- über Property- bis hin zum Center-Management. Mit der Ausgewogenheit einer durchdachten Finanzierungsbalance in Kombination von Eigen- und Fremdkapital. Mit einem rechtlich und steuerlich fundiertem Fonds Management mit vorausschauendem Verantwortungsbewusstsein.

Investitionen in Immobilien und langfristige Geschäftsbeziehungen sind Vertrauenssache. Dieses Vertrauen haben wir uns in den letzten 30 Jahren bei unseren über 3.500 Anlegern, Mietern oder Geschäftspartnern erworben und erhalten. Weil wir das Fachwissen, aber auch das Gespür für die Menschen haben, um jedem die beste Lösung bieten zu können. Weil wir allen ein verlässlicher Partner sind, der sich an Werten orientiert, die sich nicht nur um Finanzen oder Immobilien drehen.

Unsere Unternehmenswerte haben wir in einem Leitbild festgeschrieben, das wir als Versprechen an jeden verstehen, der mit der Hahn Gruppe in Kontakt tritt. Wir freuen uns auf alle kommenden Geschäftsjahre, in denen wir diese im täglichen Miteinander unter Beweis stellen können.

„Unser Unternehmensleitbild bringt die Kultur der Hahn Gruppe sehr treffend zum Ausdruck. Die Botschaften sind gerade für neue Mitarbeiter ein idealer Einstieg, um schnell in das Unternehmen hineinzuwachsen und seine Wertvorstellungen zu verstehen.“

Regina Hilse, Personalabteilung



MANAGEMENT MIT HANDELSIMMOBILIEN

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 Finanzierungen**
- **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**

Schon seit über 30 Jahren fokussieren wir unsere Immobilienkompetenz auf die Nutzungsart Einzelhandel. Damit folgen wir den Bedürfnissen unserer Investoren, die eine hohe regionale und fachliche Expertise ihres Immobilienmanagers einfordern. Mit unseren umfassenden immobilien- und kapitalmarktnahen Managementleistungen maximieren wir den Erfolg unserer privaten und institutionellen Anleger und erwirtschaften stabile Erträge für unsere Aktionäre.

IMMOBILIENFOKUS

BETRIEBSTYP / OBJEKTYP	VERKAUFS- FLÄCHE IN M ²	LAGE
Verbrauchermärkte / SB-Warenhäuser	1.500 – 5.000	inner- / außerorts
Baumärkte	> 8.000	außerorts
Fachmarkt- agglomerationen	> 3.000	inner- / außerorts
Fachmarktzentren	> 5.000	inner- / außerorts
Shopping-Center	> 10.000	inner- / außerorts

„Wir leben den Begriff Dienstleistung in all seinen Ausprägungen. Unsere Kunden sollen sich in der Zusammenarbeit mit uns stets gut aufgehoben fühlen. Die ständige Dialogbereitschaft und eine umfassende Anlegerkommunikation sind wichtige Bausteine unseres Servicegedankens.“



Alexander Lewers, Fonds Manager

EINZELHANDELSIMMOBILIEN – UNSERE KERNKOMPETENZ

Wir investieren schwerpunktmäßig in großflächige Einzelhandelsimmobilien. Dies bedeutet, dass die Verkaufsfläche der Immobilien mindestens 800 m² beträgt. 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.

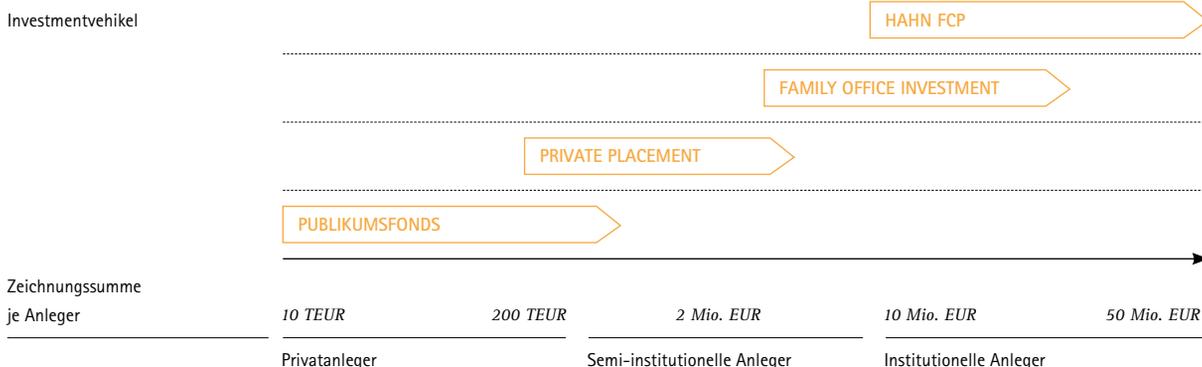
Unsere Hauptmieter bestehen überwiegend aus führenden, auch international tätigen Einzelhandelskonzernen, die den Lebensmittel- und Nicht-Lebensmittelbereich abdecken. Dazu zählen EDEKA, Schwarz Gruppe, Metro, REWE und Tengel-

mann. Diese großen Handelskonzerne verfügen alle über eine gute Bonität und gehen grundsätzlich langfristige Mietverträge mit Laufzeiten von deutlich über zehn Jahren ein.

BREITES SPEKTRUM AN FONDSPRODUKTEN

Als Fondshaus bieten wir unseren Anlegern eine große Bandbreite unterschiedlicher Investitionsvehikel an. Abhängig von der Anlegergruppe und dem investierten Kapital reichen die Anagemöglichkeiten vom klassischen Publikumsfonds bis hin zum institutionellen Fonds HAHN FCP mit einer Mindestzeichnungssumme von 10 Mio. Euro.

ANLAGESPEKTRUM DER FONDSPRODUKTE



WERTE REALISIEREN: DAS ITTER-KARREE IN HILDEN

Am 21. März 2013 – kurz vor der Veröffentlichung dieses Geschäftsberichts – eröffnete das Einkaufszentrum Itter-Karree in Hilden. Die Hahn Gruppe hat die im Jahr 1980 erbaute, ehemalige Hertie-Immobilie in den letzten neun Monaten umfassend revitalisiert und zu einem attraktiven Einkaufszentrum in zentraler Lage von Hilden entwickelt. Das zuletzt von einem Bekleidungsunternehmen genutzte Objekt stand seit Frühjahr 2011 komplett leer. Die Verkaufsflächen wurden vollständig modernisiert und das zweite Obergeschoss in ein Parkdeck umgewandelt. Im vorderen Teil des Objekts ist ein repräsentativer Aufzugsturm mit zwei Fahrstühlen installiert worden.

Bereits zwölf bis sechs Monate vor der Fertigstellung konnten die drei Hauptmieter Saturn, Kaiser's Tengemann und Adler Modemärkte langfristig für das Objekt gewonnen werden. Das positive Echo während der Bauphase sowie das große Interesse bei der Eröffnung bestätigten uns in unserer Einschätzung, dass das Itter-Karree die Innen-

stadt von Hilden bereichern und die Stellung der Stadt als Einkaufsmagnet in der Region weiter festigen wird. Die neu gestaltete Außenfassade mit dem markanten Aufzugsturm macht das Einkaufszentrum zu einem attraktiven Bindeglied der guten Innenstadtlagen von Hilden.

WIR BAUEN NACHHALTIG

Das Itter-Karree zeigt auf eindrucksvolle Weise auf, wie wichtig eine partnerschaftliche Planung bei städtebaulichen Vorhaben ist. Gemeinsam mit der Stadt Hilden haben wir eine gute Lösung für eine zuletzt in die Jahre gekommene Handelsimmobilie gefunden. Kleinere Einkaufszentren sind im Gegensatz zu großen Shopping-Centern oftmals besser geeignet, das Angebot einer gewachsenen Innenstadtzone zu bereichern und gleichzeitig deren Identität zu

März 2012



ANKAUF

Herbst 2012



REVITALISIERUNG

März 2013



ERÖFFNUNG

„*Unser Bereich beschäftigt sich schwerpunktmäßig mit Revitalisierungsprojekten. Hier können wir unser Know-how in Bezug auf die Konzeption, den Betrieb, die Vermietung und die bautechnische Umsetzung von Handelsimmobilien auf ideale Weise zusammenführen.*“

Jörg Husemann, Leiter Projektentwicklung



bewahren. In Bezug auf Klimaschutz und Wärmedämmung orientiert sich das Objekt an neuesten Standards und weist gegenüber der Altimmoblie eine deutlich verbesserte Energiebilanz auf.

SO GEHEN WIR VOR:

- Intensive Standortprüfung
- Bauliche Möglichkeiten prüfen
- Konzeption und Branchenmix festlegen
- Mietervorgespräche führen
- Vorsichtig kalkulieren
- Mit Planungssicherheit investieren

= WERTE REALISIEREN

ECKDATEN ZUM ITTER-KARREE

ADRESSE	Warrington-Platz 10 Hilden, Nordrhein-Westfalen
INVESTITIONSVOLUMEN (ANKAUF UND MODERNISIERUNG)	ca. 18 Mio. Euro
MIETFLÄCHE/ GRUNDSTÜCKSFÄCHE	6.500 m ² /5.600 m ²
HAUPTMIETER	Saturn (2.900 m ²), Kaiser's Tengelmann (1.700 m ²) Adler Modemärkte (1.650 m ²) Contipark
PKW-STELLPLÄTZE	320
BEGINN DER REVITALISIERUNG	Juni 2012
ERÖFFNUNG	21. März 2013

— **HORST THIELE, BÜRGERMEISTER HILDEN:** „Eine funktionierende und lebendige Innenstadt mit hoher Aufenthaltsqualität ist wichtiges Ziel unserer Städteplanung. Die Hahn Gruppe hat uns mit ihrem integrativen Konzept und ihren guten Kontakten zu wichtigen Handelsunternehmen überzeugt. Mit dem architektonisch ansprechenden Einkaufszentrum Itter-Karree erhöht sich die Einkaufsqualität in der Hildener Innenstadt nochmals, ohne aber zu Ungleichgewichten zu führen.“

DER MARKT FÜR IMMOBILIEN UND BETEILIGUNGSMODELLE

DIE DEUTSCHE WIRTSCHAFT WUCHS GEMÄSS DEN VORLÄUFIGEN ZAHLEN DES STATISTISCHEN BUNDESAMTES IM GESCHÄFTSJAHR 2012 DEUTLICH VERHALTENER ALS IN DEN BEIDEN VORJAHREN. DAS BRUTTOINLANDSPRODUKT NAHM PREISBEREINIGT UM 0,7 PROZENT ZU (VORJAHR: + 3 PROZENT).

Dabei trugen der Außenbeitrag 1,1 Prozent, die staatlichen Konsumausgaben 0,2 Prozent und die privaten Konsumausgaben 0,4 Prozent zum Wirtschaftswachstum bei. Die Investitionen nahmen 2012 deutlich ab. Während es bei den Bauinvestitionen zu einem Rückgang um 1,1 Prozent kam, waren es bei den Ausrüstungsinvestitionen sogar 4,4 Prozent.

PRODUZIERENDES GEWERBE GERÄT UNTER DRUCK
Nachdem das produzierende Gewerbe in den beiden Vorjahren die treibende Kraft des Wachstums war, ermittelte das Statistische Bundesamt für 2012 einen Rückgang der preisbereinigten Bruttowertschöpfung der Industrie um 0,8 Prozent (Vorjahr: + 6 Prozent). Auch das Baugewerbe verlor 1,7 Prozent, während es 2011 noch ein Plus von 3,5 Prozent gegeben hatte. Die größten Zuwächse wurden mit 3,4 bzw.

2,7 Prozent in den Bereichen Information und Kommunikation sowie Unternehmensdienstleistungen verzeichnet. Die anderen Dienstleistungsarten sowie der Bereich Land- und Forstwirtschaft und Fischerei wuchsen ebenfalls.

AUSSENHANDEL BLEIBT WICHTIGER WACHSTUMSTREIBER

Der deutsche Außenhandel zeigte sich 2012 auch in einem schwierigen außenwirtschaftlichen Umfeld stabil: Die Exporte von Waren und Dienstleistungen legten um 4,1 Prozent zu (Vorjahr: + 8,2 Prozent), gleichzeitig stiegen die Importe um 2,3 Prozent (Vorjahr: + 7,2 Prozent). Der daraus resultierende Außenbeitrag steuerte 1,1 Prozent zum BIP-Wachstum bei und war damit der wichtigste Motor des deutschen Wirtschaftswachstums.

ENTWICKLUNG DES BRUTTOINLANDSPRODUKTS IN DEUTSCHLAND

(Veränderung in Prozent gegenüber dem Vorjahr, preisbereinigt, verkettet)

2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
0,0	-0,4	1,2	0,7	3,7	3,3	1,1	-5,1	4,2	3,0	0,7

Quelle: Statistisches Bundesamt, Januar 2013

GEMISCHTE SIGNALE AUS DEM INLAND

Im Inland kamen die wichtigsten Impulse für das deutsche Wirtschaftswachstum im Jahr 2012 von den staatlichen Konsumausgaben. Diese stiegen lt. Angaben des Statistischen Bundesamtes um 1,0 Prozent (Vorjahr: 1,2 Prozent) und damit stärker als der private Konsum mit +0,8 Prozent (Vorjahr: +1,5 Prozent). Dagegen gingen die Bruttoanlageinvestitionen im Geschäftsjahr um insgesamt 2,1 Prozent zurück (Vorjahr: +6,5 Prozent). Der Verlust bei den Bauinvestitionen lag bei moderaten 1,1 Prozent (Vorjahr: +5,4 Prozent), während die Ausrüstungsinvestitionen um deutliche 4,4 Prozent zurückgingen. In der Summe ergibt sich für das Jahr 2012 eine preisbereinigte Entwicklung der inländischen Verwendung von -0,3 Prozent (Vorjahr: +2,2 Prozent).

ERWERBSTÄTIGKEIT ERREICHT ERNEUT REKORDHOCH

Das leichte Wirtschaftswachstum im Geschäftsjahr wirkte positiv auf den deutschen Arbeitsmarkt. Die Zahl der Erwerbstätigen erreichte nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt mit 41,5 Mio. einen neuen historischen Höchststand. Im Vergleich zum Jahr 2011 waren 416.000 Personen oder 1,0 Prozent mehr Menschen erwerbstätig. Die Zahl der Erwerbslosen ging im Jahresdurchschnitt um 162.000 Personen auf 2,34 Mio. zurück. Das entspricht einem Minus von 6,5 Prozent. Die Erwerbslosenquote fiel von 5,7 auf 5,3 Prozent.

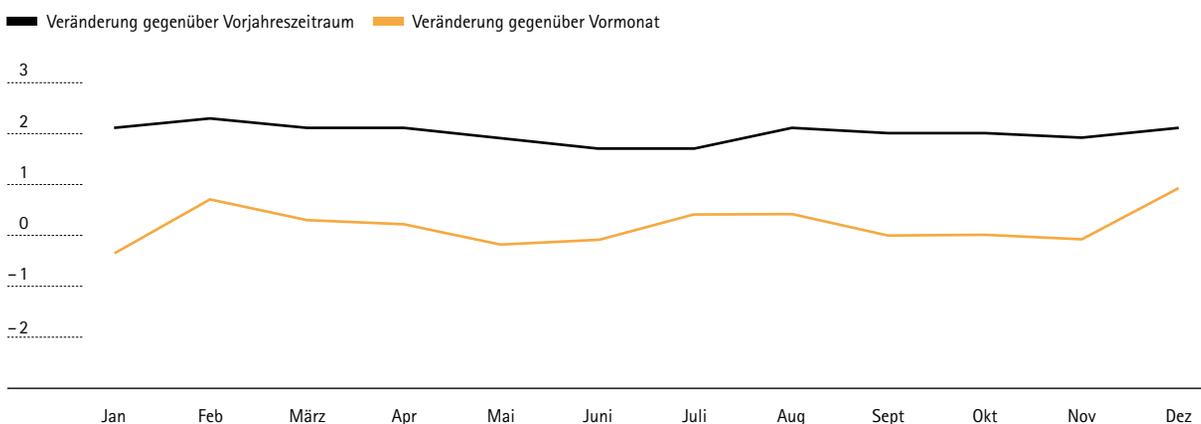
ANSTIEG DER VERBRAUCHERPREISE SCHWÄCHT SICH AB

Die Verbraucherpreise erhöhten sich 2012 gemäß der Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um durchschnittlich 2,0 Prozent. Das ist ein geringerer Anstieg als im Vorjahr (+2,3 Prozent). Erneut war Energie der Hauptpreistreiber. Allerdings verteuerte sie sich mit durchschnittlich 5,7 Prozent weniger stark als im Vorjahr (+10 Prozent). Besonders deutlich stiegen die Preise für die Umlagen der Zentralheizung und Fernwärme (+9,4 Prozent), für leichtes Heizöl (+8,9 Prozent) und für Gas (+5,5 Prozent). Strom wurde 2,8 Prozent teurer, die Kraftstoffpreise stiegen um 5,7 Prozent.

Ohne Berücksichtigung der Energiepreise hätte die Jahresteuerrate lediglich bei 1,6 Prozent gelegen. Überdurchschnittliche Preissteigerungen gab es bei Nahrungsmitteln (+3,2 Prozent), darunter vor allem bei Fleisch und Fleischwaren (+5,4 Prozent), sowie Fisch und Fischwaren (+4,9 Prozent), während Butter um 13,1 Prozent günstiger wurde. Nahezu unverändert blieben die Preise für langlebige Gebrauchsgüter (+0,2 Prozent). Die Nettokaltmieten stiegen mit 1,2 Prozent moderat, wie auch die Dienstleistungen insgesamt mit 1,1 Prozent.

VERÄNDERUNG VERBRAUCHERPREISINDEX 2012

in %



Quelle: Statistisches Bundesamt: Preise im Dezember 2012

EINZELHANDELSBRANCHE

Die deutschen Einzelhandelsunternehmen erzielten im Jahr 2012 nominal 1,9 Prozent mehr Umsatz als 2011. Nach vorläufigen Ergebnissen des Statistischen Bundesamts gab es real allerdings einen Umsatzrückgang von 0,3 Prozent im Jahresvergleich. Damit wirkte sich das geringere Wirtschaftswachstum leicht negativ auf den Einzelhandel aus. Im Vorjahr war der Umsatz nominal noch um 2,6 Prozent und real um 0,9 Prozent gestiegen.

Das Volkseinkommen erhöhte sich im Geschäftsjahr um 1,9 Prozent auf 2.023 Mrd. Euro (Vorjahr: 1.985 Mrd. Euro). Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte stieg

um 2,3 Prozent auf 1.668 Mrd. Euro, während die nominalen Konsumausgaben der Haushalte um 2,4 Prozent in einer ähnlichen Größenordnung zulegten. Die Sparquote sank erneut und zwar von 10,4 Prozent auf 10,3 Prozent. Damit war sie so niedrig wie seit 2003 nicht mehr.

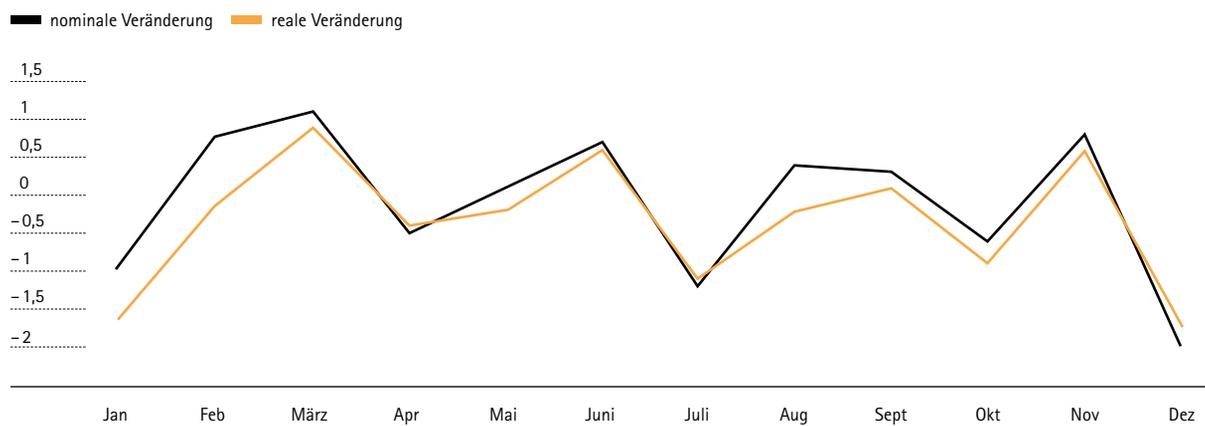
Reale Umsatzsteigerungen konnten lediglich der sonstige Einzelhandel (z. B. Bücher, Schmuck) mit +0,6 Prozent (Vorjahr: +3,2 Prozent) sowie der Internet- und Versandhandel mit +1,4 Prozent (Vorjahr: +4,6 Prozent) verbuchen. Insgesamt fielen die Verluste im Lebensmitteleinzelhandel mit –0,2 Prozent etwas geringer aus als im Nicht-Lebensmittelbereich, wo sie –0,4 Prozent betragen.

EINZELHANDEL – UMSATZENTWICKLUNG 2012	in %	Nominal	Real
Insgesamt		1,9	–0,3
davon			
Lebensmittel, Getränke, Tabakwaren		2,9	–0,2
davon			
Einzelhandel mit Waren verschiedener Art (z. B. Supermärkte, SB-Warenhäuser)		3,0	–0,1
Facheinzelhandel mit Lebensmitteln		1,8	–1,3
Nicht-Lebensmittel		1,0	–0,4
davon			
Textilien, Bekleidung, Schuhe und Lederwaren		0,4	–2,2
Einrichtungsgegenstände, Haushaltsgeräte, Baubedarf		0,5	–0,2
Sonstiger Einzelhandel (z. B. Bücher, Schmuck)		1,1	0,6
Kosmetische, pharmazeutische und medizinische Produkte		0,0	–0,7
Sonstiger Einzelhandel mit Waren verschiedener Art (z. B. Waren- und Kaufhäuser)		–0,5	–2,3
Internet- und Versandhandel		3,1	1,4

Quelle: Statistisches Bundesamt

VERÄNDERUNG DER EINZELHANDELSUMSÄTZE 2012 GEGENÜBER DEM VORMONAT

in %



Quelle: Statistisches Bundesamt

IMMOBILIEN-INVESTMENTMARKT

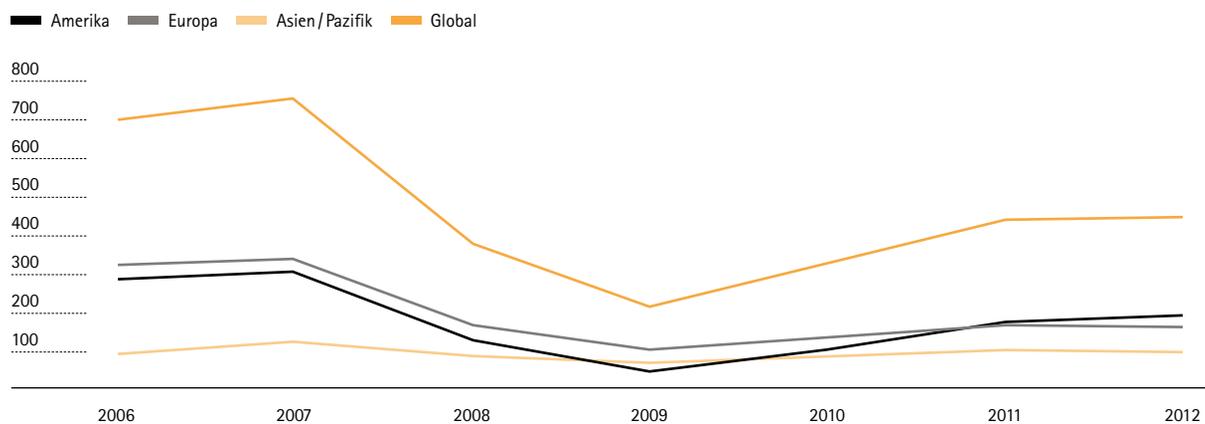
INTERNATIONAL

Nach Berechnungen von Jones Lang LaSalle belief sich der Umsatz am globalen Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien 2012 auf 443 Mrd. USD. Das ist trotz der insgesamt eher angespannten weltwirtschaftlichen Lage ein etwas besseres Ergebnis als im Vorjahr (435 Mrd. USD). Der amerikanische Markt konnte um 11 Prozent auf 190 Mrd. USD zulegen. Im asiatisch-pazifischen Raum wurde ein Ergebnis

von 95 Mrd. USD erzielt, was einem Minus von drei Prozent entspricht. In Europa ging das Transaktionsvolumen von 166 Mrd. USD um vier Prozent auf 159 Mrd. USD zurück. In Euro bleibt das Ergebnis allerdings konstant bei 123 Mrd. Die Investoren fokussierten sich auf die drei Core-Märkte Großbritannien, Frankreich und Deutschland, die zusammen mehr als 60 Prozent des Volumens auf sich vereinten. In Skandinavien, Polen und Russland wurden ebenfalls gute Ergebnisse erzielt, während Investoren Südeuropa immer noch weitgehend mieden.

Globale Direktinvestitionen in Gewerbeimmobilien 2006 – 2012

in Mrd. USD



Quelle: JLL Global Market Perspective

DEUTSCHLAND

Das Transaktionsvolumen auf dem deutschen Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien lag 2012 nach Angaben von CB Richard Ellis bei rund 25,2 Mrd. Euro. Das entspricht einem Plus von 11 Prozent zum Vorjahr (22,6 Mrd. Euro). Die fünf großen Investmentstandorte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und Berlin konnten insgesamt Investitionen im Umfang von 13,7 Mrd. Euro auf sich vereinen – gut 54 Prozent des Gesamtvolumens.

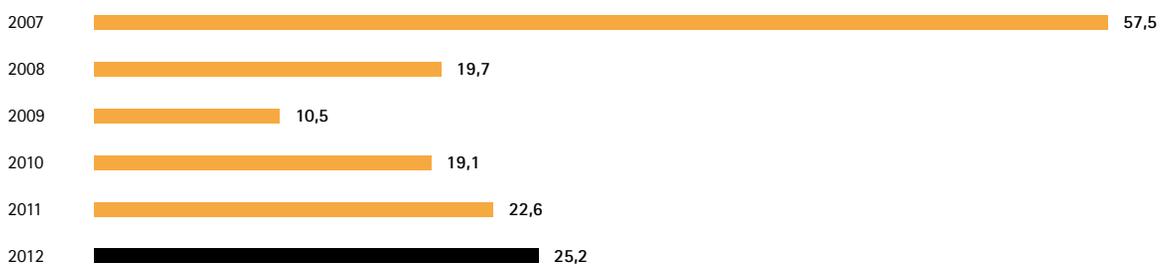
Die Investoren konzentrierten sich im Berichtszeitraum wieder stärker auf Büroimmobilien, auf die mehr als 11 Mrd. Euro oder 44 Prozent des gesamten Umsatzes entfielen. Einzelhan-

delsimmobilien hatten einen Anteil von 36 Prozent. Lager- und Logistikimmobilien machten 6,6 Prozent des Volumens aus, Hotels 5,4 und Entwicklungsgrundstücke 4,8 Prozent.

Die wichtigsten Käufergruppen im Geschäftsjahr waren Asset- und Fondsmanager mit einem Investitionsvolumen von knapp 5 Mrd. Euro (19,7 Prozent des Gesamtvolumens) sowie Privatinvestoren, die 4,3 Mrd. Euro investierten (17 Prozent des Gesamtvolumens). Ebenfalls sehr aktiv waren offene Immobilien- und Spezialfonds (13,8 Prozent), geschlossene Fonds (11 Prozent) sowie Versicherungen und Versorgungswerke (gut 10 Prozent).

TRANSAKTIONSVOLUMEN GEWERBEIMMOBILIEN IN DEUTSCHLAND

in Mrd. Euro



Quelle: CBRE Deutschland Investment

EINZELHANDELSIMMOBILIEN- INVESTMENTMARKT

EUROPA

Auf dem europäischen Investmentmarkt für Einzelhandelsimmobilien wurden nach Angaben von JLL im Berichtsjahr 19,4 Mrd. Euro investiert. Das ist ein Rückgang von 38 Prozent gegenüber dem Vorjahr (31,3 Mrd. Euro). Die größten Märkte waren wie schon 2011 Großbritannien und Deutschland mit Anteilen von 30 Prozent beziehungsweise 23 Prozent. In Schweden, Norwegen und Frankreich wurden jeweils mehr als eine Milliarde Euro investiert. Auf diese fünf Länder entfielen insgesamt knapp drei Viertel des gesamten Transaktionsvolumens.

DEUTSCHLAND

Einzelhandelsimmobilien hatten nach Angaben von CB Richard Ellis 2012 einen Anteil von 9,15 Mrd. Euro oder 36 Prozent am gesamten Transaktionsvolumen des deutschen Gewerbeimmobilien-Investmentmarktes. Im Vorjahr waren noch 47 Prozent aller Investitionen in Handelsimmobilien geflossen. Das Retail-Investmentvolumen sank binnen Jahresfrist um 13 Prozent. Ursache dafür ist das knappe Angebot an erstklassigen Objekten auf dem Markt, vor allem an den Top-5-Standorten. In Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München wurden 2012 insgesamt knapp 2,3 Mrd. Euro investiert, 35 Prozent weniger als im Vorjahr. Insgesamt entfiel auf die großen Investmentzentren mehr als ein Viertel des Gesamtvolumens.

„Nicht jede Akquisitionschance kommt per Post ins Haus. Wir kennen interessante Objekte oft schon vor den Maklern. Bei den Verhandlungen profitieren wir von unserem Ruf als Asset Manager, der langfristige Werte für Mieter und Eigentümer schafft.“

Frank Eckervogt, Leiter Akquisition Süd



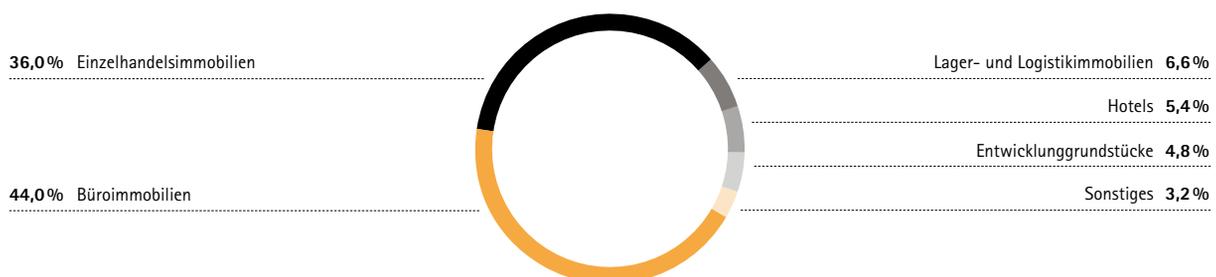
Auf Shopping-Center entfielen gemäß CB Richard Ellis dabei 34 Prozent aller Investitionen. Das entspricht 3,1 Mrd. Euro. Fachmärkte und Fachmarktzentren machten 31 Prozent des Marktes aus (2,85 Mrd. Euro), ebenso wie innerstädtische Geschäftshäuser in 1a-Lagen. Die hohe Nachfrage auf dem Einzelhandelsinvestmentmarkt führte teilweise zu einem Rückgang der Renditen im Jahresverlauf. Die Nettoanfangsrendite für erstklassige Shopping Center an A-Standorten sank um 25 Basispunkte auf 4,75 Prozent. Auch bei den Geschäftshäusern in Top-Lagen gingen die Renditen leicht auf 4,3 bis 4,5 Prozent zurück. Für Fachmärkte und Fachmarktzentren blieben die Spitzenrenditen dagegen stabil bei 7 bzw. 6 Prozent.

Der Anteil ausländischer Investoren unter den Käufern stieg gegenüber dem Vorjahr deutlich von 41 auf 54 Prozent an. Diese Gruppe investierte insgesamt 4,9 Mrd. Euro. Die wichtigsten Herkunftsländer waren 2012 Österreich und die USA.

Die größte Käufergruppe stellten wie im Vorjahr Asset- und Fondsmanager mit einem Anteil von 24 Prozent (2,2 Mrd. Euro). Es folgten Privatinvestoren mit knapp 23 Prozent (2,1 Mrd. Euro) und offene Immobilien- und Spezialfonds mit 13 Prozent (1,2 Mrd. Euro). Knapp dahinter lagen Immobilienaktiengesellschaften und REITs sowie geschlossene Immobilienfonds. Die größten Verkäufer waren ebenfalls Asset- und Fondsmanager, Projektentwickler und Bauträger sowie die öffentliche Verwaltung.

ANTEIL DER EINZELNEN SEGMENTE AM DEUTSCHEN GEWERBEIMMOBILIEN-TRANSAKTIONSVOLUMEN

in %



Quelle: CBRE Retail Investment Quarterly, 4/2012

MARKT FÜR INDIREKTE IMMOBILIENANLAGEN

GESCHLOSSENE IMMOBILIENFONDS

Der Verband Geschlossene Fonds (VGF) veröffentlicht jährlich Branchenzahlen, die auf einer Befragung aller Verbandsmitglieder sowie derjenigen Fondsanbieter basieren, die in den vergangenen Jahren kumuliert mindestens 5 Mio. Euro Eigenkapital platzieren konnten. Diese Initiatoren haben im Jahr 2012 insgesamt 4,5 Mrd. Euro Eigenkapital bei Anlegern eingeworben. Das sind 1,35 Mrd. Euro weniger als 2011, was einem Minus von 23 Prozent entspricht. Dabei entfielen 3,14 Mrd. Euro auf private Anleger und 1,36 Mrd. Euro auf institutionelle Investoren. Damit erhöhte sich der Anteil der institutionellen Investoren von knapp 18 Prozent auf 30 Prozent.

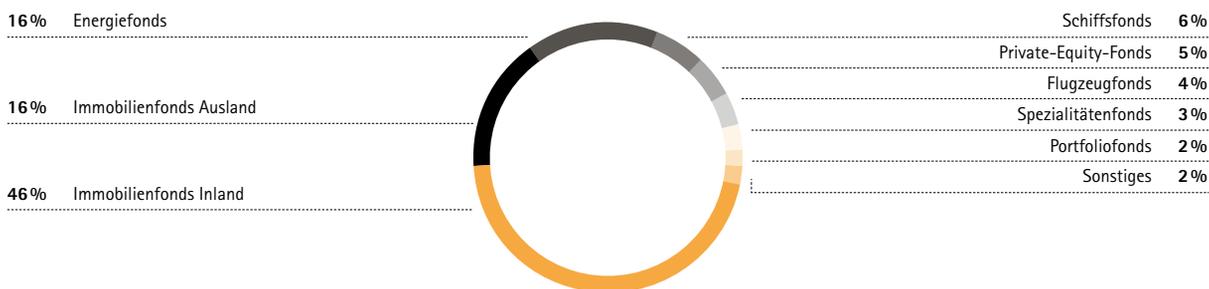
Nach Angaben des VGF wurden 2,78 Mrd. Euro oder 62 Prozent des gesamten platzierten Eigenkapitals in Immobilienfonds investiert. In diesem Segment fielen die Rückgänge geringer aus als am Gesamtmarkt: Im Vorjahr wurden 3,03 Mrd. Euro Eigenkapital platziert, was einem Rückgang um gut 8 Prozent entspricht. Das Platzierungsvolumen bei den inländischen Immobilienfonds reduzierte sich um 8 Prozent von 2,24 Mrd. Euro auf 2,05 Mrd. Euro. Sie hatten

damit einen Anteil am Gesamtmarkt von 46 Prozent. Bei den ausländischen Immobilienfonds ging das Volumen ebenfalls um 8 Prozent von 0,79 Mrd. Euro auf 0,73 Mrd. Euro zurück. Ihr Anteil am Gesamtmarkt betrug damit 16 Prozent.

Schiffs- und Flugzeugfonds verzeichneten dagegen hohe Rückgänge bei der Eigenkapitalplatzierung: Bei den Schiffsfonds betrug das Minus 49 Prozent, bei Flugzeugfonds 50 Prozent. Bereits im Vorjahr hatten beide Segmente deutlich verloren. Ihre Marktanteile schrumpften von 9 auf 6 Prozent (Schiffe) bzw. von 5 auf 4 Prozent (Flugzeuge). Auch in den meisten anderen Anlageklassen gab es deutliche Rückgänge: Private Equity Fonds verloren 53 Prozent, und ihr Marktteil sank von 8 auf 5 Prozent. Spezialitätenfonds erreichten mit einem um 36 Prozent niedrigeren platzierten Eigenkapital noch 3 Prozent Marktanteil. Am stärksten verloren Infrastrukturfonds, wo das platzierte Eigenkapitalvolumen um 93 Prozent einbrach. Es wurden nur noch 27,6 Mio. Euro Eigenkapital platziert, nachdem es 2011 noch rund 415 Mio. Euro gewesen waren. Mehr Eigenkapital platzieren konnten im Berichtszeitraum lediglich Portfoliofonds (+ 20 Prozent) und Energiefonds (+ 14 Prozent). Letztere hatten einen Marktanteil von 16 Prozent und erreichten damit fast dieselbe Größenordnung wie die im Ausland investierenden Immobilienfonds.

PLATZIERTES EIGENKAPITAL NACH SEGMENTEN

in %



Quelle: VGF Branchenzahlen 2012

„Pluswertfonds sind gut geeignete Stabilitätsbausteine in strukturierten und ausgewogenen Portfolios. In Zeiten turbulenter Finanzmärkte sehen wir ein großes Interesse unserer Kunden und Vertriebspartner, auf diese Weise in nachhaltige Sachwerte zu investieren.“



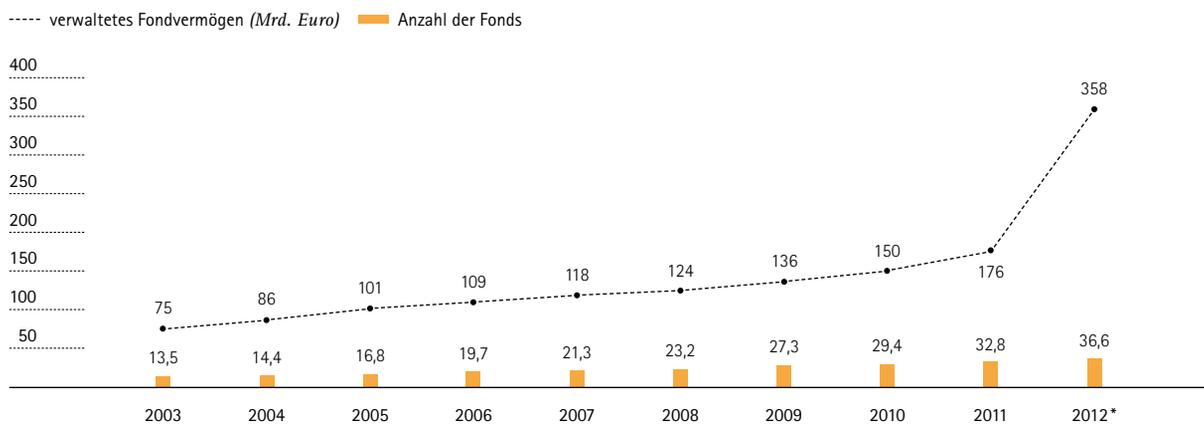
Bernd Wrobel, Leiter Vertrieb Nord

IMMOBILIEN-SPEZIALFONDS

Laut Kapitalmarktstatistik der Deutschen Bundesbank flossen inländischen Immobilien-Spezialfonds in den ersten elf Monaten des Jahres 2012 insgesamt netto 3,3 Mrd. Euro zu. Das sind knapp 24 Prozent mehr als im Vorjahreszeitraum, als der Netto-Mittelzufluss 2,7 Mrd. Euro betragen hatte.

Das verwaltete Fondsvermögen erhöhte sich bis Ende November 2012 um 12,5 Prozent auf 36,6 Mrd. Euro. Außerdem wurden sehr viele neue Immobilien-Spezialfonds aufgelegt. Die Zahl der bestehenden Fonds hat sich innerhalb eines Jahres von 173 auf 358 erhöht.

ANZAHL UND FONDSVERMÖGEN VON IMMOBILIEN-SPEZIALFONDS



Quelle: Kapitalmarktstatistik der Deutschen Bundesbank, November 2012

*November 2012

VERWALTETES IMMOBILIENVERMÖGEN

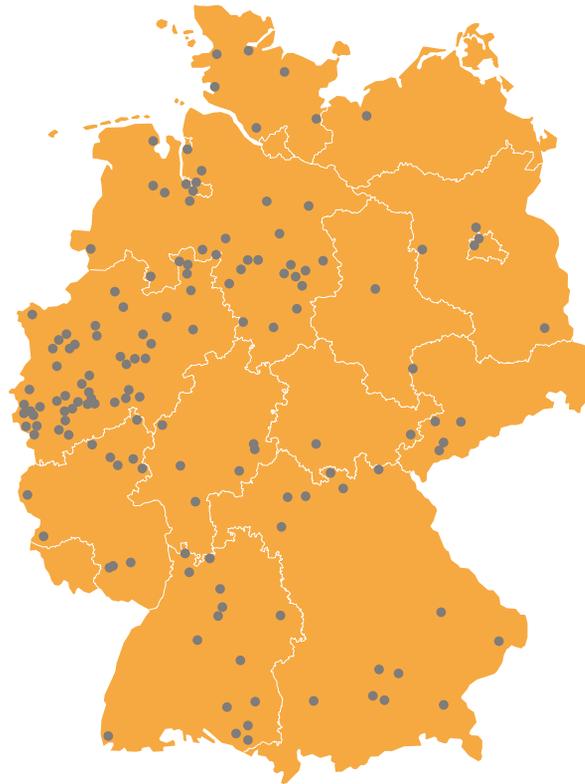
DIE HAHN GRUPPE VERWALTETE ZUM JAHRESENDE 2012 EIN IMMOBILIENVERMÖGEN VON 2,3 MRD. EURO FÜR IHRE PRIVATEN UND INSTITUTIONELLEN KUNDEN. DAS PORTFOLIO BESTEHT ZUM WEIT ÜBERWIEGENDEN TEIL AUS GROSSFLÄCHIGEN HANDELSIMMOBILIEN, DIE AN CA. 150 VERSCHIEDENEN STANDORTEN IN DEUTSCHLAND ANGESIEDELT SIND. MIETER DER IMMOBILIEN SIND BONITÄTSSTARKE INTERNATIONALE HANDELSKONZERNE, DIE SICH MIT LANGFRISTIG ABGESCHLOSSENEN MIETVERTRÄGEN AN DIE STANDORTE GEBUNDEN HABEN. DIE QUALITÄT DES PORTFOLIOS DRÜCKT SICH IN EINER HOHEN VERMIETUNGSQUOTE VON 98,4 PROZENT AUS.

IMMOBILIEN IN DER VERWALTUNG		2012	2011	2010	2009
Vermietungsquote	<i>in %</i>	98,4	97,9	97,6	97,6
Verwaltete Mietfläche	<i>in Mio. m²</i>	1,451	1,398	1,364	1,307
Verwaltetes jährliches Mietvolumen	<i>in Mio. Euro</i>	159,2	150,5	148,8	142,1
Immobilienstandorte		150	151	148	147
Assets under Management	<i>in Mrd. Euro</i>	2,30	2,25	2,11	2,02
Vermietungsleistung	<i>in m²</i>	136.000	101.000	43.300	47.200

FACHMARKTZENTRUM ERDING

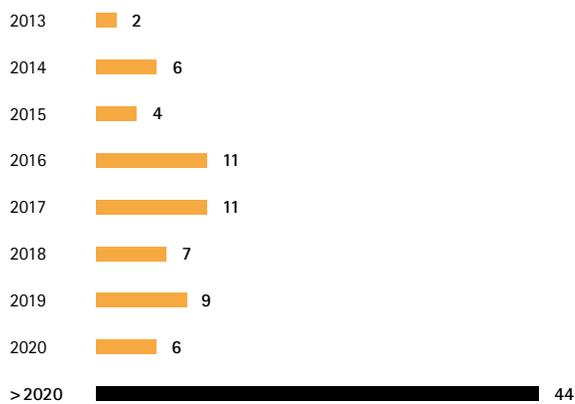


STANDORTE DER DURCH DIE HAHN GRUPPE VERWALTETEN OBJEKTE



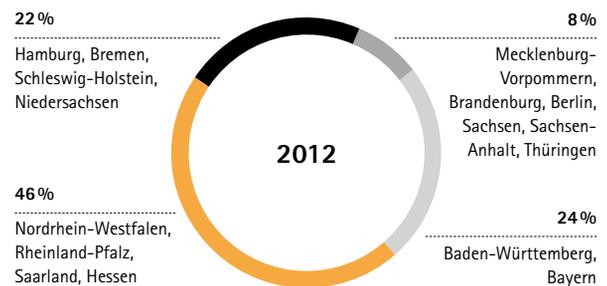
MIETAUSLAUF IMMOBILIENPORTFOLIO
(BASIS: MIETVOLUMEN)

Anteile in %



IMMOBILIENPORTFOLIO UNTERTEILT
NACH REGIONEN (BASIS: MIETFLÄCHE)

in %



„Wir sind mit unseren Mietern fortlaufend in Kontakt. So erkennen wir frühzeitig Potenziale und nehmen uns dieser einvernehmlich an. Dann kommt es bei den anstehenden Mietvertragsverlängerungen gar nicht erst zu Überraschungen.“

Christina Melcher, Senior Asset Manager

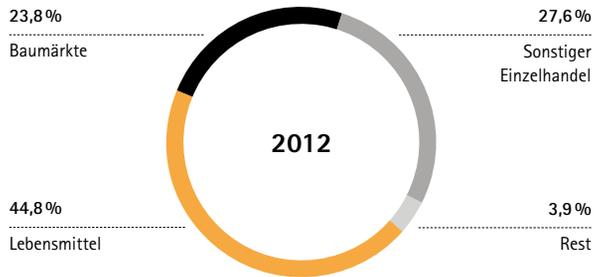


DIE BEDEUTENDSTEN STANDORTE

Objektname	Objekttyp	Mietfläche (m ²)	Vermie- tungs- quote	Baujahr/ letztes Refurbishment	Grund- stücks- fläche (m ²)	Zugang	Investitions- volumen in Mio. Euro
Friedrichshafen Bodenseecenter	Fachmarktzentrum	40.000	100 %	2003	64.700	2003	50 – 60
Fulda Kaiserwiesen	Fachmarktzentrum	36.000	100 %	2004	93.900	2004	50 – 60
Fachmarktzentrum Erding	Fachmarktzentrum	33.000	98 %	2008	63.300	2008	50 – 60
Nordhorn Rawe Ring Center	Fachmarktzentrum	24.000	97 %	2007	50.000	2008	40 – 50
Rathaus Center Dietzenbach	Shopping-Center	22.000	99 %	2007	28.000	2008	50 – 60
Alex Center Regensburg	Fachmarktzentrum	22.000	100 %	2007	27.900	2011	40 – 50
Oberhausen Sterkrader Tor	Fachmarktzentrum	20.000	100 %	2007	51.100	2005	30 – 40
Traunreut	Fachmarktzentrum	19.000	100 %	1993	24.600	2007	30 – 40
Stuttgart	Fachmarktzentrum	17.000	100 %	1987	15.800	2004	40 – 50
Mönkhof Karree Lübeck	Shopping-Center	15.000	99 %	2007	22.900	2007	30 – 40

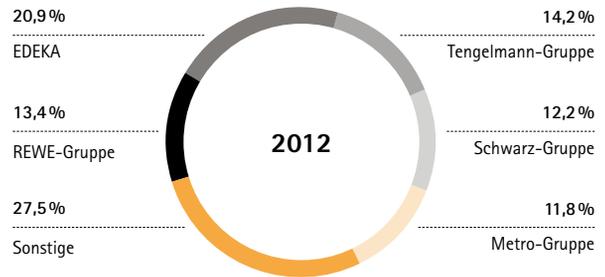
**BRANCHENAUFTEILUNG MIETER
(BASIS: MIETVOLUMEN)**

in %



**MIETERPORTFOLIO
(BASIS: MIETFLÄCHE)**

in %



FACHMARKTZENTRUM EK3, KAMP-LINTFORT

BEI FACHMARKTZENTREN setzen viele Experten auf bewährte Konzepte. So legen institutionelle Investoren großen Wert darauf, dass ein Ankermieter der Lebensmittelbranche angehört (87 Prozent). Ebenerdige Parkplätze (77 Prozent) sowie eine eingeschossige Bauweise (63 Prozent) sind weitere wichtige Kriterien im Rahmen ihrer Investitionsentscheidung.

Dies sind die Ergebnisse einer im Februar/März 2013 im Auftrag der Hahn Gruppe durchgeführten Expertenbefragung von institutionellen Immobilieninvestoren (Mehrfachnennungen möglich).

12,5

MIO. EURO

Investitionsvolumen

6.300

QUADRATMETER

Mietfläche

6

PROZENT

Anfängliche jährliche Ausschüttung



Pluswertfonds 162

**FACHMARKTZENTRUM
BAD HERSFELD**



**KONZERN-
LAGEBERICHT**

02

GESCHÄFT UND RAHMENBEDINGUNGEN

KONZERNSTRUKTUR UND GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

Die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG (kurz: „Hahn AG“ bzw. zusammengefasst mit den Tochtergesellschaften: „Hahn Gruppe“) ist ein auf Handelsimmobilien spezialisierter Asset Manager. Sie konzipiert, vermarktet und verwaltet Immobilienbeteiligungen für private und institutionelle Anleger und nimmt zusätzliche Ertragschancen durch die Beteiligung an Immobilien und Immobiliengesellschaften wahr.

Zum integrierten Leistungsspektrum des Asset Managers Hahn Gruppe zählen umfangreiche Managementleistungen, die den gesamten Lebenszyklus und alle Wertschöpfungsstufen eines langfristigen Immobilieninvestments abdecken. Die immobiliennahen Dienstleistungen reichen vom An- und Verkauf, über die Vermietung und Verwaltung bis hin zur Revitalisierung und Neuentwicklung von Immobilien. Die kapitalmarktnahen Dienstleistungen decken die Konzeption, die Strukturierung und die Vermarktung von immobilienbasierten Fonds- und Anlageprodukten ab. Zudem übernimmt die Hahn Gruppe das Fonds Management und die Anlegerbetreuung.

Der Investor Hahn Gruppe beteiligt sich an aufgelegten Immobilienfonds, Joint Venture-Portfolios und Immobilien, um Zusatzerträge zu realisieren und die Interessenskongruenz mit seinen Anlegern zu steigern.

Ziel der Geschäftstätigkeit ist es, das verwaltete Immobilienvermögen kontinuierlich auszubauen, da es die Grundlage für die Generierung von wiederkehrenden und einmaligen Managementerträgen bildet. Durch den Ausbau der eigenen Beteiligungen eröffnen sich weitere Ertrags- als auch Erwerbschancen sowie Zugang zu Erlösen aus der Vermietung und der Wertoptimierung von Immobilien.

Die Hahn AG ist die Holding des Konzerns und nimmt die zentrale Leitungsfunktion wahr. Zu den angegliederten Zentralfunktionen zählen die Bereiche Rechnungswesen, Controlling, Finanzierung, Recht, Personalwesen und Informationstechnik. Die drei Tätigkeitsbereiche der Hahn Gruppe bilden sich organisatorisch wie folgt ab:

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 sowie die HAHN Beteiligungsholding II GmbH verwalten die eigenen Beteiligungen bzw. Co-Investments. Die Anteile der Tochtergesellschaften werden jeweils vollständig von der Hahn AG gehalten. Daneben existieren weitere, nicht operativ tätige Tochtergesellschaften, die im Konzernanhang aufgeführt werden.



Gemäß der Steuerung des Konzerns durch den Vorstand wird das Geschäft in den definierten Segmenten „Neugeschäft“ und „Bestandsmanagement“ sowie seit 2012 im neu begründeten Segment „Beteiligungen“ abgebildet. Die neue Segmentierung der Unternehmensbereiche leitet sich von der geänderten internen Berichterstattung ab. Operativ verantwortet wird das Bestandsmanagement durch die HAHN Fonds und Asset Management GmbH, während die HAHN Fonds Invest GmbH für das Neugeschäft operativ verantwortlich ist. Die Zuständigkeit für das neue Segment Beteiligungen obliegt der HAHN Beteiligungsholding GmbH sowie der HAHN Beteiligungsholding II GmbH.

PERSONELLE VERÄNDERUNGEN VON GESCHÄFTS-FÜHRUNGS- UND AUFSICHTSORGANEN

Am 6. Juni 2012 wurde Herr Joachim Loh durch die Hauptversammlung der Hahn AG als zusätzliches Mitglied neu in den Aufsichtsrat gewählt. Seine am 18. Juni 2012 mit Eintragung der Satzungsänderung in das Handelsregister wirksame Bestellung erfolgte bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2015 zu beschließen hat.

GESAMTWIRTSCHAFTLICHES UMFELD

Die deutsche Wirtschaft setzte im Jahr 2012 ihren Aufwärtstrend fort. Dies belegen die vorläufigen Zahlen des

statistischen Bundesamtes. Mit einem preisbereinigten Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 0,7 Prozent fiel der Anstieg jedoch deutlich schwächer aus als noch in den beiden Vorjahren. Vor dem Hintergrund der schwierigen volkswirtschaftlichen Lage in Gesamteuropa, insbesondere in den südlichen Euroländern, ist die Entwicklung aber als sehr robust zu bezeichnen. Wichtige Eckpfeiler des fortgeführten Aufwärtstrends waren der Außenhandel und der inländische Konsum.

Die Zahl der Erwerbstätigen erreichte gemäß den vorläufigen Berechnungen des statistischen Bundesamtes im sechsten Jahr in Folge einen neuen Höchststand. So waren im Jahr 2012 durchschnittlich 41,5 Mio. Erwerbstätige beschäftigt, was einem Anstieg gegenüber dem Vorjahr um 1 Prozent entspricht. Auch die privaten Einkommen entwickelten sich positiv: Die Nominallöhne erhöhten sich um durchschnittlich 2,6 Prozent. Preisbereinigt entspricht dies einem Zuwachs um 0,6 Prozent.

Der Anstieg der Verbraucherpreise in Deutschland schwächte sich erfreulicherweise leicht ab. Nach 2,3 Prozent im Vorjahr lag die Inflationsrate gemäß Meldung des statistischen Bundesamts in 2012 nur noch bei 2,0 Prozent. Damit liegt sie wieder innerhalb des von der Europäischen Zentralbank vorgegebenen Zielkorridors. Im Jahresverlauf stellten sich die Verteuerungen von Energie (+ 5,7 Prozent) und Lebensmitteln (+ 3,2 Prozent) als besonders preistreibend heraus.

EINZELHANDELSBRANCHE

Vorläufige Zahlen des statistischen Bundesamtes belegen, dass der Einzelhandel im Jahr 2012 ein im Vergleich zum Vorjahr rückläufiges nominales Umsatzwachstum von 1,9 Prozent (real – 0,3 Prozent) verzeichnen konnte. Besonders starke Impulse gingen vom Lebensmitteleinzelhandel aus: Dieser legte um 2,9 Prozent zu (real – 0,2 Prozent). Der Handel mit Nicht-Lebensmitteln entwickelte sich mit einem Plus von 1,0 Prozent (real – 0,4 Prozent) weniger dynamisch.

INLÄNDISCHER IMMOBILIEN- INVESTMENTMARKT

Das Transaktionsvolumen am Markt für deutsche Gewerbeimmobilien erhöhte sich nach Angaben von CB Richard Ellis in 2012 um 11 Prozent auf 25,2 Mrd. Euro. Die starke Nachfrage, die nur hinter der der Ausnahmejahre 2006 und 2007 zurückblieb, erklärt sich aus der Sonderstellung deutscher Immobilieninvestments. Nach Einschätzung von CB Richard Ellis werden diese weiterhin als sicherer Anlagehafen in einem durch die Schuldenkrise geprägten Euroraum wahrgenommen.

Handelsimmobilien hatten mit einem Transaktionsvolumen von 9,2 Mrd. Euro (Vorjahr: 10,55 Mrd. Euro) einen Marktanteil von 36 Prozent (Vorjahr: 47 Prozent) an der Asset-Klasse Gewerbeimmobilien. Der Rückgang gegenüber 2011 liegt dabei weniger in einer nachlassenden Nachfrage als vielmehr in dem knappen Angebot an Immobilien begründet. Innerhalb des Segments Einzelhandelsimmobilie machten Investitionen in Shopping-Center 34 Prozent des Gesamtvolumens aus. Der Anteil von innerstädtischen Geschäftshäusern erreichte 31 Prozent. Fachmarktzentren bzw. Fachmärkte kamen ebenfalls auf 31 Prozent. Damit waren Letztere der einzige dieser Objekttypen, bei dem in absoluten Zahlen ein Anstieg des Transaktionsvolumens zu verzeichnen war. Diese Entwicklung unterstreicht die Beliebtheit des großflächigen Einzelhandels im Investmentmarkt.

GESCHLOSSENE IMMOBILIENFONDS UND IMMOBILIEN-SPEZIALFONDS

Der Markt für Fondsbeteiligungen verzeichnete im Jahr 2012 gemäß der Branchenstatistik des Verbands Geschlossene Fonds e.V. (VGF) einen deutlichen Rückgang der Platzierungszahlen. Das vermittelte Eigenkapital reduzierte sich um 23 Prozent auf 4,5 Mrd. Euro. Ausschlaggebend für das verringerte Platzierungsvolumen war gemäß VGF, dass die Emittenten intensiv mit der Umsetzung ihrer organisatorischen Anpassungen in Bezug auf das neu eingeführte Vermögensanlagegesetz und die noch anstehende Umsetzung der europäischen AIFM-Richtlinie beschäftigt waren. Auch inländische Immobilienfonds – die für die Hahn Gruppe relevante Anlageklasse – konnten sich von der Negativentwicklung des Gesamtmarkts nicht vollständig abkoppeln. Allerdings fiel der Rückgang des platzierten Eigenkapitals mit 8 Prozent vergleichsweise moderat aus. Im Ergebnis konnten inländische Immobilienfonds ihre Stellung als bedeutendste Asset-Klasse mit einem vermittelten Eigenkapital von 2,05 Mio. Euro bzw. einem Marktanteil von 46 Prozent (Vorjahr: 38 Prozent) weiter festigen. Ausländische Immobilienfonds erreichten mit 0,73 Mrd. Euro (Vorjahr: 0,79 Mrd. Euro) einen Marktanteil von 16 Prozent (Vorjahr: 14 Prozent).

Gemäß der Kapitalmarktstatistik der Deutschen Bundesbank wiesen Immobilien-Spezialfonds wie im Vorjahr signifikante Netto-Mittelzuflüsse auf. Per Ende November 2012 lag das Mittelaufkommen durch institutionelle Anleger bei rund 3,3 Mrd. Euro. (Vorjahr: 2,7 Mrd. Euro). Die Zuflüsse dokumentieren die hohe Nachfrage institutioneller Investoren nach indirekten Immobilieninvestments. Das durch deutsche Spezialfonds verwaltete Fondsvermögen erhöhte sich per Ende November 2012 auf 36,6 Mrd. Euro (November 2011: 32,5 Mrd. Euro).

ERTRAGS-, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

BEWERTUNG DER WIRTSCHAFTLICHEN ENTWICKLUNG UND DES GESCHÄFTSVERLAUFS

Die stabilen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Deutschland waren eine gute Ausgangsbasis für ein erfolgreiches Geschäftsjahr der Hahn Gruppe. Der Einzelhandel in Deutschland entwickelte sich weiterhin positiv und ermöglichte den Eigentümern von Handelsimmobilien eine gute Verhandlungsposition bei Neu- und Nachvermietungen. Investments in diese Asset-Klasse waren folglich auch in 2012 sehr begehrt. Die niedrigen Finanzierungszinsen sowie unattraktiv verzinsten Alternativenanlagen – wie etwa Staatsanleihen oder Spareinlagen – verstärkten das Anlegerinteresse noch.

So profitierte die Hahn Gruppe bei ihren privaten und ihren institutionellen Kunden jeweils von einer konstant hohen Nachfrage nach Investmentprodukten. Dies wirkte sich positiv auf die Entwicklung der Managementprovisionen aus. Die Ertragskraft des Konzerns hat sich gegenüber der Vorjahresperiode weiter verbessert. Aufgrund der erfolgreichen Verschlingung der Konzernstrukturen und der weiteren Optimierung der Geschäftsprozesse ist das Unternehmen gut aufgestellt, um auch bei einer Eintrübung des wirtschaftlichen Umfelds nachhaltig agieren zu können.

ERTRAGSLAGE KONZERN

Im Geschäftsjahr 2012 sind die Umsatzerlöse aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien im Konzern um – 13,3 Prozent von 59,4 Mio. Euro auf 51,5 Mio. Euro zurückgegangen. Maßgeblich für diesen Rückgang waren ein niedrigeres Transaktionsvolumen und geringere Einmalserlöse. Entsprechend reduzierte sich das Nettoergebnis in diesem Bereich mit 3,1 Mio. Euro um 4,3 Mio. Euro.

Die Managementenerlöse – dies sind Immobilien- und Fonds Managementprovisionen – legten um erfreuliche 13,6 Prozent zu, von 8,1 Mio. Euro auf 9,2 Mio. Euro. Aufgrund eines im Jahresdurchschnitt geringeren Bestands

an Vorratsimmobilien reduzierten sich die Mieterlöse von 1,6 Mio. Euro auf 1,0 Mio. Euro, welche in den sonstigen betrieblichen Erträgen abgebildet sind.

Im Rahmen des unter dem Namen „RREBO“ in 2012 neu begonnenen Joint Ventures mit einer deutschen Immobiliengesellschaft wurde das dort gehaltene Immobilienportfolio mit dem beizulegenden Zeitwert bilanziert. Die Differenz zwischen den Anschaffungskosten und dem beizulegenden Zeitwert belief sich auf rd. 3,8 Mio. Euro und wurde ergebniswirksam dargestellt.

Der Rohertrag verbesserte sich im Konzern auf 17,7 Mio. Euro. Im Vergleich zum Vorjahr ist dies ein Anstieg um 9,3 Prozent. Vor dem Hintergrund einer möglichst transparenten Abbildung der Ertragslage des Konzerns wurde die Darstellung im Vergleich zum Vorjahr dahingehend überarbeitet, dass den Umsatzerlösen direkt die zurechenbaren Materialaufwendungen zugeordnet worden sind. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend in der folgenden Übersicht angepasst.

Der Gewinn- und Verlustanteil an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen resultiert im Wesentlichen aus der angeführten Neubewertung von Immobilien aus dem RREBO-Joint Venture. Das Joint Venture beinhaltet ein Immobilienportfolio mit einem Gesamtvolumen von 137 Mio. Euro. Der Ergebnisbeitrag aus der Aufwertung beläuft sich auf rd. 3,8 Mio. Euro.

Der Personalaufwand im Konzern reduzierte sich geringfügig um 0,2 Mio. Euro auf 6,3 Mio. Euro (Vorjahr: 6,5 Mio. Euro). Im Vorjahr waren noch außerordentliche Aufwendungen aufgrund von Personalfreistellungen angefallen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Konzern erhöhten sich von 6,0 Mio. Euro auf 7,1 Mio. Euro. Die Veränderungen sind überwiegend auf erhöhte Rechts- und Beratungskosten zurückzuführen, welche in einem direkten Zusammenhang mit der Beteiligung am RREBO-Joint Venture sowie Prozessen gegen frühere Organmitglieder in Verbindung stehen. Dies führte zu Mehraufwendungen von rd. 1,0 Mio. Euro.

ERTRAGSLAGE KONZERN	Angaben in TEUR	2012	2011	2010
Umsatzerlöse aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien		51.452	59.383	89.925
Buchwert der veräußerten Immobilien		- 46.560	- 50.076	- 77.078
Aufwand in Zusammenhang mit der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien		- 1.757	- 1.870	- 3.474
Ergebnis aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien		3.135	7.437	9.373
Umsatzerlöse aus Management-Gebühren		9.240	8.145	6.745
Gewinn- und Verlustanteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen		3.112	- 291	- 276
Erträge aus Ausschüttungen		1.555	1.701	1.610
Sonstige betriebliche Erträge		2.965	2.787	5.581
Sonstiger Materialaufwand		- 2.262	- 3.591	- 2.189
Rohrertrag		17.745	16.188	20.844
Personalaufwand		- 6.326	- 6.482	- 7.421
Sonstige betriebliche Aufwendungen		- 7.098	- 6.016	- 5.258
Abschreibungen		- 264	- 242	- 244
Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern		4.057	3.448	7.921
Finanzergebnis		- 2.342	- 1.679	- 3.232
Ergebnis vor Ertragsteuern		1.715	1.769	4.689
Steuern vom Einkommen und Ertrag		909	- 729	- 5.762
Konzernergebnis		2.624	1.040	- 1.073

* Aufgrund der Neusegmentierung des Konzerns sind die Beteiligungserlöse nicht mehr im Finanzergebnis, sondern als Erträge aus Ausschüttungen gesondert ausgewiesen. Der Ausweis wurde zur besseren Vergleichbarkeit in den Vorjahren ebenfalls angepasst.

Das Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern (EBIT) lag somit mit 4,1 Mio. Euro deutlich über dem Vorjahresniveau von 3,4 Mio. Euro.

Das Finanzergebnis lag bei -2,3 Mio. Euro (Vorjahr: -1,7 Mio. Euro). Die Veränderung im Vorjahresvergleich resultiert im Wesentlichen aus der im Geschäftsjahr 2012 gegebenen Unternehmensanleihe mit einem Nennwert von 20 Mio. Euro. Die Mittel aus der Anleihe wurden teilweise für die Rückführung bestehender Finanzierungen sowie für Immobilienankäufe genutzt. Die Zinsaufwendungen erhöhten sich dem einhergehend im Vergleich zum Vorjahr um 0,6 Mio. Euro.

Das Ergebnis vor Ertragsteuern belief sich auf 1,7 Mio. Euro (Vorjahr: 1,8 Mio. Euro). Die Veränderungen bei den Steuern vom Einkommen und Ertrag resultieren aus mehreren Steuereffekten. So fielen in der zum Vergleich herangezogenen Vorjahresperiode Körperschaftsteuerbelastungen an, die im Rahmen einer Fondsplatzierung entstanden waren. Im aktuellen Geschäftsjahr 2012 wirkten sich eine Erhöhung der aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge sowie Gewerbesteuererstattungen positiv auf die Steuerlast aus. Das Konzernergebnis nach Steuern lag bei 2,6 Mio. Euro, nach 1,0 Mio. Euro in der Vorjahresperiode. Dies entspricht einem Ergebnis je Aktie von 0,20 Euro (Vorjahr: 0,08 Euro).

ERTRAGSLAGE SEGMENTE

NEUGESCHÄFT

Die Hahn Gruppe hat im Berichtsjahr 2012 Zeichnungsaufträge über 88,4 Mio. Euro Eigenkapital (Vorjahr: 56 Mio. Euro) von privaten und institutionellen Kunden entgegengenommen. Davon wurden im Privatkundengeschäft 28,4 Mio. Euro über Publikumsfonds und Private Placements eingeworben. Das an institutionelle Fondskunden vermittelte Eigenkapital belief sich auf 60 Mio. Euro. Hierbei handelte es sich um Zeichnungsaufträge für den Luxemburger Fonds HAHN FCP-FIS – German Retail Fund (HAHN FCP).

Im Privatkundengeschäft wurden zwei geschlossene Immobilienfonds neu aufgelegt: Der Publikumsfonds PWF 159 beteiligte sich mit einem Investitionsvolumen

von rund 27 Mio. Euro an einem Fachmarktzentrum in Kamp-Lintfort. Das Private Placement PWF 160 investierte 11,4 Mio. Euro in ein Fachmarktzentrum in Jever.

Zwei weitere, bereits im Jahr 2011 aufgelegte Immobilienfonds, wurden im Berichtszeitraum anteilig platziert. Dies betraf den Publikumsfonds PWF 157, der 11,5 Mio. Euro in ein Fachmarktzentrum in Saarburg investierte, sowie das Private Placement PWF 156, Übach-Palenberg, mit einem Investitionsvolumen von insgesamt 17,2 Mio. Euro. Außerdem wurden Zeichnungsaufträge für den PWF 161 entgegengenommen, der im Frühjahr 2013 in die Platzierung geht.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über den Zeichnungsstand und die Fondsplatzierungen im Privatkundengeschäft:

PRIVATKUNDENGESCHÄFT 2012

	Typ	Standort	Objekttyp	Investitions- volumen/ EK-Volumen in Mio. EUR	Vertriebs- start	Gezeichnetes Vertriebsvolu- men in 2012 in Mio. EUR	Gezeichnetes Eigenkapital in 2012 in Mio. EUR	Zeichnungs- volumen per 31.12.2012
PWF 156	Private Placement	Übach-Palenberg	Fachmarktzentrum	17,2/7,0	2011	5,2	2,1	95 Prozent
PWF 157	Publikumsfonds	Saarburg	Fachmarktzentrum	11,5/4,5	2011	5,7	2,2	100 Prozent
PWF 159	Publikumsfonds	Kamp-Lintfort	Fachmarktzentrum	27,2/10,9	2012	27,2	10,9	100 Prozent
PWF 160	Private Placement	Jever	Fachmarktzentrum	25,2/12,0	2012	21,4	10,2	85 Prozent
PWF 161	Private Placement	Friedrichshafen	Fachmarktzentrum	39,6/21,4	2013	5,6	3,0*	14 Prozent
Summe						65,1	28,4	

* über Platzierungsgarantie abgesichert

Im institutionellen Fondsgeschäft wurden zwei Akquisitionen für den gemeinsam mit der LRI Invest S. A. verwalteten institutionellen Immobilienfonds HAHN FCP getätigt. Es handelte sich dabei um Fachmarktzentren in Neumünster und Husum mit einem Investitionsvolumen von rund 25 Mio. Euro. Das Immobilienportfolio des Hahn FCP stieg durch diese Akquisitionen auf über 387 Mio. Euro. Das Brutto-Fondsvermögen lag zum Jahresende bei rd. 429 Mio. Euro. Das von Versicherungen, Stiftungen, Pensionskassen und anderen institutionellen Investoren

gezeichnete Eigenkapital per Ende Dezember 2012 erhöhte sich auf 261,5 Mio. Euro.

Weiterhin gründete die Hahn Gruppe im Berichtsjahr zusammen mit einer privaten deutschen Immobiliengesellschaft das RREBO-Joint Venture. Dieses Joint Venture hat ein Portfolio aus 16 Einzelhandelsimmobilien mit einem Investitionsvolumen von 137 Mio. Euro erworben. Das hierfür erforderliche Eigenkapital wurde zu gleichen Teilen von beiden JV-Partner eingebracht.

GESCHLOSSENE FONDS (PLUSWERTFONDS)		2012	2011	2010	2009
Anzahl aufgelegte geschlossene Immobilienfonds	<i>(kumuliert)</i>	170	168	163	159
Gezeichnetes Eigenkapital	<i>in Mio. Euro</i>	28	35	36	33

SEGMENT NEUGESCHÄFT	<i>Angaben in TEUR</i>	2012	2011
Umsatzerlöse aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien		51.452	59.383
Buchwert der veräußerten Immobilien		- 46.560	- 50.076
Betriebsergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern		257	3.753

Die Umsatzerlöse im Segment Neugeschäft, die im Wesentlichen Immobilienverkaufserlöse, Platzierungs- und Akquisitionsgebühren enthalten, verringerten sich auf 51,5 Mio. Euro, nach 59,3 Mio. Euro im Vorjahr. Daraus resultieren niedrigere Einmalserträge aus Fondsplatzierungen, die wiederum dazu geführt haben, dass sich das Betriebsergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern gegenüber dem Vorjahr von 3,7 Mio. Euro auf 0,3 Mio. Euro verringerte.

BESTANDSMANAGEMENT

Das durch die Hahn Gruppe betreute Immobilienvermögen erhöhte sich im Jahresverlauf 2012 von 2,25 Mrd. Euro auf rd. 2,30 Mrd. Euro. Die Vermietungsquote der verwalteten Objekte konnte aufgrund einer aktiven Vermietungstätigkeit auf 98,4 Prozent gesteigert werden (Vorjahr: 97,9 Prozent). Die Anzahl der privaten Anleger, die in mindestens einen

Immobilienfonds der Hahn Gruppe investiert haben, nahm gegenüber dem Vorjahr von 3.325 auf 3.472 zu.

Die Erlöse im Segment entwickelten sich sehr erfreulich. Sie nahmen um 13,6 Prozent auf 9,2 Mio. Euro zu (Vorjahr: 8,1 Mio. Euro) zu. Die gute Vermietungsleistung des Hahn Asset Managements von 136.000 m² (Vorjahr: 101.000 m²) führte dazu, dass die Gebühren aus Mietvertragsvermittlung um 56,9 Prozent auf 1,47 Mio. Euro zulegten. Die wiederkehrenden Managementenerlöse, bestehend aus Fonds-, Property-, und Center-Management-Erlösen, erhöhten sich ebenfalls durchgängig gegenüber dem Vorjahr. So legten die Fonds Managementenerlöse um 14,8 Prozent auf 2,39 Mio. Euro zu. Das Betriebsergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern erhöhte sich von 2,9 Mio. Euro auf 4,2 Mio. Euro.

MANAGEMENT-KENNZAHLEN		2012	2011
Vermietungsquote	<i>in Prozent</i>	98,4	97,9
Verwaltete Mietfläche	<i>in Mio. m²</i>	1,45	1,40
Verwaltetes Mietvolumen (Jahresmietzins)	<i>in Mio. Euro</i>	159,2	150,5
Vermietungsleistung	<i>in m²</i>	136.000	101.000
Betreutes Immobilienvermögen	<i>in Mrd. Euro</i>	2,30	2,25
Anzahl private Anleger		3.472	3.325

SEGMENT BESTANDSMANAGEMENT	Angaben in TEUR	2012	2011
Umsatzerlöse aus Management-Gebühren		9.240	8.145
Betriebsergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern		4.198	2.902

BETEILIGUNGEN

Aufgrund der Beteiligung am RREBO-Joint Venture mit 21,8 Mio. Euro Eigenkapital und der damit gewachsenen Bedeutung der lang- und mittelfristigen Immobilienbeteiligungen der Hahn Gruppe wurden die Berichtsstrukturen in 2012 um das neue Segment Beteiligungen erweitert. Die im Segment abgebildeten Beteiligungsformen reichen von Co-Investments bis hin zu Joint Venture-Portfolios. Die Investitionen erfolgen, um Zusatzerträge zu realisieren und die Interessenkongruenz mit den Anlegern zu steigern.

Die Umsatzerlöse aus den strategischen Beteiligungen an dem MEAG German SuperStores Fund (GSS) und dem HAHN FCP-FIS – German Retail Fund lagen in etwa auf dem Niveau des Vorjahres. Der Umsatzanstieg in 2012 resultierte aus dem neuen RREBO-Joint Venture. Das zusammen mit einer privaten deutschen Immobiliengesellschaft geführte JV beinhaltet ein Immobilienportfolio von 16 großflächigen Einzelhandelsimmobilien mit einem Investitionsvolumen von insgesamt 137 Mio. Euro.

SEGMENT BETEILIGUNGEN	Angaben in TEUR	2012	2011
Gewinn- und Verlustanteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen		3.112	- 291
Erträge aus Ausschüttungen		1.555	1.701
Betriebsergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern		3.884	1.410

WESENTLICHE BETEILIGUNGEN

Investitionsobjekt	Immobilien- Vermögen in Mio. EUR	Netto- vermögen	Anzahl Immobilien	Risikoklasse	Hahn-Anteil in %
RREBO-JV-Portfolio	137	46	16	Value-Add	47,3
HAHN FCP	387	198	19	Core-Plus	6,3
MEAG GSS	265	149	13	Core	3,0

FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

CASHFLOW

Bei einem Periodenergebnis von 2,6 Mio. Euro erzielte der Konzern im Geschäftsjahr einen Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von – 4,5 Mio. Euro (Vorjahr: 3,8 Mio. Euro). Dies begründet sich insbesondere in der Bindung von liquiden Mitteln für ein Fachmarktzentrum in Hilden, welches die Hahn Gruppe im Rahmen eines Revitalisierungsprojekts erworben hat.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit betrug – 16,5 Mio. Euro, nach – 1,5 Mio. Euro für die Vorjahresperiode. Die Investitionen beziehen sich im Wesentlichen auf die Beteiligung am RREBO-Joint Venture.

Der Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von 14,4 Mio. Euro resultiert insbesondere aus der Begebung der Unternehmensanleihe in Höhe von 20 Mio. Euro Nennbetrag

sowie der Begebung einer weiteren Schuldverschreibung im Nennwert von 6 Mio. Euro, bei gleichzeitiger Rückführung von Darlehen. Die finanziellen Mittel wurden teilweise zur Ablöse bestehender Darlehen genutzt als auch zur Finanzierung der Investitionstätigkeit.

Der Finanzmittelbestand betrug am Bilanzstichtag 5,9 Mio. Euro, nach 12,6 Mio. Euro zum Stichtag der Vorjahresperiode.

Den Vermögenswerten, inklusive 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 0 Mio. Euro (Vorjahr: 4,4 Mio. Euro).

KAPITALFLUSSRECHNUNG

	<i>Angaben in TEUR</i>	2012	2011
Periodenergebnis		2.623	1.040
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		– 4.538	3.799
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		– 16.527	– 1.455
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		14.401	2.545
Veränderung der liquiden Mittel		– 6.664	4.889

VERMÖGENS- UND SCHULDENLAGE

Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2012 erhöhte sich gegenüber dem Jahresende 2011 um 26,7 Prozent von 77,3 Mio. Euro auf 97,9 Mio. Euro. Auf der Aktivseite haben sich insbesondere die langfristigen Vermögenswerte erhöht. Dies resultiert aus der Beteiligung am RREBO-Joint Venture. Auf der Passivseite hat im Wesentlichen die begebene Unternehmensanleihe zu einem deutlichen Anstieg der Bilanzsumme zum 31. Dezember 2012 geführt.

Die Erhöhung der Vorräte um 11,2 Mio. Euro resultiert überwiegend aus dem Ankauf der angeführten Revitalisierungsimmobilie in Hilden. Ein Abverkauf dieser Immobilie ist für das erste Halbjahr 2013 geplant.

Das Eigenkapital belief sich per Ende 2012 auf 29,8 Mio. Euro (Vorjahr: 26,2 Mio. Euro). In Verbindung mit einer gestiegenen Bilanzsumme lag die Eigenkapitalquote zum Bilanzstichtag bei 30,5 Prozent (Vorjahr: 33,9 Prozent).

AKTIVA	31.12.2012		31.12.2011	
	in TEUR	in %	in TEUR	in %
Immaterielle Vermögenswerte	223	0,2	203	0,3
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	473	0,5	473	0,6
Sachanlagen, Finanzanlagen, sonstige lang- und kurzfristige Vermögenswerte	66.882	68,3	43.136	55,7
Vorräte	16.054	16,4	4.912	6,4
Forderungen und sonstige flüssige Mittel	14.281	14,6	25.258	32,7
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	0	0,0	3.354	4,3
Bilanzsumme	97.913	100,0	77.336	100,0

PASSIVA	31.12.2012		31.12.2011	
	in TEUR	in %	in TEUR	in %
Eigenkapital	29.823	30,5	26.206	33,9
Langfristige Schulden	38.579	39,4	15.407	19,9
Kurzfristige Schulden	29.511	30,1	35.723	46,2
Bilanzsumme	97.913	100,0	77.336	100,0

GRUNDSÄTZE UND ZIELE DES FINANZMANAGEMENTS

Das Finanzmanagement im Konzern erfolgt grundsätzlich zentral. Es schließt alle Konzernunternehmen ein, an denen die Hahn AG direkt oder indirekt eine Beteiligung von mehr als 50 Prozent hält. 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 2011 um rund 13,7 Prozent auf 29,8 Mio. Euro erhöht. Der Anstieg begründet sich in der positiven Ertragslage. Trotz der Verlängerung der Bilanz beträgt die Eigenkapitalquote 30,5 Prozent (Vorjahr: 33,9 Prozent).

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 40 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 geringeren Eigenkapitalanforderungen ausgesetzt.

Sowohl die Anleiheemission als auch die Finanzierung des Anteils am RREBO-Joint Venture haben zu einer Erhöhung der Finanzschulden geführt. Der Konzern verfügt nach Umschuldung über keinerlei anderweitige langfristige Bankverbindlichkeiten.

Bei den 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 1,25 bis 2,0 Prozent. Teilweise sind auch feste Zinssätze in einer Bandbreite zwischen 3,0 und 6,72 Prozent vereinbart. Die langfristigen Finanzschulden haben eine Laufzeit bis spätestens 2017.

Zum Jahresende 2012 beliefen sich die Bürgschaften auf 4,27 Mio. Euro (Vorjahr: 15,55 Mio. Euro). Diese dienen der Absicherung einzelner Engagements bei den Kreditinstituten.

KAPITALSTRUKTUR	31.12.2012		31.12.2011	
	<i>in TEUR</i>	<i>in %</i>	<i>in TEUR</i>	<i>in %</i>
Eigenkapital	29.823	43,5	26.206	57,1
Langfristige Finanzschulden (Inklusive Anleihen)	28.437	41,5	6.959	15,2
Kurzfristige Finanzschulden	10.267	15,0	12.693	27,7
Finanzschulden gesamt	38.704	56,6	19.652	42,9
Gesamtkapital (Finanzschulden und Eigenkapital)	68.527	100,0	45.858	100,0
Liquide Mittel	5.916	8,6	12.580	27,4

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

Die Hahn Gruppe konnte in einem stabilen wirtschaftlichen Umfeld die Ertragskraft weiter steigern. Nach dem erfolgreichen Abschluss des Kostensenkungs- und Effizienzsteigerungsprogramms verfügt die Hahn Gruppe über die erforderliche Leistungsfähigkeit, um ihr Kerngeschäft aktiv und unabhängig zu gestalten sowie nachhaltige Erträge zu erwirtschaften. Mit den umfangreichen immobilien- und kapitalmarktnahen Dienstleistungen erzielt sie überwiegend

wiederkehrende Erträge. Der Ausbau der eigenen Beteiligungen sichert zudem zusätzliche stabile Ertragsmöglichkeiten aus der Bestandshaltung.

Die gute Ertragssituation hat zu einer verbesserten Eigenkapitalausstattung geführt. In Verbindung mit dem zugeflossenen Fremdkapital aus der Begebung einer Unternehmensanleihe befindet sich der Konzern in einer guten Position, um bestehende und künftige Verpflichtungen zu bedienen sowie seine strategischen Ziele zu erreichen.

MITARBEITER

Die Mitarbeiter der Hahn AG stellen die wichtigste Ressource unseres unternehmerischen Handelns dar. Als spezialisierter Asset Manager und Investor sind wir im Besonderen auf eine Vielzahl gut ausgebildeter Fachleute angewiesen, die den entscheidenden Mehrwert gegenüber unseren Mitbewerbern darstellen. Wir messen allen Bereichen der Personalentwicklung eine elementare Bedeutung für den zukünftigen Unternehmenserfolg bei.

Im Dezember 2012 hat der Vorstand der Hahn AG ein neues Leitbild beschlossen. Das Leitbild gibt den Mitarbeitern der Hahn Gruppe Orientierung für ihr Denken und Handeln und schafft ein starkes Fundament für die Zusammenarbeit und gemeinsame Identifikation mit dem Unternehmen. Gleichzeitig steht es für die strategische Ausrichtung und das nachhaltige Handeln der Hahn Gruppe.

Ein wichtiger Faktor in der Zusammenarbeit mit den Mitarbeitern ist die Förderung der internen Kommunikation. So haben wir im Jahr 2012 mehrere Programme zur Intensivierung des Mitarbeiterdialogs und zur internen Wissensvermittlung entwickelt und eingeführt. Die Maßnahmen beinhalten u. a. bereichsübergreifende Informationsveranstaltungen und Fachvorträge sowie individuelle Fördermaßnahmen.

Zum Bilanzstichtag waren, unverändert zum Vorjahr, 66 aktive Mitarbeiter (ohne Elternzeit und Auszubildende) im Konzern beschäftigt. Im vergangenen Jahr haben wir 2 Auszubildende in der Hahn Gruppe beschäftigt.

VERGÜTUNGSBERICHT

AUFSICHTSRATSVERGÜTUNG

Die satzungsgemäße Aufsichtsratsvergütung bestimmte sich für die Zeit bis zur Wirksamkeit der Satzungsänderung durch Eintragung im Handelsregister am 18. Juni 2012 nach der folgenden Vergütungsregelung: 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.

Ab dem 18. Juni 2012 gilt die folgende Vergütungsregelung, wobei die Beträge, die sich nach der vorgenannten und der

geänderten Regelung ergaben, für das Geschäftsjahr 2012 jeweils im Verhältnis der Zeit der jeweiligen Satzungsregelung errechnet wurden: Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten eine nach Ablauf des Geschäftsjahres zahlbare jährliche Grundvergütung von 20 TEuro. Diese Grundvergütung erhöht sich für den Vorsitzenden des Aufsichtsrats auf 70 TEuro und für den Stellvertreter auf 35 TEuro. Als zusätzliche mit der Grundvergütung zahlbare jährliche Ausschussvergütung erhalten Mitglieder des Prüfungsausschusses 5 TEuro und Mitglieder anderer Ausschüsse des Aufsichtsrats – ausgenommen des Nominierungsausschusses – 2,5 TEuro. Die Ausschussvergütung erhöht sich für den Vorsitzenden des Prüfungsausschusses auf 15 TEuro, für das Amt als Vorsitzender eines anderen Ausschusses auf 5 TEuro. Gehört ein Mitglied des Aufsichtsrats mehreren Ausschüssen an, so errechnet sich die Ausschussvergütung nur nach der Mitgliedschaft und derjenigen Funktion (Vorsitz oder einfache Mitgliedschaft), die höher vergütet wird.

Die Regelung, wonach die Hahn AG den Aufsichtsratsmitgliedern ihre angemessenen Auslagen und die auf ihre Vergütung entfallende Umsatzsteuer, falls sie diese gesondert in Rechnung stellen können, erstattet, blieb erhalten. Ebenso stellt die Hahn AG den Mitgliedern unverändert 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 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. März 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.

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

Das gezeichnete Kapital der Hahn AG in Höhe von 13.001.430 Euro setzt sich zum 31. Dezember 2012 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 sind zum Stichtag folgende Stimmrechtsanteile am Kapital der Gesellschaft aufgrund von Stimmrechtsmitteilungen und Director's Dealings bekannt, die 10 Prozent der Stimmrechte überschreiten: Dabei handelt es sich um die Beteiligung der HAHN-Holding GmbH in Höhe von 50,23 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 54,18 Prozent an der Hahn AG. Zum Anderen handelt es sich um einen Stimmrechtsanteil von Frau Felicitas Hamm, geborene Loh, deren Stimmrechtsanteil insgesamt 25 Prozent überschritten hat. Von 3.317.054 Aktien hält sie 3.247.054 Aktien (= 24,97 Prozent) selbst und 70.000 Aktien (= 0,54 Prozent) werden ihr gem. § 22 Abs. 2 WpHG aufgrund eines Poolvertrags mit der Götzen Vermögensverwaltung GbR, bestehend aus Dr. Reiner Götzen, Herrn Jürgen Götzen und Dr. Matias Götzen-Krieg mit jeweils 33,16 Prozent, deren Beteiligungen unter Dauertestamentsvollstreckung durch den Testamentsvollstrecker Dr. Peter Arnhold stehen, und Frau Erika Götzen mit 0,5 Prozent, zugerechnet. Aufgrund des Poolvertrags und der damit verbundenen Stimmrechtszurechnung gem. § 22 Abs. 2 WpHG haben auch die vorgenannte Götzen Vermögensverwaltungs GbR und Herr Dr. Peter Arnhold in seiner vorbeschriebenen Funktion als Testamentsvollstrecker die Stimmrechtsschwellenüberschreitung von 25,51 Prozent mitgeteilt.

Aktien mit Sonderrechten, 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 Gesellschaft und der Hauptversammlung größere Flexibilität und entspricht üblicher aktienrechtlicher Praxis.

Der Vorstand ist gem. § 4 Abs. 4 der Satzung ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 5. Juni 2017 durch Ausgabe von neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmals, insgesamt jedoch um höchstens 6.500.715,00 Euro zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2012). Dabei steht den Aktionären grundsätzlich ein gesetzliches Bezugsrecht zu. Die neuen Aktien können nach dieser Ermächtigung 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 (KWG) tätigen Unternehmen mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten. Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats über einen Ausschluss des gesetzlichen Bezugsrechts der Aktionäre zu entscheiden. Das Bezugsrecht kann ausgeschlossen werden

- a) für Spitzenbeträge, dies sich aufgrund des Bezugsrechtsverhältnisses ergeben,
- b) bei Kapitalerhöhungen gegen Bareinlagen bis zu einem Betrag von insgesamt 1.300.143,00 Euro oder, sollte dieser Betrag niedriger sein, von insgesamt 10 Prozent des zum Zeitpunkt der Ausübung der Ermächtigung bestehenden Grundkapitals (jeweils unter Anrechnung der während der Laufzeit dieser Ermächtigung etwaigen Ausnutzung anderweitiger Ermächtigungen zum Ausschluss des Bezugsrechts gemäß oder in entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 S.4 AktG; ferner sind auf diese Begrenzung diejenigen Aktien anzurechnen, die zur Bedienung von Schuldverschreibungen mit Wandlungs- oder Optionsrechten bzw. einer Options- oder Wandlungspflicht ausgegeben wurden bzw. auszugeben sind, sofern diese Schuldverschreibungen während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts in entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 S. 4 AktG ausgegeben wurden), wenn der Ausgabebetrag der neuen Aktien den Börsenpreis nicht wesentlich unterschreitet,
- c) bei Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlagen,

d) um Inhabern bzw. Gläubigern der von der Gesellschaft zuvor etwa ausgegebenen Options- bzw. Wandelanleihen ein Bezugsrecht auf neue Aktien in dem Umfang zu gewähren, wie es ihnen nach Ausübung des Options- bzw. Wandlungsrechts oder nach Erfüllung einer Options- bzw. Wandlungspflicht als Aktionär zustehen würde. Die vollständige Ermächtigung ergibt sich aus § 4 Abs. 4 der Satzung.

Ferner ist der Vorstand, handelnd für die Gesellschaft, durch Beschluss der Hauptversammlung vom 8. Juni 2010 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien in einem Umfang von bis zu 10 Prozent des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Hauptversammlung bestehenden Grundkapitals zu erwerben. Auf die erworbenen Aktien dürfen zusammen mit anderen eigenen Aktien, die sich im Besitz der Gesellschaft befinden oder ihr nach den §§ 71a ff. AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10 Prozent des Grundkapitals entfallen. Die Ermächtigung gilt bis zum Ablauf des 7. Juni 2015 und kann ganz oder in Teilbeträgen, einmal oder mehrmals von der Gesellschaft oder durch von ihr im Sinne des § 17 AktG abhängige oder in ihrem Mehrheitsbesitz stehende Unternehmen oder auf ihre oder deren Rechnung handelnde Dritte ausgeübt werden. Der Erwerb erfolgt nach Wahl des Vorstands als Kauf über die Börse oder mittels eines an alle Aktionäre der Gesellschaft gerichteten, öffentlichen Kaufangebots bzw. einer an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten. Ergänzend wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats den Erwerb von Hahn-AG Aktien gemäß der oben beschriebenen Ermächtigung auch unter Einsatz von bestimmten Eigenkapitalderivaten (Put- oder Call-Optionen oder einer Kombination aus beiden) durchzuführen. Alle Aktienerwerbe unter Einsatz von solchen Eigenkapitalderivaten sind dabei auf Aktien im Umfang von höchstens 5 Prozent des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Hauptversammlung bestehenden Grundkapitals beschränkt. Die Laufzeiten der Optionen müssen spätestens am 7. Juni 2015 enden. Der vollständige und genaue Wortlaut der Ermächtigungen zum Erwerb eigener Aktien, insbesondere die zulässigen Verwen-

dungszwecke, ergibt sich aus den Tagesordnungspunkten 5 und 6 der Hauptversammlung vom 8. Juni 2010.

Die Hahn AG hat im September 2012 Inhaber-Teilschuldverschreibungen in Höhe von 20 Mio. Euro mit einer Laufzeit bis zum 30. September 2017 begeben. Nach den Bedingungen dieser Anleihe ist jeder Anleihegläubiger berechtigt, seine sämtlichen Forderungen aus den Inhaber-Teilschuldverschreibungen durch Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist fällig zu stellen und sofortige Rückzahlung zum Nennbetrag einschließlich aufgelaufener Zinsen u. a. zu verlangen sowie die begebenen Sicherheiten zu verwerten, wenn ein Kontrollwechsel bei der Emittentin während der Laufzeit der Anleihe stattfindet. Ein „Kontrollwechsel“ liegt nach den Anleihebedingungen vor, wenn Herr Michael Hahn oder seine Ehefrau Andrea Hahn gegen die gegenüber der Emittentin abgegebene Erklärung vom 3. September 2012 verstoßen. Mit dieser Erklärung haben sich die Eheleute Hahn gegenüber der Emittentin für die Laufzeit der Anleihe verpflichtet, (i) die indirekt über die HAHN-Holding GmbH an der Hahn AG gehaltene Beteiligung (zu diesem Tag 6.530.500 Aktien bzw. 50,23 Prozent des Grundkapitals) nicht zu veräußern und / oder (ii) bei einer Verwässerung dieser Beteiligung durch Kapitalerhöhungen eine Beteiligung von 25 Prozent nicht zu unterschreiten.

Ferner liegt ein Kontrollwechsel vor, wenn ein Dritter direkt oder indirekt eine höhere Beteiligung als die von den Eheleuten Hahn direkt oder indirekt gehaltene Beteiligung erwirbt. Ein Kontrollwechsel liegt nicht vor, soweit eine Übertragung der von den Eheleuten Hahn gehaltenen Beteiligung aufgrund von bestehenden oder künftigen Verpfändungen im Verwertungsfall oder aufgrund eines Erbfalls erfolgt. Weiterhin hat eine mittelbare Tochtergesellschaft der Hahn AG Schuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von 6 Mio. Euro mit einer Laufzeit bis zum 31. Dezember 2014 an eine Erwerberin begeben. Nach den Bedingungen dieser Anleihe ist jeder Anleiheinhaber berechtigt, seine Schuldverschreibung u. a. fristlos zu kündigen und die Sicherheiten zu verwerten, wenn ein Kontrollwechsel eintritt. Ein Kontrollwechsel liegt nicht vor, wenn Herr Michael Hahn und seine

Frau Andrea bei einer Verwässerung der von ihnen indirekt über die HAHN-Holding GmbH an der Hahn AG gehaltene Beteiligung (damals 6.530.500 Aktien bzw. 50,23 Prozent des Grundkapitals) durch eine Kapitalerhöhung bei der Hahn AG eine Beteiligung von 25 Prozent nicht unterschreiten. Ein Kontrollwechsel liegt auch nicht vor, soweit eine Übertragung der von den Eheleuten Hahn gehaltenen Beteiligung an der Hahn AG aufgrund von bestehenden oder künftigen Verpfändungen im Verwertungsfall oder aufgrund eines Erbfalls erfolgt. Ein Kontrollwechsel liegt letztlich nicht vor im Fall des Erwerbs der unmittelbaren oder mittelbaren Mehrheit oder Kontrolle über die Emittentin durch ein mit der Emittentin verbundenes Unternehmen nach § 15 ff. AktG.

Unter den gleichen vorgenannten Bedingungen eines Kontrollwechsels kann ein Joint Venture-Vertrag, den dieselbe mittelbare Tochtergesellschaft der Hahn AG mit einer privaten deutschen Immobiliengesellschaft abgeschlossen hat, und die mit der Joint Venture-Partnerin gemeinsam gegründeten Joint Venture-Unternehmen u. a. fristlos gekündigt werden. Im Rahmen des Joint Ventures wurden 16 Immobilien-Objektgesellschaften im Wege von Share Deals erworben, die gleichzeitig neue Portfolio- und Objektmanagement Verträge mit der HAHN Fonds und Asset Management GmbH abgeschlossen haben. Diese Portfolio- und Objektmanagementverträge können im Fall der Beendigung des Joint Ventures ebenso u. a. fristlos gekündigt werden.

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>

ENTSPRECHENSERKLÄRUNG

Vorstand und Aufsichtsrat haben im März 2013 folgende Entsprechenserklärung gem. § 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 18. April 2012 den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex („DCGK“) in der Fassung vom 26. Mai 2010 bis zur Bekanntmachung der Neufassung des DCGK im elektronischen Bundesanzeiger am 15. Juni 2012 mit Einschränkung der Empfehlung in Ziffer 5.4.6 Absatz 2. Satz 1 entsprochen wurde. Seit der Bekanntmachung der Neufassung des DCGK wurde den Empfehlungen des DCGK in der Fassung vom 15. Mai 2012 mit Ausnahme der Ziffern 5.4.1 Absätze 4 bis 6 entsprochen und es wird auch zukünftig den Empfehlungen des DCGK in der Fassung vom 15. Mai 2012 mit der vorgenannten Ausnahme entsprochen.

Erläuterungen:

Ziffer 5.4.6 des DCGK vom 26. Mai 2010 empfahl in Absatz 2 Satz 1, dass die Mitglieder des Aufsichtsrats neben einer festen eine erfolgsorientierte Vergütung erhalten sollen. Vorstand und Aufsichtsrat haben der am 06. Juni 2012 stattgefundenen Hauptversammlung vorgeschlagen, zur Stärkung der Unabhängigkeit des Aufsichtsrats auf eine solche variable Vergütungskomponente zukünftig zu verzichten. Die Einschränkung zu Ziff. 5.4.6 des DCGK ist entfallen, weil die Empfehlung zur erfolgsorientierten Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder in der Neufassung des DCGK nicht mehr enthalten ist.

Ziffer 5.4.1 Absätze 4 bis 6 der ab dem 15. Juni 2012 gültigen Fassung des DCGK enthalten die Empfehlung, dass der Aufsichtsrat bei seinen Wahlvorschlägen an die Hauptver-

sammlung die persönlichen und geschäftlichen Beziehungen eines jeden Kandidaten zum Unternehmen, den Organen der Gesellschaft und einem wesentlich an der Gesellschaft beteiligten Aktionär offen legt. Die Gesellschaft erfüllt die gesetzlichen Angabepflichten bei Wahlvorschlägen eines Aufsichtsratskandidaten an die Hauptversammlung. Außerdem legt sie die Beziehungen zu nahestehenden Personen nach den gesetzlichen Vorgaben im Geschäftsbericht offen. Die genannte Empfehlung des DCGK ist nach Einschätzung des Vorstands und des Aufsichtsrats nach Inhalt und Umfang nicht hinreichend bestimmt. Deshalb hält sich die Gesellschaft aus Gründen der Rechtssicherheit von Wahlen zum Aufsichtsrat bei Wahlvorschlägen an die Hauptversammlung ausschließlich an die gesetzlichen Vorgaben.

HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG
März 2013

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

Vorstand
Michael Hahn (Vors.)
Thomas Kuhlmann

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 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 4-Augen-Prinzip gefördert. Die Zusammenführung der Geschäftsdaten im Rahmen der Konzernberichterstattung erfolgt durch ein zentrales, IT-basiertes Konsolidierungs-

system, 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 der kaufmännischen Leitung, welche die Einhaltung konzernweiter Rechnungslegungsstandards sicherstellt. Andererseits wird der Konzernabschluss mit dem Vorstand erörtert. Zwischen dem Vorstand und der kaufmännischen Leitung 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 und unser Leitbild 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 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 entgegenzuwirken. 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 zum Beispiel 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.

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 Diskussion hinsichtlich der Verschuldung der Euro-Mitgliedsstaaten und deren Kreditwürdigkeit, könnte Auswirkungen auf die allgemeinen Fremdkapitalkosten haben. Auch die Bereitschaft, Fremdkapital zu geben, könnte negativ beeinträchtigt werden. Damit würde das Risiko für die Hahn Gruppe steigen, für ihre geplanten Immobilien- bzw. Fondstransaktion, 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 Back-up-,

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 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 die Geschäftsjahre 2009 und 2010 wurde in der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft am 6. Juni 2012 erneut vertagt. Die Hahn AG 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 Hahn AG 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. Der Ausgang der Verfahren ist noch offen.

Bis 22. Juli 2013 müssen die Anforderungen der Richtlinie der Europäischen Union über die Verwalter alternativer Investmentfonds („AIFMD“ oder „AIFM-Richtlinie“) in nationales Recht umgesetzt werden. Zur Umsetzung in nationales Recht wurde am 12. Dezember 2012 von der Bundesregierung der Entwurf eines AIFM-Umsetzungsgesetzes („AIFM-UmsG-E“) veröffentlicht. Hierin wird der Kapitalmarktbereich der offenen und geschlossenen Fonds umfassend neu geregelt. Das Kernstück hierfür ist der Entwurf eines Kapitalanlagegesetzbuches („KAGB-E“). Das bisherige Investmentgesetz („InvG“) soll hierin aufgehen. Im KAGB-E sind im Wesentlichen die geltenden Regularien für Manager offener und geschlossener Fonds enthalten, welche insbesondere aus der AIFMD und OGAW-Richtlinie resultieren. Nach dem Entwurf sind zukünftig auch geschlossene Fonds bzw. deren Manager reguliert. Um weiterhin Investmentvehikel auflegen und dafür Kapital von mehreren Anlegern einsammeln zu können, wäre die Gründung einer eigenen Kapitalverwaltungsgesellschaft und die gleichzeitige Lizenzierung bei der BaFin von Vorteil.

Die Hahn Gruppe hat vor dem Hintergrund der Umsetzung der neuen Regularien eine interne Arbeitsgruppe gebildet, welche mit der Unterstützung externer Berater die Umsetzung der Richtlinie in der Hahn Gruppe vorantreiben.

GESAMTBEWERTUNG DER RISIKOSITUATION

Neben den gesamtwirtschaftlichen Risiken aus den Folgen der Euro-Krise bezüglich der Finanzierung betreffen die bedeutendsten Einzelrisiken die Neuregelungen aufgrund der AIFM-Richtlinie, 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 integrierter 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.

ANNAHMEN, ÜBERLEGUNGEN UND SCHÄTZUNGEN IM ABSCHLUSS

Zur Aufstellung des Abschlusses werden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verwendet, welche Prinzipien, Überlegungen, Konventionen, Regeln, Praktiken, Annahmen und Schätzungen unterliegen. Sofern für einen Geschäftsvorfall keine eindeutige Regelung zur Bilanzierungs- und Bewertungsmethode vorliegt, sind diejenigen Methoden zu wählen, die relevant, zuverlässig, neutral, vorsichtig und vollständig sind und welche die Vermögens-, Finanz- und

Ertragslage und den wirtschaftlichen Gehalt zutreffend wiedergeben. Folgende Quellen werden dabei zu Rate gezogen werden: Die Vorschriften der IAS/IFRS Standard, Verlautbarungen anderer Standardsetter, anerkannte Branchenpraktiken. Wir sind dabei auf Schätzungen, Annahmen und Überlegungen der zukünftigen wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Entwicklung angewiesen. Trotz sorgfältiger Auswahl aller uns vorliegenden Quellen, kann es zu Abweichungen der daraus von uns erstellten Prognosen kommen.

WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Die Hahn Gruppe hat mit Übergang 1. Februar 2013 ein Fachmarktzentrum in Bad Hersfeld mit einem Investitionsvolumen von ca. 12 Mio. Euro erworben. Das langfristig vermietete Objekt mit einer Mietfläche von rund 6.300 m² ist für die Vermarktung als Pluswertfonds 162 vorgesehen. Der Vertrieb des Publikumsfonds startete Mitte März 2013.

Ebenfalls im März 2013 erhielt die Hahn Gruppe eine Zeichnungszusage über 10 Mio. Euro für den Hahn FCP-FIS – German Retail Fund. Damit erhöht sich bei diesem institutionellen Fonds das gezeichnete Eigenkapital auf 271,5 Mio. Euro.

BERICHT ZUR VORAUSSICHTLICHEN ENTWICKLUNG MIT DEN WESENTLICHEN CHANCEN UND RISIKEN

WIRTSCHAFTLICHE UND RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die Bundesregierung rechnet in ihrem Jahreswirtschaftsbericht 2013 mit einer weiteren Abschwächung des Wachstums in Deutschland. So erwarten die Volkswirte für das Gesamtjahr 2013 einen Anstieg des Bruttoinlandsprodukts (BIP) um lediglich 0,4 Prozent. Dabei soll sich das Wirtschaftswachstum in der zweiten Jahreshälfte aber zumindest wieder beschleunigen. Für die gesamte Eurozone sind die Prognosen noch verhaltener. Der IWF rechnet in seiner Konjunkturprognose mit einem Rückgang des BIP um 0,2 Prozent. Erst für 2014 wird wieder eine Rückkehr zum Wachstumskurs erwartet. Mit einem prognostizierten Wirtschaftswachstum von 1,4 Prozent soll Deutschland auch in 2014 die Rolle des Konjunkturzugpferds für das restliche Europa übernehmen.

Der Arbeitsmarkt in Deutschland wird sich demzufolge weiterhin stabil entwickeln. Die Bundesregierung erwartet in ihrem Jahreswirtschaftsbericht, dass sich die Anzahl der Erwerbstätigen auf dem hohen Niveau des Vorjahres halten wird. Die Arbeitslosenquote soll sich ebenfalls kaum verändern. In Verbindung mit der prognostizierten positiven Lohnentwicklung ergeben sich gute Rahmenbedingungen für den Einzelhandel in Deutschland. So rechnet der Handelsverband Deutschland (HDE) mit einem Umsatzanstieg im Einzelhandel von 1,0 Prozent. Bei einer intakten Konsumstimmung werden lediglich die steigenden Energiepreise als dämpfender Einflussfaktor gesehen.

Das negative Wachstumsszenario für die Eurozone lässt nach Auffassung des Vorstands der Hahn Gruppe erwarten, dass sich die Niedrigzinspolitik der EZB auch im kommenden Jahr fortsetzen wird. Dies sollte zu einem anhaltend niedrigen Zinsniveau für Immobilienfinanzierungen führen. Abhängig von der Kreditvergabepolitik der Banken kann die bankenunabhängige Finanzierung für Immobilienunternehmen dabei weiter an Bedeutung gewinnen.

Für die Immobilien-Investmentmärkte sind die Vorzeichen günstig. So rechnet CB Richard Ellis mit einer Verfestigung des positiven Nachfragetrends, da die Investoren weiterhin auf der Suche nach konservativen Anlagezielen sind, wie sie Immobilien als Realwerte darstellen.

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 betrifft insbesondere den institutionellen Fondsbereich. Im Privatkundenbereich bestehen Unsicherheiten bezüglich der Einflüsse aus der anstehenden gesetzlichen Reglementierung durch die AIFM-Richtlinie. Die im Entwurfsstadium grundsätzlich begrüßenswerten Neuregelungen befinden sich noch in der parlamentarischen Abstimmung.

CHANCEN UND RISIKEN FÜR DIE ZUKÜNFTIGE UNTERNEHMENS- UND GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Die Hahn Gruppe fokussiert sich beim weiteren Unternehmenswachstum auf den Ausbau des Geschäfts mit Kapitalanlagen für institutionelle und private Kunden. Der Konzern wird dabei unterschiedliche Vertriebsformen der Immobilienanlage nutzen. Die Vergrößerung des verwalteten Vermögens führt entsprechend zu höheren, wiederkehrenden und einmaligen Erträgen. Dabei stellt die Hahn Gruppe sich insbesondere den Anforderungen der AIFM-Richtlinie. Die selektive Beteiligung an aufgelegten Investitionsvehikeln, Gemeinschaftsportfolios oder chancenorientierten Immobilien führt perspektivisch zu einer überproportionalen Steigerung der Beteiligungserträge für den Konzern.

Die große Beliebtheit von Handelsimmobilien als Investitionsobjekt kann allerdings auch wachstumsbegrenzend wirken, da keine ausreichende Anzahl hochwertiger und

marktgerecht bepreister Immobilien zur Verfügung steht. Die Hahn Gruppe wirkt dieser Entwicklung mithilfe ihrer gut vernetzten Akquisitionsteams entgegen.

SEGMENT NEUGESCHÄFT

Im privaten Fondsgeschäft erwarten wir für 2013 eine Steigerung des vermittelten Eigenkapitals auf über 30 Mio. Euro. Im institutionellen Fondsgeschäft rechnen wir mit neuen Eigenkapitalzusagen in Höhe von mindestens 40 Mio. Euro für den HAHN FCP. In Ergänzung prüfen wir die Konzeption weiterer Anlagevehikel außerhalb der bestehenden Fondsvertriebslinien.

Die geplante Steigerung des Vertriebs Erfolges sowie eine Verbesserung der Provisionsmargen sollten im Segment Neugeschäft für das Jahr 2013 zu einem positiven EBIT führen. Für das Jahr 2014 wird eine nochmalige Erhöhung des EBIT angestrebt.

SEGMENT BESTANDSMANAGEMENT

Das Segment Bestandsmanagement erzielt einen Großteil seiner Umsatzerlöse mit Einnahmen aus Gebühren, welche in Abhängigkeit zum prognosegemäß weiter steigenden verwalteten Immobilienvermögen stehen. Darüber hinaus ist ein steigendes Interesse institutioneller Investoren an managementintensiven Immobilien, die die Expertise eines erfahrenen Asset Managers erfordern, zu beobachten. Deshalb rechnen wir auch mit einer steigenden Nachfrage nach margenstarken Asset-Management-Dienstleistungen.

Wir erwarten für 2013 ein EBIT von 4 bis 5 Mio. Euro. Diese Bandbreite wollen wir auch im Jahr 2014 wieder erreichen, bei einem sich tendenziell fortsetzenden Anstieg des EBIT.

SEGMENT BETEILIGUNGEN

Wir erwarten in 2013 einen moderaten Anstieg der Erträge aus den Immobilienfondsbeteiligungen am HAHN FCP und dem MEAG German Superstores Fund. Beim RREBO-Joint Venture rechnen wir ebenfalls mit einer positiven Ergeb-

nisentwicklung. Das EBIT sollte in 2013 zwischen 2 und 3 Mio. Euro liegen. Für 2014 erwarten wir ein ähnliches Ergebnis.

KONZERN

Unter Berücksichtigung der prognostizierten Ergebnisbeiträge aus den aufgeführten Segmenten sowie den Holding-, Verwaltungs- sowie Finanzierungskosten geht der Vorstand der Hahn Gruppe für das Gesamtjahr 2013 von einem Ergebnis nach Steuern in der Bandbreite von 2–3 Mio. Euro aus. Für das Jahr 2014 erwarten wir ein leicht erhöhtes Konzernergebnis.

Bergisch Gladbach, 26. März 2013

Michael Hahn Thomas Kuhlmann

FACHMARKTZENTREN weisen mit ihrer Mehrmieterstruktur und den langfristigen Mietverträgen eine hohe Investitionssicherheit auf. Im Vergleich zu Shopping-Centern sind die Ankaufsrenditen zudem regelmäßig deutlich attraktiver. Das macht diesen Objekttyp bei Investoren so beliebt.

Die Februar/März 2013 im Auftrag der Hahn Gruppe durchgeführte Expertenbefragung von institutionellen Immobilieninvestoren ergab, dass 79 Prozent der Befragten bei zukünftigen Akquisitionen am stärksten auf Fachmarktzentren setzen (Mehrfachnennungen waren möglich). Shopping-Center wurden nur von 43 Prozent der Befragten genannt.

54

MIO. EURO

Investitionsvolumen

36.000

QUADRATMETER

Mietfläche

240

Anleger



Pluswertfonds 135

**FACHMARKTZENTRUM
KAISERWIESEN IN FULDA**



**KONZERN-
ABSCHLUSS**

03

INHALT

03 KONZERNABSCHLUSS

—————	KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG	67
—————	KONZERNBILANZ	68
—————	ENTWICKLUNG DES KONZERNEIGENKAPITALS	70
—————	KONZERNKAPITALFLUSS-RECHNUNG	71
—————	KONZERNANHANG	72
—————	BESTÄTIGUNGSVERMERK DES WIRTSCHAFTSPRÜFERS	136
—————	KURZFASSUNG DES EINZELABSCHLUSSES (HGB)	137
—————	GLOSSAR	138
—————	MEHRJAHRESÜBERSICHT	140
	FINANZKALENDER 2013, KONTAKTDATEN UND IMPRESSUM IM UMSCHLAG	

KONZERN- GESAMTERGEBNISRECHNUNG

<i>Angaben in EUR</i>	2012	Darstellung angepasst 2011	<i>[Anhang]</i>
Umsatzerlöse aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien	51.452.384	59.383.017	
Buchwert der veräußerten Immobilien	- 46.560.391	- 50.076.204	
Aufwand in Zusammenhang mit der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien	- 1.756.886	- 1.803.246	
Ergebnis aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien	3.135.107	7.503.567	<i>[1]</i>
Umsatzerlöse aus Management-Gebühren	9.239.604	8.144.996	<i>[2]</i>
Gewinn- und Verlustanteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	3.112.468	- 291.289	<i>[3]</i>
Erträge aus Ausschüttungen	1.554.506	1.701.008	<i>[4]</i>
Sonstige betriebliche Erträge	2.964.572	2.786.604	<i>[5]</i>
Sonstiger Materialaufwand	- 2.261.600	- 3.657.145	<i>[6]</i>
	17.744.657	16.187.741	
Personalaufwand	- 6.325.530	- 6.482.140	<i>[7]</i>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	- 263.904	- 242.407	
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 7.098.244	- 6.014.653	<i>[8]</i>
Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern	4.056.979	3.448.541	
Anteile Minderheitsgesellschafter an Fondsergebnissen	- 147.643	- 10.940	
Finanzerträge	813.636	691.058	<i>[9]</i>
Finanzaufwendungen	- 3.008.365	- 2.359.161	
Ergebnis vor Ertragsteuern	1.714.607	1.769.498	
Steuern vom Einkommen und Ertrag	908.823	- 729.319	<i>[10]</i>
Periodenergebnis	2.623.430	1.040.179	
Sonstiges Ergebnis			<i>[11]</i>
Nettogewinne / Nettoverluste aus zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten	1.083.505	425.110	
Nettogewinne aus Zinsswaps	350.764	89.433	
Steuerliche Effekte auf Bestandteile des sonstigen Ergebnisses	- 440.065	- 164.267	
Sonstiges Ergebnis nach Steuern	994.204	350.276	
Gesamtergebnis	3.617.634	1.390.455	
Ergebnis je Aktie (verwässert = unverwässert)	0,20	0,08	<i>[12]</i>

KONZERNBILANZ

ZUM 31. DEZEMBER 2012

AKTIVA	Angaben in EUR	2012	2011	[Anhang]
LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE				
Sachanlagen		555.398	551.441	[13]
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien		472.560	472.560	[14]
Immaterielle Vermögenswerte		222.995	203.360	[15]
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen		28.642.034	2.683.974	[16]
Forderungen gegen nahestehende Personen		969.281	123.637	
Forderungen aus Ertragsteuern		178.203	218.519	
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		32.823.133	36.163.567	[17]
Latente Steueransprüche		3.714.088	3.395.271	[18]
		67.577.692	43.812.329	
KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE				
Vorräte				
Vorratsimmobilien		12.572.533	2.906.726	[19]
Gesellschaftsanteile		2.957.624	618.828	[20]
Geleistete Anzahlungen auf Vorratsimmobilien und Gesellschaftsanteile		524.100	1.386.299	[21]
		16.054.257	4.911.853	
Forderungen und sonstige Vermögenswerte				
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		2.591.362	2.083.896	[22]
Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen		678.076	2.599.196	[23]
Forderungen gegen Minderheitsgesellschafter		0	295.725	
Forderungen aus Ertragsteuern		1.319.084	1.216.555	
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		3.732.159	6.409.780	[24]
Sonstige übrige Vermögenswerte		45.120	72.019	
		8.365.801	12.677.171	
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		5.915.580	12.580.311	[25]
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte		0	3.354.494	[26]
		30.335.638	33.523.829	
		97.913.330	77.336.158	

PASSIVA	Angaben in EUR	2012	2011	[Anhang]
EIGENKAPITAL				[27]
Gezeichnetes Kapital		13.001.430	13.001.430	
Kapitalrücklage		8.281.622	8.281.622	
Gewinnrücklagen		8.540.076	4.922.442	
		29.823.128	26.205.494	
FREMDKAPITAL				
Langfristige Schulden				
Unternehmensanleihe		19.782.820	0	[28]
Sonstige Anleihen		5.993.975	0	[29]
Rückstellungen		2.324.996	2.144.898	[30]
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		2.660.359	6.959.337	[31]
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten		5.020.608	3.389.986	[32]
Latente Steuerverbindlichkeiten		2.796.005	2.913.242	[18]
		38.578.763	15.407.463	
Kurzfristige Schulden				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2.430.869	1.636.044	[33]
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen und Unternehmen		2.377.357	2.179.010	[34]
Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern		0	4.404.545	[35]
Rückstellungen		706.004	430.502	[30]
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		10.266.598	12.693.021	[31]
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten		10.330.517	11.426.125	[36]
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern		2.446.666	2.416.784	
Sonstige übrige Verbindlichkeiten		953.428	537.170	[37]
		29.511.439	35.723.201	
		68.090.202	51.130.664	
		97.913.330	77.336.158	

ENTWICKLUNG DES KONZERNEIGENKAPITALS

GEWINNRÜCKLAGEN								
<i>Angaben in TEUR</i>	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Satzungs- gemäße Gewinn- rücklagen	Rück- lagen für Cashflow- Hedges	Neubewer- tungsrück- lagen	Andere Gewinn- rücklagen	Summe Gewinn- rücklagen	Gesamt
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
Rücklagen- verwendung	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
Stand 01.01.2012	13.001	8.282	3.748	-241	-579	1.995	4.923	26.206
Periodenergebnis	0	0	0	0	0	2.623	2.623	2.623
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	241	753	0	994	994
Gesamtergebnis	0	0	0	241	753	2.623	3.617	3.617
Stand 31.12.2012	13.001	8.282	3.748	0	174	4.618	8.540	29.823

KONZERNKAPITALFLUSS- RECHNUNG

<i>Angaben in EUR</i>	2012	2011
Periodenergebnis	2.623	1.040
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	264	242
Ergebnis aus Beteiligungen an at Equity bewerteten Unternehmen	- 3.112	291
Veränderung der langfristigen Rückstellungen	180	92
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	- 387	- 366
Ergebniswirksame Veränderung der latenten Steuern	- 876	- 280
Veränderung der als Vorräte bilanzierten Immobilien und Gesellschaftsanteile	- 10.093	24.162
Veränderungen der Bankschulden, die den Immobilien und Gesellschaftsanteilen zuzuordnen sind	5.871	- 18.846
Veränderungen der Forderungen und der sonstigen Vermögenswerte	3.662	- 1.456
Veränderungen der kurzfristigen Schulden ohne Bankschulden	- 2.670	- 1.080
Mittelzu/-abfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	- 4.538	3.799
Auszahlungen für immaterielle Vermögenswerte	- 155	- 32
Auszahlungen für Sachanlagen	- 133	- 36
Einzahlungen aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen	61	0
Auszahlungen für nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen	- 14.092	- 145
Einzahlungen aus sonstigen langfristigen finanziellen Vermögenswerten	3.269	499
Auszahlungen für sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	- 5.477	- 1.741
Mittelzu/-abfluss aus der Investitionstätigkeit	- 16.527	- 1.455
Einzahlungen durch Gesellschafter (Kapitalerhöhung)	0	5.508
Auszahlungen für Transaktionskosten im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung	0	- 71
Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen	26.000	0
Auszahlungen für Transaktionskosten im Zusammenhang mit der Anleihenemission	- 556	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	7.200	0
Auszahlungen für die Tilgung von (Finanz-) Krediten	- 18.243	- 2.892
Mittelzu/-abfluss aus der Finanzierungstätigkeit	14.401	2.545
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	- 6.664	4.889
Finanzmittelfonds 01.01.	12.580	7.691
Finanzmittelfonds 31.12	5.916	12.580

KONZERNANHANG DER HAHN-IMMOBILIEN-BETEILIGUNGS AG ZUM 31. DEZEMBER 2012

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 der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, Bergisch Gladbach (im folgenden „Hahn Gruppe“, „Konzern“ oder „Gruppe“) zum 31. Dezember 2012, 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 2012 wird am 26. März 2013 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, 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 (TEUR) auf- oder abgerundet.

2. KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

Der Konzernabschluss umfasst den Abschluss der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG und ihrer Tochterunternehmen zum 31. Dezember 2012.

Tochterunternehmen werden ab dem Erwerbszeitpunkt, d.h. ab dem Zeitpunkt, an dem der Konzern die Beherrschung erlangt, vollkonsolidiert. Die Konsolidierung endet, sobald diese 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.

Aufgrund der Klassifizierung der Kommanditanteile der Fonds als Fremdkapital gemäß IAS 32 werden die den außen stehenden 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 UND GEMEINSCHAFTSUNTERNEHMEN

Die Anteile des Konzerns an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen (zusammen: at Equity-Unternehmen) werden nach der Equity-Methode bilanziert. Ein assoziiertes Unternehmen ist ein Unternehmen, bei welchem der Konzern über maßgeblichen Einfluss verfügt und es sich nicht um ein Tochterunternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen handelt.

Der Konzern ist an zwei gemeinschaftlich geführten Unternehmen beteiligt. Es besteht eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Hahn Gruppe und einem weiteren Partnerunternehmen zur gemeinschaftlichen Führung der wirtschaftlichen Tätigkeiten dieser Unternehmen. Die Vereinbarung verlangt von den Partnerunternehmen die Einstimmigkeit bei finanziellen und operativen Entscheidungen. Der Konzern bilanziert seine Anteile an den Gemeinschaftsunternehmen unter Anwendung der Equity-Methode.

Nach der Equity-Methode werden die Anteile an dem at Equity-Unternehmen bei der erstmaligen Erfassung mit den Anschaffungskosten angesetzt. Der Buchwert der Beteiligung wird angepasst, um Änderungen des Anteils des Konzerns am Nettovermögen des at Equity-Unternehmens seit dem Erwerbszeitpunkt zu erfassen.

Im Rahmen des Anteilerwerbs wird jede positive Differenz zwischen den Anschaffungskosten des Anteils und dem Anteil an den beizulegenden Zeitwerten der identifizierten Vermögenswerte und Schulden des at Equity-Unternehmens zum Zeitpunkt des Erwerbs als Ertrag in der Periode, in der der Anteil erworben wurde, erfasst.

Die Gesamtergebnisrechnung enthält den Anteil des Konzerns am Periodenergebnis der at Equity-Unternehmen. Unmittelbar im Eigenkapital der at Equity-Unternehmen ausgewiesene Änderungen werden vom Konzern in Höhe seines Anteils erfasst und soweit erforderlich in der Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt.

Der Anteil des Konzerns am Periodenergebnis der at Equity-Unternehmen wird in der Gesamtergebnisrechnung dargestellt und stellt das auf den Konzern entfallende Periodenergebnis nach Steuern dar.

Die Abschlüsse der at Equity-Unternehmen werden zum gleichen Abschlussstichtag aufgestellt wie der Abschluss des Mutterunternehmens. Soweit erforderlich werden Anpassungen an konzerneinheitliche Rechnungslegungsmethoden vorgenommen.

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

Bei Verlust des maßgeblichen Einflusses bzw. der gemeinschaftlichen Führung bewertet der Konzern die verbleibende Beteiligung zum beizulegenden Zeitwert. Unterschiedsbeträge zwischen dem Buchwert der Anteile zum Zeitpunkt des Verlustes des maßgeblichen Einflusses bzw. der gemeinschaftlichen Führung und dem beizulegenden Zeitwert der behaltenen Anteile sowie den Veräußerungserlösen werden im Periodenergebnis erfasst. Vermittelt die verbleibende Beteiligung an dem ehemaligen gemeinschaftlich geführten Unternehmen maßgeblichen Einfluss, wird sie als Anteil an einem assoziierten Unternehmen bilanziert.

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. Die Analyse hat ergeben, dass der Konzern bei allen Umsatztransaktionen als Auftraggeber handelt.

Veräußerung und Vermittlung von Immobilien

Leistungen im Zusammenhang mit dem Vertrieb von Fonds (Platzierung von Immobilienfonds) gelten bei Zeichnung der Beitrittserklärung durch den Anleger nach 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, maßgeblichen Einfluss als zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte nach IFRS 5 erfasst, sofern mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit eine Veräußerung in den kommenden zwölf Monaten erfolgt. Aus einem Verkauf dieser Anteile in Folgeperioden wird kein Umsatz mehr erfasst.

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.

Erbringung von Dienstleistungen

Management-Gebühren für Treuhand- und Serviceleistungen werden über die Laufzeit der jeweiligen Leistung vereinbart. 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.

Erträge aus Ausschüttungen

Erträge aus Ausschüttungen werden mit der Entstehung des Rechtsanspruchs auf Zahlung erfasst; das ist grundsätzlich der Zeitpunkt, an dem die Anteilseigner die Dividende beschließen. Diese werden als Beteiligungsertrag erfasst, wenn die ausschüttende Gesellschaft die Dividende aus Gewinnen erwirtschaftet hat. Wenn es sich um Entnahmen nicht aus Gewinnen oder Gewinnrücklagen handelt, werden diese Einzahlungen gegen den Beteiligungswert gebucht.

Mieterträge

Mieterträge aus Operating-Leasingverhältnisse bei Vorratsimmobilien werden linear über die Laufzeit der Leasingverhältnisse erfasst und unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen. Die Mieterlöse für Immobilienobjekte des Konsolidierungskreises enthalten Nettomieten und Mietnebenkosten.

Zinserträge/-aufwendungen

Bei allen zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Finanzinstrumenten werden Zinserträge und Zinsaufwendungen anhand der Effektivzinssatzmethode 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.

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 gem. § 23 Abs. 1 KStG in Höhe von 15% (analog zu 2011) 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. Dabei wird der aktuelle Gewerbesteuerhebesatz von 460% berücksichtigt. Hieraus ergibt sich ein Gewerbesteuersatz von rund 16,1%. Mit Anwendung ab dem Veranlagungszeitraum 2005 ist eine eingeschränkte Nutzung der körperschafts- und gewerbesteuerlichen Verlustvorträge zu berücksichtigen. Dabei ist eine positive steuerliche Bemessungsgrundlage bis zu TEUR 1.000 unbeschränkt, darüber hinausgehende Beträge bis maximal 60% sind 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 versteuern- des 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.

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. 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

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 LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

Der Konzern klassifiziert langfristige Vermögenswerte oder Veräußerungsgruppen als zur Veräußerung gehalten, wenn der zugehörige Buchwert überwiegend durch ein Veräußerungsgeschäft und nicht durch fortgesetzte Nutzung realisiert wird. Als zur Veräußerung gehalten klassifizierte langfristige Vermögenswerte und Veräußerungsgruppen werden mit dem niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten bewertet. Die Klassifizierungskriterien als zur Veräußerung gehalten gelten nur dann als erfüllt, wenn die Veräußerung höchstwahrscheinlich und der Vermögenswert oder die Veräußerungsgruppe 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 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.

Als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Sachanlagen werden nicht planmäßig abgeschrieben.

3.5 SACHANLAGEN

Sachanlagen werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich kumulierter planmäßiger Abschreibungen und 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 Ausbucht 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 Sachanlagen 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. Dabei wird eine Einschätzung vorgenommen, 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 oder der Vermögenswerte einräumt, selbst wenn dieses Recht in einer Vereinbarung nicht ausdrücklich festgelegt ist.

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 Finanzierungsaufwendungen und den Tilgungsanteil der Restschuld aufgeteilt, dass sich über die Laufzeit des Leasingverhältnisses ein konstanter Zinssatz auf die verbliebene Leasingverbindlichkeit ergibt. Finanzierungskosten werden in den Finanzaufwendungen 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. Leasingverhältnisse, bei denen im Wesentlichen nicht alle mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken am Leasinggegenstand auf den Konzern übertragen werden, werden als Operating-Leasingverhältnisse klassifiziert.

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

Konzern als Leasinggeber

Der Konzern vermietet als Leasinggeber Immobilien im Rahmen von Operating-Leasingverhältnissen. 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 oder verkaufsfähigen Zustand zu versetzen, liegen im Konzern nicht vor.

3.8 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, einschließlich des entsprechenden Steuereffekts.

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 entweder 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.

3.9 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. Der Konzern wendet die lineare Abschreibungsmethode an.

Es wird 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.

3.10 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 nahestehende Personen und gegen Minderheitsgesellschafter und sonstige finanzielle Vermögenswerte und Zahlungsmittel.

Die Hahn Gruppe weist unter anderem in 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 bestimmaren 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 Gebühren 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 Eigenkapitaltitel. Bei den als zur Veräußerung gehalten eingestuften Eigenkapitalinstrumenten handelt es sich um diejenigen, die weder als zu Handelszwecken gehalten noch als 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 ausgebuht 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. Dieses legt die aktuelle Miete in einem Multiplikatormodell zu Grunde.

3.10.1.3 AUSBUCHUNG

Dieses legt die aktuelle Miete in einem Multiplikatormodell zugrunde. 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 dann als wertgemindert, wenn infolge eines oder mehrerer Ereignisse, die seit 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 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 eingestuften 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 designiert 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 abzüglich der direkt zurechenbaren Transaktionskosten.

Die finanziellen Verbindlichkeiten des Konzerns umfassen die Unternehmensanleihe, sonstige Anleihe, Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen und Unternehmen, Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschafter, derivative Finanzinstrumente und sonstige finanzielle Verbindlichkeiten.

3.10.3.2 FOLGEBEWERTUNG

Die Folgebewertung von finanziellen Verbindlichkeiten hängt 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 Gebühren 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 Garantiennehmer für einen Verlust entschädigen, der entsteht, weil ein bestimmter Schuldner seinen Zahlungsverpflichtungen gemäß den Bedingungen eines Schuldinstruments 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 grundsätzlich unsaldiert ausgewiesen. Sie werden mit dem Nettobetrag in der Konzernbilanz ausgewiesen, wenn zum gegenwärtigen Zeitpunkt ein Rechtsanspruch besteht, die erfassten Beträge mit einander zu verrechnen und beabsichtigt ist, den Ausgleich auf Nettobasis herbeizuführen oder gleichzeitig mit der Realisierung des betreffenden Vermögenswertes die dazugehörige Verbindlichkeit abzulösen.

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 sowie die Verwendung von Discounted-Cashflow-Methoden und anderer Bewertungsmodelle.

3.10.6 DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE UND BILANZIERUNG VON SICHERUNGSBEZIEHUNGEN

Erstmalige Erfassung und Folgebewertung

Der Konzern hat derivative Finanzinstrumente (Zinsswaps) verwendet, 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 Sicherungsbeziehung 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 (Cashflow-Hedges)

Der Konzern hat derivative Finanzinstrumente (Zinsswaps) verwendet, um sich gegen Zinsrisiken abzusichern. Zum Stichtag 31. Dezember 2012 bestehen keine Sicherungsbeziehungen mehr.

Der wirksame Teil des Gewinns oder Verlusts aus einem Sicherungsinstrument wurde bis zur Beendigung des Sicherungsgeschäftes als sonstiges Ergebnis in den Rücklagen für Cashflow-Hedges erfasst, während der unwirksame Teil sofort erfolgswirksam im Finanzergebnis erfasst wurde.

Die im sonstigen Ergebnis erfassten Beträge wurden in der Periode in das Periodenergebnis umgebucht, in der die abgesicherte Transaktion das Periodenergebnis beeinflusst hat.

Da die Sicherungsinstrumente im Geschäftsjahr 2012 ausgelaufen sind bzw. beendet wurden, ohne dass ein Ersatz oder ein Überrollen des Sicherungsinstruments in ein anderes Sicherungsinstrument erfolgt ist, wurden die zuvor im Eigenkapital erfassten kumulierten Gewinne bzw. Verluste in das Periodenergebnis umgebucht, da die zu Grunde liegenden Darlehen ebenfalls abgelöst wurden.

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 grundsätzlich 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 gem. 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 ANTEILE AN IMMOBILIENFONDS

Der Konzern klassifiziert die Anteile an Immobilienfonds analog der Bestimmung der Anteile:

Zweckbestimmung der Anteile an Immobilienfonds	Ausweis im Konzernabschluss	Bewertung im Konzernabschluss	Abbildung von Wert-schwankungen	Maßgebliche Vorschrift
als langfristige / mittelfristige Investition gehalten, mit Beherrschung	Sämtliche Vermögenswerte und Schulden des Tochterunternehmens (Vollkonsolidierung)	Einzelwertbe-trachtung der Vermögenswerte und Schulden	Periodenergebnis / sonstiges Ergebnis	IAS 27
als langfristige Investition gehalten, mit einer gemein-schaftlichen Führung mit einem Partnerunternehmen	Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	at Equity	Periodenergebnis / sonstiges Ergebnis	IAS 31 / IAS 28
als langfristige / mittelfristige Investition gehalten, mit maßgeblichem Einfluss	Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	at Equity	Periodenergebnis / sonstiges Ergebnis	IAS 28
als langfristige / mittelfristige Investition gehalten, ohne maßgeblichen Einfluss	Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	beizulegender Zeitwert	Sonstiges Ergebnis	IAS 39
kurzfristig zur Veräußerung vorgesehen, ohne maßgeblichen Einfluss	Vorräte	beizulegender Zeitwert	Periodenergebnis	IAS 39
aus Teilplatzierungen verblie-bene Anteile, zur kurzfristigen Veräußerung vorgesehen, mit maßgeblichem Einfluss	Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	beizulegender Zeitwert	Periodenergebnis	IFRS 5 / IAS 28.14

3.13 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. Sofern der erzielbare Betrag unter dem Buchwert liegt, wird die Wertminderung in der Periode erfolgswirksam erfasst.

Für nicht-finanzielle Vermögenswerte 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 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.

3.14 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.

Weiterhin werden in dieser Position liquide Mittel ausgewiesen, welche aufgrund von vertraglichen Regelungen hinsichtlich der Verwendung zweckbestimmt sind.

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

Nicht alle von der Hahn 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.

3.15 RÜCKSTELLUNGEN

Eine Rückstellung wird 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 einer 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 Schuld spezifische Risiken widerspiegelt. Im Falle einer Abzinsung wird die durch Zeitablauf bedingte Erhöhung der Rückstellungen als Finanzaufwendungen erfasst.

3.16 VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER MINDERHEITSGESSELLSCHAFTERN

In Folge der Entkonsolidierung sämtlicher mit Minderheitsgesellschaftern beteiligten Immobilienfonds im Geschäftsjahr 2012 bestehen zum Stichtag 31. Dezember 2012 keinerlei Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern, so dass sich die folgenden Ausführungen auf den Ausweis des Vorjahres beziehen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern des Vorjahres 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 des Vorjahres 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 wurden nicht verzinst und waren 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

Vor dem Hintergrund der bestmöglichen Abbildung der operativen Tätigkeit des Konzerns wurde die Darstellung der Gesamtergebnisrechnung im Vergleich zu der Darstellung im Vorjahresbericht dahingehend angepasst, dass den Umsatzerlösen aus der Veräußerung und der Vermittlung von Immobilien direkt die zurechenbaren Materialaufwendungen zugeordnet werden. Darüber hinaus wurden die Gewinn- und Verlustanteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen sowie die Erträge aus Ausschüttungen in das operative Ergebnis gegliedert. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend im vorliegenden Konzernabschluss zu Vergleichszwecken angepasst. Es haben sich dadurch keinerlei Änderungen der Bewertungen ergeben. Die veränderte Darstellung vermittelt nun ein besseres Bild der Leistung des Konzerns.

Änderungen des Ausweises des Buchwertes der veräußerten Immobilien in der Gesamtergebnisrechnung

Bei der Veräußerung der mehrheitlichen Anteile an Immobilienfonds, welche zuvor aufgrund der Beherrschung vollständig in den Konzernabschluss der Hahn Gruppe einbezogen worden sind, werden in Höhe der veräußerten Immobilienwerte Umsatzerlöse ausgewiesen. Der Buchwert veräußerter Immobilien und der Buchwert der Anteile bei der Veräußerung von nicht beherrschten Objekten werden in der Gesamtergebnisrechnung direkt unter den Umsatzerlösen unsaldiert ausgewiesen. Im Vorjahr wurden die jeweiligen Buchwerte im Materialaufwand gezeigt und führten zu einem verzerrten Bild der Darstellung der Gesamtleistung im Vergleich zur Vorperiode, da dies im Wesentlichen durch den Grad der Beherrschung an dem jeweiligen Immobilienfonds gekoppelt war.

Eine entsprechende Anpassung des Ausweises der Vorperiode wurde vorgenommen. Im Vergleich zur Vorjahresdarstellung hat sich der für 2012 ausgewiesene sonstige Materialaufwand durch den gesonderten Ausweis unmittelbar unterhalb der zugehörigen Umsatzerlöse um TEUR 46.560 auf TEUR 2.262 verringert.

Änderungen des Ausweises der Aufwendungen für Management-Gebühren in der Gesamtergebnisrechnung

Die Umsatzerlöse aus Management-Gebühren werden in der Gesamtergebnisrechnung gesondert ausgewiesen. In der Darstellung der Vorjahresberichterstattung wurden die Umsatzerlöse in Summe dargestellt.

Änderungen des Ausweises der Gewinn- und Verlustanteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen

Die Hahn Gruppe hat das Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen der vorhergehenden Berichterstattung unterhalb des „Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern (EBIT)“ in der Gesamtergebnisrechnung ausgewiesen und damit bisher dem Finanzergebnis zugerechnet. Diese Verfahrensweise war angesichts der relativ geringen Bedeutung des Beteiligungsgeschäfts im Vergleich zu den übrigen Aktivitäten des Konzerns gerechtfertigt. Die längerfristige Bestandhaltung von Immobilien bildete bislang kein Kerngeschäft der Hahn Gruppe ab. Das hat sich mit der Gründung des RREBO-Joint Venture zum Erwerb des Portfolios geändert. Dementsprechend berichtet der Konzern ab dem Geschäftsjahr 2012 über ein drittes Segment „Beteiligungen“. Um dem stärkeren Fokus auf Beteiligungen an Einzelhandelsimmobilien und dem erwarteten deutlichen Anstieg der Erträge aus diesem Geschäftsfeld Rechnung zu tragen, wird das Ergebnis aus diesen Beteiligungen direkt unterhalb des Ergebnisses aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien sowie aus Management-Gebühren als „Gewinn- und Verlustanteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen“ ausgewiesen.

Das Ergebnis des Vorjahres in Höhe von TEUR – 291 ist zu Vergleichszwecken ebenfalls entsprechend den Umsatzerlösen umgliedert worden.

Änderungen des Ausweises der Erträge aus Ausschüttungen

Das Ergebnis aus Beteiligungen wurde in der vorhergehenden Berichterstattung innerhalb der „Finanzerträge“ in der Gesamtergebnisrechnung ausgewiesen und damit dem Finanzergebnis zugerechnet. Die längerfristige Bestandhaltung von Immobilien bildete bislang kein Kerngeschäft der Hahn Gruppe ab, welches sich jedoch im Laufe des Geschäftsjahres 2012 hinsichtlich der verstärkten Fokussierung auf Beteiligungen an Einzelhandelsimmobilien gewandelt hat.

Die Erträge aus Ausschüttungen werden somit im Berichtsjahr gesondert in der Gesamtergebnisrechnung ausgewiesen und führen nach entsprechender Anpassung des Vorjahreswertes demnach zu einem um TEUR 1.701 niedrigeren Ausweis der Finanzerträge.

Neue und geänderte Standards und Interpretationen

Die angewandten Rechnungslegungsgrundsätze blieben grundsätzlich gegenüber dem Vorjahr unverändert. Eine Ausnahme bildeten nachfolgend aufgelistete Änderungen der Standards, die ab dem 1. Januar 2012 angewandt wurden:

- Änderung von IAS 12 Ertragsteuern – Latente Steuern: Realisierung zugrunde liegender Vermögenswerte
- IFRS 7 Finanzinstrumente: Angaben – Verbesserung der Angaben über die Übertragung von finanziellen Vermögenswerten

Die Anwendung dieser Standards und Interpretationen wird nachfolgend näher erläutert.

Änderung von IAS 12 Ertragsteuern – Latente Steuern: Realisierung zugrunde liegender Vermögenswerte

Die Änderung beinhaltet eine Klarstellung über die Bemessung der latenten Steuern für zum beizulegenden Zeitwert bewertete Immobilien und führt dabei die widerlegbare Vermutung ein, dass für die Bemessung der latenten Steuern bei Immobilien, die gemäß IAS 40 zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, grundsätzlich eine Realisierung des Buchwerts durch die Veräußerung ausschlaggebend ist. Bei der Bemessung von latenten Steuern für nicht abnutzbare Vermögenswerte, die gemäß IAS 16 nach dem Neubewertungsmodell bewertet werden, soll stets von einer Veräußerung ausgegangen werden. Die Änderung ist erstmals für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen. Der Konzern hat den Standard vorzeitig angewendet. Aus dieser Änderung ergaben sich keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie Anhangsangaben des Konzerns.

IFRS 7 Finanzinstrumente: Angaben – Verbesserung der Angaben über die Übertragung von finanziellen Vermögenswerten
Der IASB fordert mit dieser Änderung umfangreiche neue Angaben über übertragene, jedoch nicht ausgebuchte finanzielle Vermögenswerte, um den Abschlussadressaten 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 des fortbestehenden Engagements und der damit verbundenen Risiken zu ermöglichen. Die Änderung ist erstmals für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Juli 2011 beginnen. Da der Konzern nicht über Vermögenswerte mit solchen Merkmalen verfügt, ergaben sich aus dieser Änderung keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

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 ausgewiesenen Erträge, Aufwendungen, Vermögenswerte, Schulden die jeweils zugehörigen Angaben sowie auf die Angabe von Eventualverbindlichkeiten auswirken. Durch die mit diesen Annahmen und Schätzungen verbundene Unsicherheit könnten 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 keine wesentlichen Ermessensentscheidungen getroffen, die die Beträge im Konzernabschluss wesentlich beeinflussen.

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 Bewertungsmethoden sowie Kostenaufstellungen des Fachbereiches Projektentwicklung zurückgegriffen. Im Weiteren findet eine Einschätzung des Managements anhand der aktuellen Marktsituation statt. Die Bewertung dient als Indikator für einen gegebenenfalls niedrigeren Wertansatz im Sinne einer verlustfreien Bewertung.

Sofern keine Marktdaten für die jeweiligen Objekte zur Verfügung stehen, wird eine auf einer Discounted-Cashflow-Methode basierende Bewertungsmethode herangezogen, für die Schätzungen und Annahmen getroffen werden müssen. Der so ermittelte beizulegende Zeitwert der Immobilien ist stark von der Nutzungsdauer, den erwarteten Zahlungsströmen und Diskontierungsfaktoren sowie der langfristigen Leerstandsrate abhängig.

Auf Grund der langjährigen Erfahrung der Hahn Gruppe in diesem Segment der Immobilienwirtschaft liegt ein umfangreiches Datenmaterial und Know-how vor, diese Grundannahmen realitätsnah anzusetzen.

Nach der Discounted-Cashflow-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 grundsätzlich 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/qm 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.

Bei einem im Konzernabschluss der Hahn Gruppe ausgewiesenen Anteil an einem Gemeinschaftsunternehmen handelt es sich u. a. um ein Unternehmen, welches ausschließlich Beteiligungen an Gesellschaften mit Immobilienvermögen beinhaltet. Demnach werden für die Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes der Vermögenswerte (im Wesentlichen Immobilien) im Zeitpunkt des Anteilserwerbs der nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen externe Immobiliengutachten herangezogen.

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 können von der Einschätzung zum Zeitpunkt der Aktivierung dieser latenten Steuern abweichen. Die Verlustvorträge verfallen bei Nachweis einer Totalüberschuss-Absicht 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 wesentlich 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, aus deren zukünftiger Anwendung der Konzern nach vernünftigem Ermessen Auswirkungen auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage oder auf zusätzliche Angaben erwartet. Der Konzern beabsichtigt, diese Standards anzuwenden, sobald sie in Kraft treten.

Änderung von IAS 1 – Darstellung von Bestandteilen des sonstigen Ergebnisses

Die Änderung des IAS 1 führt zu einer geänderten Gruppierung von Posten, die im sonstigen Ergebnis dargestellt werden. Posten, die zu einem späteren Zeitpunkt in das Periodenergebnis umgegliedert werden (darunter Gewinne aus der Absicherung einer Nettoinvestition, Umrechnungsdifferenzen aus der Währungsumrechnung ausländischer Geschäftsbetriebe, Verluste und Gewinne aus der Absicherung von Cashflows und aus zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten), sind getrennt von den Positionen auszuweisen, bei denen keine Umgliederung erfolgen wird (darunter versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus leistungsorientierten Pensionsplänen und Effekte aus der Neubewertung von Grundstücken und Gebäuden). Die Änderung betrifft lediglich die Darstellung und wirkt sich nicht auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns aus. Die Änderung ist erstmals für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Juli 2012 beginnen, und wird vom Konzern bei der ersten jährlichen Berichterstattung nach dem Inkrafttreten angewandt.

IAS 19 Leistungen an Arbeitnehmer (überarbeitet)

Der IASB hat den IAS 19 umfassend überarbeitet. Die vorgenommenen Anpassungen reichen von grundlegenden Änderungen, bspw. betreffend Ermittlung von erwarteten Erträgen aus dem Planvermögen und Aufhebung der Korridormethode, bis zu einfachen Klarstellungen und Umformulierungen.

Die Hahn Gruppe verfügt über keinerlei Pensionsverpflichtungen, so dass die Änderungen durch den Standard diesbezüglich nicht greifen. Die Änderung ist erstmals für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen.

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

Mit der Verabschiedung des IFRS 11 Gemeinschaftliche Vereinbarungen und IFRS 12 Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen wurde IAS 28 in Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen umbenannt und sein Regelungsbereich, der sich bislang auf die assoziierten Unternehmen beschränkte, auf die Anwendung der Equity-Methode auf Gemeinschaftsunternehmen ausgeweitet. Der überarbeitete Standard ist erstmals für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen. Die Auswirkungen der Änderungen sind für den Konzernabschluss als untergeordnet zu klassifizieren.

Änderung von IAS 32 – Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Schulden

Die Änderung stellt die Formulierung „hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt einen Rechtsanspruch auf Verrechnung“ klar. Des Weiteren präzisiert sie die Anwendung der Saldierungskriterien des IAS 32 auf Abwicklungssysteme (wie z. B. zentrale Clearingstellen), die einen Bruttoausgleich vornehmen, bei dem die einzelnen Geschäftsvorfälle nicht gleichzeitig stattfinden. Der überarbeitete Standard ist erstmals für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen, und wird voraussichtlich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss haben.

Änderung von IFRS 7 – Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten

Gemäß dieser Änderung muss ein Unternehmen Informationen zu Aufrechnungsrechten und damit verbundenen Vereinbarungen (z. B. Sicherungsvereinbarungen) offenlegen. Auf diese Weise würden Abschlussadressaten Informationen erhalten, mit deren Hilfe die Auswirkung der Verrechnungsverträge auf die Finanzlage von Unternehmen beurteilt werden können. Die neuen Angaben sind für alle bilanzierten Finanzinstrumente erforderlich, die im Rahmen von IAS 32 Finanzinstrumente:

Darstellung saldiert wurden. Die Angaben gelten ebenso für angesetzte Finanzinstrumente, die einklagbaren Globalverrechnungsverträgen oder ähnlichen Vereinbarungen unterliegen, unabhängig davon, ob sie gemäß IAS 32 saldiert werden. Die Änderung ist erstmals auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen, und wird voraussichtlich keinerlei Auswirkungen auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns haben.

IFRS 9 Finanzinstrumente: Klassifizierung und Bewertung (nicht endorsed)

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 war erstmals für Geschäftsjahre bestimmt, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen. Mit der im Dezember 2011 veröffentlichten Änderung des IFRS 9 Mandatory Effective Date of IFRS 9 and Transition Disclosures verschob sich der Zeitpunkt der verpflichtenden Erstanwendung auf den 1. Januar 2015. In weiteren Projektphasen wird der IASB die Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen und die Wertminderung von finanziellen Vermögenswerten behandeln. Die Anwendung der Neuerungen aus der ersten Phase von IFRS 9 wird möglicherweise Auswirkungen auf die Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten des Konzerns haben, jedoch keine Auswirkungen auf die Klassifizierung und Bewertung finanzieller Verbindlichkeiten. Wenn der endgültige Standard einschließlich aller Phasen veröffentlicht ist, wird der Konzern die Auswirkung in Verbindung mit den anderen Phasen quantifizieren.

IFRS 10 Konzernabschlüsse, IAS 27 Einzelabschlüsse

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. Nach den Ergebnissen der vorläufigen Analyse wird IFRS 10 keine Auswirkungen auf die Einstufung derzeit vom Konzern gehaltener Beteiligungen haben. Der Standard ist für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen, anzuwenden. Die Auswirkungen dessen werden zur Zeit geprüft.

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. Die Anwendung des neuen Standards wird die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns nicht beeinflussen, weil die beiden erstmalig in 2012 in den Konzernabschluss einbezogenen Gemeinschaftsunternehmen nicht im Wege der Quotenkonsolidierung sondern bereits at Equity in den Abschluss einbezogen werden.

Dieser Standard ist erstmals für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen. Der Standard sieht für gemeinschaftliche Vereinbarungen, welche zum Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung bestehen, retrospektive Anwendung vor.

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, welche bislang in IAS 27 geregelt waren, die Angaben für gemeinschaftlich geführte und assoziierte Unternehmen (bislang IAS 31 bzw. IAS 28) sowie für strukturierte Unternehmen.

Der Standard definiert darüber hinaus eine Reihe neuer Angaben, welche allerdings keine Auswirkungen auf den Abschluss des Konzerns haben werden. Der Standard ist erstmals für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen.

IFRS 13 Bemessung des beizulegenden Zeitwerts

Der Standard legt einheitliche Richtlinien für die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts fest. Der Standard regelt nicht die Frage, wann Vermögenswerte und Schulden zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten sind oder bewertet werden können, sondern gibt Leitlinien vor, wie der beizulegende Zeitwert unter IFRS sachgerecht zu ermitteln ist. Der Konzern untersucht derzeit die Auswirkungen, die der neue Standard auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragskraft des Konzerns voraussichtlich haben wird. Nach einer ersten Einschätzung werden keine wesentlichen Auswirkungen erwartet. Der Standard ist erstmals für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen.

Verbesserungen zu IFRS (Mai 2012)

Die Änderungen aus dieser Verlautbarung werden keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss haben.

— IFRS 1 Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards

Klarstellung, dass ein Unternehmen, welches die Bilanzierung nach IFRS beendet hat und beschließt oder verpflichtet ist, diese fortzusetzen, die Möglichkeit hat, IFRS 1 erneut anzuwenden. Wendet das Unternehmen IFRS 1 nicht erneut an, muss es seinen Abschluss rückwirkend anpassen, so als ob es die Anwendung von IFRS niemals beendet hätte.

— IAS 1 Darstellung des Abschlusses

Klarstellung des Unterschieds zwischen freiwilligen zusätzlichen Vergleichsinformationen und vorgeschriebene Vergleichsinformationen, welche in der Regel die vorangegangene Berichtsperiode umfassen.

— IAS 16 Sachanlagen

Klarstellung, dass wesentliche Ersatzteile und Wartungsgeräte, die als Sachanlagen qualifizieren, nicht unter die Anwendungsbestimmungen für Vorräte fallen.

— IAS 32 Finanzinstrumente: Darstellung

Klarstellung, dass Ertragsteuern auf Ausschüttungen an Inhaber von Eigenkapitalinstrumenten unter die Anwendungsbestimmungen des IAS 12 Ertragsteuern fallen.

— IAS 34 Zwischenberichterstattung

Regelung zur Angleichung von Angaben über Segmentvermögen mit den Angaben zu Segmentschulden in Zwischenabschlüssen sowie zur Angleichung von Angaben in der Zwischenberichterstattung mit den Angaben für die Jahresberichterstattung.

Die Änderungen aus diesem Projekt sind erstmals für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen.

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 die von der Hahn Gruppe erbrachten Dienstleistungen im Bereich des Property-, Asset- und Fondsmanagement für geschlossene Immobilienfonds ab.
- Im Geschäftsjahr 2012 wurde das Segment „Beteiligungen“ neu begründet. Dieses beinhaltet die strategische lang- und mittelfristige Investitionstätigkeit der Hahn Gruppe in Immobilienvermögen. Dieses bildet sich in Form von Co-Investments bis zu Joint Venture Aktivitäten ab. Aufgrund des Beginns einer gemeinschaftlichen Führung an einem wesentlichen Immobilien-Portfolio und dessen künftiger Abbildung ist eine gesonderte Betrachtung gefordert. Zur besseren Vergleichbarkeit wurde im Folgenden der Vorjahresausweis der Segmente angepasst.

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

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. Die Konzernfinanzierung (einschließlich Finanzaufwendungen und -erträge) wird konzerneinheitlich gesteuert und den einzelnen Geschäftssegmenten zugeordnet. Die Ertragsteuern werden ebenfalls konzerneinheitlich gesteuert, jedoch nicht auf die jeweiligen Segmente zugeordnet.

Die Verrechnungspreise zwischen den Geschäftssegmenten werden anhand der marktüblichen Konditionen unter fremden Dritten ermittelt.

GESCHÄFTSJAHR ZUM 31.12.2012	<i>Angaben in TEUR</i>	Neugeschäft	Bestands- management	Beteiligungen	Überleitung	Konzern- abschluss
Umsatzerlöse		51.452	9.240	0	0	60.692
Buchwert der veräußerten Immobilien		- 46.560	0	0	0	- 46.560
Aufwand in Zusammenhang mit der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien		- 1.757	0	0	0	- 1.757
Gewinn- und Verlustanteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen		0	0	3.112	0	3.112
Erträge aus Ausschüttungen		0	0	1.555	0	1.555
		3.135	9.240	4.667	0	17.042
Sonstige betriebliche Erträge		183	380	0	2.402	2.965
Sonstiger Materialaufwand		- 492	- 1.294	0	- 476	- 2.262
Personalaufwand		- 1.556	- 2.301	0	- 2.469	- 6.326
Abschreibungen		- 37	- 81	0	- 146	- 264
Sonstige betriebliche Aufwendungen		- 974	- 1.746	- 783	- 3.595	- 7.098
Anteil Fremder am Ergebnis		0	0	0	- 148	- 148
Finanzerträge		448	39	0	327	814
Finanzaufwendungen		- 456	- 54	- 70	- 2.428	- 3.008
Steuern vom Einkommen und Ertrag		0	0	0	909	909
Segmentergebnis		251	4.183	3.814	- 5.624	2.624
Vermögenswerte des Segments		24.480	14.157	28.642	30.634	97.913
Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen		0	0	28.642	0	28.642
Investitionen		0	0	3.884	288	4.172
Schulden des Segments		23.084	5.998	21.070	17.938	68.090

GESCHÄFTSJAHR ZUM 31.12.2011	Angaben in TEUR	Neugeschäft	Bestands- management	Beteiligungen	Überleitung	Konzern- abschluss
Umsatzerlöse						
Externe Kunden		59.383	8.145	0	0	67.528
Andere Segmente		4	33	0	-37	0
Buchwert der veräußerten Immobilien		-50.076	0	0	0	-50.076
Aufwand in Zusammenhang mit der Ver- äußerung und Vermittlung von Immobilien		-1.780	-19	0	-4	-1.803
Gewinn- und Verlustanteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen		0	0	-291	0	-291
Erträge aus Ausschüttungen		0	0	1.701	0	1.701
		7.531	8.159	1.410	-41	17.059
Sonstige betriebliche Erträge		353	358	0	2.076	2.787
Sonstiger Materialaufwand		-1.575	-1.327	0	-755	-3.657
Personalaufwand		-1.506	-2.320	0	-2.656	-6.482
Abschreibungen		-29	-69	0	-144	-242
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.021	-1.899	0	-3.096	-6.016
Anteil Fremder am Ergebnis		0	0	0	-11	-11
Finanzerträge		110	25	0	556	691
Finanzaufwendungen		-134	-98	0	-2.128	-2.360
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-13	0	0	-716	-729
Segmentergebnis		3.716	2.829	1.410	-6.915	1.040
Vermögenswerte des Segments		34.213	17.041	2.684	23.398	77.336
Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen		0	0	2.684	0	2.684
Investitionen		0	0	1.741	164	1.905
Schulden des Segments		24.571	4.509	0	22.051	51.131

VI. KONSOLIDIERUNGSKREIS

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

KONSOLIDIERTE TOCHTERUNTERNEHMEN, GEMEINSCHAFTSUNTERNEHMEN UND ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN ZUM 31.12.2012 *	Anteil am Eigenkapital <i>in %</i>
I. VERBUNDENE KONSOLIDIERTE UNTERNEHMEN	
HAHN Fonds und Asset Management GmbH, Bergisch Gladbach**/***	100
HAHN Fonds Invest GmbH, Bergisch Gladbach**	100
HAHN Management GmbH, Bergisch Gladbach	100
HAHN Beteiligungsholding GmbH, Bergisch Gladbach	100
HAHN Beteiligungsholding II 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 Grundbesitz GmbH & Co KG, Bergisch Gladbach	100
DFD Finanzdienstleistungen und Service GmbH, Bergisch Gladbach	100
Hahn EKZ Bergisch Gladbach Beteiligungs GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach	100
FMZ Nordhorn B.V., Varssefeld/Niederlande	100
SB-Warenhaus Bergisch Gladbach GbR, Bergisch Gladbach	100
Fachmarktcenter Kitzingen GbR, Bergisch Gladbach	100
Fachmarktzentrum Hilden GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach	100
Hahn FMZ Bad Hersfeld 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 Büro- und Geschäftshaus Cottbus Spremberger Straße 13/15 GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach	45,37
Einkaufszentrum Bergisch Gladbach GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach	31,00
Gladium Citygalerie Verwaltungsgesellschaft mbH, Bergisch Gladbach	50,00
Gladium Citygalerie GmbH & Co.KG, Bergisch Gladbach	44,90
SB-Warenhaus Salzgitter GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach	26,70
III. GEMEINSCHAFTSUNTERNEHMEN ‚AT EQUITY‘ BEWERTET	
OMEGA Finance Netherlands B.V., Maastricht/Niederlande	47,31
OMEGA Management Netherlands B.V., Maastricht/Niederlande	50,00

*Der vollständige Anteilsbesitz wird im Handelsregister hinterlegt.

**Befreiung gemäß § 264 Abs. 3 HGB

***Die HAHN Fonds und Asset Management GmbH wurde als HAHN Fonds und Asset Management II GmbH aus der ursprünglichen HAHN Fonds und Asset Management GmbH durch Neugründung abgespalten. Nach Abspaltung wurde die ursprüngliche HAHN Fonds und Asset Management GmbH in HAHN Beteiligungsholding II GmbH sowie die abgespaltene HAHN Fonds und Asset Management II GmbH wiederum in HAHN Fonds und Asset Management GmbH umfirmiert.

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

FONDS- OBJEKTGESELLSCHAFTEN SOWIE GEMEINSCHAFTLICH GEFÜHRTE UNTERNEHMEN				
<i>Angaben in TEUR</i>	Unternehmen der Hahn Gruppe voll konsolidiert	Vollkonsolidiert	At Equity	Gesamt
Stand 31.12.2011	11	9	6	26
Zugänge	2	3	5	10
Abgänge	0	6	2	8
Stand 31.12.2012	13	6	9	28

Tochterunternehmen

In den Zugängen ist die unter der Aufstellung der konsolidierten Tochterunternehmen, Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen zum 31. Dezember 2012 dargestellte Abspaltung der HAHN Fonds und Asset Management GmbH, Bergisch Gladbach, enthalten.

Im Weiteren wurde die Beherrschung über die HAHN Management GmbH, Bergisch Gladbach, erworben, welche ausschließlich eine Holdingfunktion der unten beschriebenen Beteiligung an den beiden gemeinschaftlich geführten Unternehmen ausübt und darüber hinaus keine operative Tätigkeit entfaltet.

Immobilienfonds – vollkonsolidiert

Die Gesellschaft Hahn Fachmarktzentrum Saarburg GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach, wurde zum 31. Dezember 2011 erstmalig in den Konzernabschluss einbezogen. Eine Platzierung als geschlossener Immobilienfonds wurde zum 31. März 2012 durchgeführt, welches zu einem Verlust der Beherrschung und in Folge dessen zur Entkonsolidierung führte.

Des Weiteren wurde die Gesellschaft Hahn Fachmarktzentrum Jever GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach, (Erstkonsolidierung zum 30. Juli 2012) mehrheitlich zum 28. Dezember 2012 abgewickelt. Die verbliebenden Anteile an der Gesellschaft werden gemäß IAS 2 in den Vorräten ausgewiesen.

Im April 2012 wurde die Immobilie bei der Gesellschaft VM GbR Wolfsburg, Bergisch Gladbach, veräußert, so dass eine Entkonsolidierung erfolgt ist.

Bei der Gesellschaft Hahn FMZ Bad Hersfeld GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach, handelt es sich um eine Gesellschaft, welche eine Einzelhandelsimmobilie mit Übergang des wirtschaftlichen Eigentums in 2013 erwerben wird, wofür jedoch bereits diverse Anschaffungsnebenkosten u. a. in Form von Grunderwerbsteuern angefallen sind.

Des Weiteren wurde über eine Gesellschaft (Fachmarktzentrum Hilden GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach) mit einer Handelsimmobilie in Hilden die Beherrschung erlangt, welche im Rahmen eines Modernisierungskonzeptes bei einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund Mio. EUR 16,5 nach Fertigstellung im Jahr 2013 veräußert werden soll.

Die Gesellschaften Hahn GZ Bremen Blumenthal GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach, Grundstücksgemeinschaft Herrenberg GbR, Bergisch Gladbach, und Div Deutsche Immobilienfonds-Verwaltungs-KG Anlagefonds Globus-Center Broichweiden, Frankfurt, haben ihre vermögensverwaltende Tätigkeit eingestellt und verfügen zum 31. Dezember 2012 über ausschließlich unwesentliche Vermögenswerte und Schulden, so dass diese nicht mehr in den Konzernabschluss der Hahn Gruppe einbezogen werden.

Die Bilanzwerte der in 2012 veräußerten Fonds stellen sich zum jeweiligen Stichtag des Abgangs wie folgt dar:

	<i>Angaben in TEUR</i>	2012	2011
VERMÖGENSWERTE			
Vorratsimmobilien		33.731	38.805
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte		75	677
Flüssige Mittel		78	1.294
SCHULDEN			
Verbindlichkeiten aus der Finanzierung der Sachanlagen und Immobilien		32.592	28.961
Kurzfristige Rückstellungen und Verbindlichkeiten		1.676	5.781

In 2012 wurden für die entkonsolidierten Immobilienfonds Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 32.417 erzielt. Es entstand ein Ergebnis aus Entkonsolidierung in Höhe von TEUR 145. Die verbleibenden Anteile an den ehemaligen Tochterunternehmen wurden im Entkonsolidierungszeitpunkt zum beizulegenden Zeitwert in Höhe von TEUR 2.001 erfasst.

Im Geschäftsjahr 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 zum beizulegenden Zeitwert im Konzern in Höhe von TEUR 3.952 ausgewiesen.

Immobilienfonds – at Equity

Gemeinschaftsunternehmen

Am 12. Dezember 2012 wurden 47,313% der Anteile an dem mit einem deutschen Joint Venture Partner gemeinschaftlich geführten Unternehmen OMEGA Finance Netherlands B.V., Maastricht/Niederlande, erworben, das RREBO-Joint Venture. Der Anteil am registrierten Kapital und die Anteile der Stimmrechte belaufen sich auf 50%. Das Gemeinschaftsunternehmen hält Anteile an 16 Immobilienfondsgesellschaften mit jeweils einer deutschen Handelsimmobilie, welche für einen mittelfristigen Abverkauf vorgesehen sind.

Weiterhin ist im Rahmen dieses Joint Ventures die Beteiligung an der die Immobiliengesellschaften verwaltenden OMEGA Management Netherlands B.V., Maastricht/Niederlande, mit 50% erworben worden.

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

	<i>Angaben in EUR</i>	2012	2011
VERMÖGENSWERTE UND SCHULDEN DER GEMEINSCHAFTSUNTERNEHMEN			
Kurzfristige Vermögenswerte		64.582	0
Langfristige Vermögenswerte		245	0
Kurzfristige Schulden		- 3.745	0
Langfristige Schulden		- 40.133	0
Eigenkapital		20.948	0
ERLÖSE UND ERGEBNIS DER GEMEINSCHAFTSUNTERNEHMEN			
Umsatzerlöse		363	0
Ergebnis		120	0

Anteile an assoziierten Unternehmen

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

	<i>Angaben in EUR</i>	2012	2011
VERMÖGENSWERTE UND SCHULDEN DER ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN			
Kurzfristige Vermögenswerte		661	7.792
Langfristige Vermögenswerte		18.077	25.500
Kurzfristige Schulden		- 8.046	- 19.527
Langfristige Schulden		- 6.510	- 9.863
Eigenkapital		4.182	3.902
ERLÖSE UND ERGEBNIS DER ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN			
Umsatzerlöse		1.336	2.683
Ergebnis		114	- 2.384

VII. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

[1] ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG UND VERMITTLUNG VON IMMOBILIEN

Das Ergebnis aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien setzt sich wie folgt zusammen:

	<i>Angaben in TEUR</i>	2012	Darstellung angepasst 2011
Umsatzerlöse aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien			
– Privatkundenbereich		46.669	56.069
Konzeptionsgebühren		2.412	750
Eigenkapitalbeschaffung		1.852	1.831
Umsatzerlöse aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien			
– Institutioneller Bereich		519	733
		51.452	59.383
Buchwert der veräußerten Immobilien		– 46.560	– 50.076
Verkaufsprovisionen		– 1.705	– 1.691
Prospektierungskosten		– 52	– 112
		– 48.317	– 51.879
Ergebnis aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien gesamt		3.135	7.504

Die Umsatzerlöse aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien beinhalten im Wesentlichen die Platzierung der geschlossenen Immobilienfonds in Saarburg, Jever sowie Kamp-Lintfort.

Die Position Buchwert der veräußerten Immobilien und Gesellschaftsanteile beinhaltet die Buchwerte, die bei der Veräußerung der mehrheitlichen Anteile an Immobilienfonds, welche zuvor aufgrund der Beherrschung vollständig in den Konzernabschluss der Hahn Gruppe einbezogen worden sind, abgegangen sind sowie die Buchwerte der veräußerten Anteile an diversen Immobilienfonds.

[2] ERGEBNIS AUS MANAGEMENT-GEBÜHREN

Die Umsatzerlöse aus Management-Gebühren setzen sich wie folgt zusammen:

	<i>Angaben in TEUR</i>	2012	Darstellung angepasst 2011
Property-Management-Gebühren		4.670	4.478
Fonds Managementgebühren		2.424	2.086
Mietvermittlungsgebühren		1.468	936
Finanzierungsvermittlung		122	130
Center-Management-Gebühren		556	515
		9.240	8.145

[3] GEWINN- UND VERLUSTANTEILE AN ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN UND GEMEINSCHAFTSUNTERNEHMEN

	<i>Angaben in TEUR</i>	2012	Darstellung angepasst 2011
Unterschiedsbetrag aus Erstkonsolidierung		3.827	0
Ergebnisfortschreibung der at Equity Werte		- 715	- 291
Gewinn- und Verlustanteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen		3.112	- 291

Der Unterschiedsbetrag aus Erstkonsolidierung resultiert aus der erstmaligen Bewertung der Anteile an dem gemeinschaftlich geführten Unternehmen OMEGA Finance Netherlands B.V., Maastricht/Niederlande. Dabei handelt es sich um den Betrag, um den der Anteil der Hahn Gruppe am beizulegenden Nettozeitwert der identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden des Gemeinschaftsunternehmens die Anschaffungskosten für das Gemeinschaftsunternehmen überstiegen hat.

[4] ERTRÄGE AUS AUSSCHÜTTUNGEN

Die Erträge aus Ausschüttungen resultieren im Wesentlichen aus der Beteiligung an den institutionellen Fonds HAHN FCP-FIS – German Retail Fund sowie MEAG German SuperStores.

Im Geschäftsbericht des Vorjahres wurden diese Beteiligungserlöse in den Finanzerträgen ausgewiesen. Siehe zu der Erläuterung der Änderung des Ausweises unter II.4.

[5] SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen betrieblichen Erträge gliedern sich wie folgt:

	<i>Angaben in TEUR</i>	2012	Darstellung angepasst 2011
Mieterlöse		1.008	1.596
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen		500	4
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten		349	127
Zinsersparnis aus gedeckeltem Zinsniveau		332	332
Erträge aus Zuschreibungen		84	0
Projektentwicklungsgebühr		71	118
Erträge aus Kaufpreisanpassungen		0	232
Übrige betriebliche Erträge		621	378
Sonstige betriebliche Erträge gesamt		2.965	2.787

Die Mieterlöse wurden im Rahmen der kurzfristigen Haltephase von zu platzierenden Immobilien generiert.

Die Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen betreffen die im Jahr 2008 aufgrund einer Risikoanalyse durchgeführten Wertanpassungen von sonstigen finanziellen Vermögenswerten.

Die Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten resultieren aus einem Darlehensverzicht. Der abzulösende Darlehensbetrag konnte nicht in voller Höhe durch den bei der Immobilienveräußerung generierten Kaufpreis gedeckt werden, so dass der verbleibende Darlehensbetrag von der Kreditbank erlassen worden ist.

Die Zinersparnis resultiert aus einem Vertrag mit einem Fonds der ein Zinsfixing enthält. Aufgrund der aktuellen negativen Zinsentwicklung konnte hieraus ein Ertrag generiert werden.

[6] SONSTIGER MATERIALAUFWAND

Der sonstige Materialaufwand gliedert sich wie folgt:

	<i>Angaben in TEUR</i>	2012	Darstellung angepasst 2011
Objektbetreuungskosten		897	1.249
Reparatur und Instandhaltung		531	285
Wertberichtigung auf Gesellschaftsanteile		404	40
Gewährleistung und Garantien		161	972
Fremdleistung Projekte		118	772
Maklerprovisionen		70	128
Objektbetriebskosten		42	163
Beratungskosten		37	0
Aufwand aus Immobilienbewertungen		0	39
Übrige		2	10
Sonstiger Materialaufwand gesamt		2.262	3.658

[7] PERSONALAUFWAND

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

	<i>Angaben in TEUR</i>	2012	2011
Gehälter		5.621	5.738
Sozialabgaben		705	744
Personalaufwand gesamt		6.326	6.482

Im Geschäftsjahr 2012 waren durchschnittlich 66 Mitarbeiter (Vorjahr: 71 Mitarbeiter) im Konzern beschäftigt. Im Berichtsjahr wurden TEUR 707 (Vorjahr: TEUR 757) Rentenversicherungsbeiträge gezahlt; davon ist der Arbeitgeberanteil i. H. v. TEUR 360 (Vorjahr: TEUR 387) in den o.g. Sozialabgaben enthalten.

Im Geschäftsjahr 2012 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 69 (Vorjahr: TEUR 223) entstanden.

[8] SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	<i>Angaben in TEUR</i>	2012	Darstellung angepasst 2011
Rechts- und Beratungskosten		2.233	1.561
Miet- und Leasingaufwendungen		783	824
Nicht abziehbare Vorsteuer		770	694
Nebenkosten des Geldverkehrs		731	147
KFZ-Kosten		457	499
Wertberichtigungen auf Forderungen und Forderungsverluste		189	75
Vertriebsaufwendungen		266	172
Versicherungen und Beiträge		236	228
Aufsichtsratsvergütung		196	220
EDV-Aufwendungen		166	233
Porto / Telefon / Bürobedarf		140	163
Energie- und sonstige Raumkosten		130	103
Aus- und Weiterbildung		90	178
Personalbeschaffung		84	69
Reparaturen / Instandhaltungen / Betriebsbedarf		77	54
Reisekosten		68	70
Lizenzgebühren		50	70
Übrige sonstige Aufwendungen		432	655
Sonstige betriebliche Aufwendungen gesamt		7.098	6.015

In den Rechts- und Beratungskosten sind u. a. erhaltene Leistungen für den Kauf eines gemeinschaftlich geführten Portfolios in Höhe von TEUR 893 sowie von Prozesskosten gegen ehemalige Organe in Höhe von TEUR 338 (Vorjahr: 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.

[9] FINANZERTRÄGE

Die Finanzerträge beinhalten im Wesentlichen die Erträge von an Immobilienfonds vergebene Darlehen. Finanzaufwendungen:

	<i>Angaben in TEUR</i>	2012	Darstellung angepasst 2011
Zinsen		2.978	2.310
Abschreibungen Finanzanlagen		30	0
Übrige		0	49
Gesamt		3.008	2.359

Der Anstieg der Zinsaufwendungen in 2012 resultiert im Wesentlichen aus der kurzfristigen Eigenkapitalvorfinanzierung im Rahmen der Platzierung von geschlossenen Immobilienfonds sowie der Finanzierung der Anteile an einem gemeinschaftlich geführten Immobilienportfolio. In den Finanzaufwendungen sind Zinsen für die Unternehmensanleihe in Höhe von TEUR 313 enthalten.

[10] STEUERN VOM EINKOMMEN UND 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:

	<i>Angaben in TEUR</i>	2012	2011
Tatsächlicher Steueraufwand (+)/-ertrag (-)		- 33	1.009
Latenter Steueraufwand (+)/-ertrag (-)		- 876	- 280
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		- 909	729

Der tatsächliche Steuerertrag von saldiert TEUR 33 enthält Erstattungen für Vorjahre aufgrund von abgeschlossenen Betriebsprüfungen sowie laufenden Steueraufwand.

Der latente Steuerertrag beinhaltet die Veränderung der aktiven latenten Steuern auf gewerbe- und körperschaftsteuerliche Verlustvorträge (Ertrag) in Höhe von TEUR 726 (Vorjahr Aufwand: TEUR 317). Des Weiteren wird ein latenter Steuerertrag in Höhe von insgesamt TEUR 150 für temporäre Differenzen (Vorjahr Ertrag: TEUR 596) 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 31,93 %) 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:

	<i>Angaben in TEUR</i>	2012	2011
Ergebnis vor Steuern (EBT)		1.714	1.769
Konzernsteuersatz	<i>in %</i>	31,93	31,93
Erwarteter Steueraufwand / -ertrag		547	533
Steuern vom Einkommen und Ertrag für Vorjahre		- 506	- 20
Nichtabziehbare Betriebsausgaben		30	36
Gewerbeertragsteuerliche Hinzurechnungen und Kürzungen		180	140
At Equity-Bewertung, steuerfrei (§ 8b KStG)		- 1.266	0
Steuerfreie Gewinnausschüttungen (§ 8b KStG)		- 37	- 33
Veräußerungsverluste nicht steuerwirksam (§ 8b KStG)		24	58
Sonstige Gewinnminderungen nicht steuerwirksam (§ 8b KStG)		68	0
Unterlassene Aktivierung latenter Steuer auf steuerliche Verluste		87	28
Steuerentlastung Verbrauch Verlustvorträge, ohne dass in Vorjahren aktive latente Steuern auf Verlustvorträge gebildet worden wären		0	- 2
Unterschied Steuersatz auf ausländische Einkommensteile		- 12	0
Steuerertrag auf permanente Differenzen		- 7	0
Körperschaftsteuerliches Ausschüttungsguthaben		- 10	- 12
Sonstige Effekte		- 7	- 1
Steueraufwand / -ertrag laut Gewinn- und Verlustrechnung		- 909	729

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 2012 beträgt die Gewerbesteuer bei einem zum Vorjahr unveränderten Hebesatz von 460 % regelmäßig 16,10 %.

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag für Vorjahre beinhalten im Wesentlichen die Ergebnisse der Betriebsprüfung bis zum Veranlagungszeitraum 2008 sowie Folgewirkungen bis zum Geschäftsjahr 2012.

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.

[11] SONSTIGES ERGEBNIS

Bestandteile des sonstigen Ergebnisses:

	<i>Angaben in TEUR</i>	2012	2011
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte			
In der laufenden Periode entstandene Gewinne		1.096	463
Umgliederungsbeträge in das Periodenergebnis		- 12	- 38
		1.084	425
Zinsswaps			
In der laufenden Periode entstandene Verluste aus Zinsswaps		- 101	- 137
Umgliederungsbeträge in das Periodenergebnis		452	226
		351	89

[12] 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.

Da es keine potentiellen Stammaktien gibt, entspricht das verwässerte dem unverwässerten Ergebnis je Aktie.

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

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie bestimmt sich wie folgt:

		2012	2011
Auf den Konzern entfallender Anteil am Konzernjahresüberschuss	<i>Angaben in TEUR</i>	2.623	1.040
Gewogener Durchschnitt der ausgegebenen Aktien	<i>Angaben in Tsd. Stück</i>	13.001	12.501
Auf das Mutterunternehmen entfallender Anteil am Konzernjahresüberschuss je Aktie	<i>Angaben in EUR</i>	0,20	0,08

Der gewogene Durchschnitt der ausgegebenen Aktien des Vorjahres 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

[13] SACHANLAGEN

	<i>Angaben in TEUR</i>	2012	2011
ANDERE ANLAGEN, BETRIEBS- UND GESCHÄFTSAUSSTATTUNG			
ANSCHAFFUNGS- BZW. HERSTELLUNGSKOSTEN			
Stand 01.01.		1.427	1.436
Zugänge		133	36
Abgänge		0	45
Stand 31.12.		1.560	1.427
ABSCHREIBUNGEN			
Stand 01.01.		876	803
Zugänge		129	117
Abgänge		0	44
Stand 31.12.		1.005	876
Nettobuchwerte 31.12.2012		555	
Nettobuchwerte 31.12.2011		551	551
Nettobuchwerte 31.12.2010			633

[14] ALS FINANZINVESTITIONEN GEHALTENE IMMOBILIEN

Bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien handelt es sich unverändert zum Vorjahr um ein unbebautes Grundstück in Kitzingen. In 2012 wurde kein Rückgang des beizulegenden Zeitwertes festgestellt (Vorjahr: TEUR – 49), so dass der Vorjahreswert beibehalten worden ist.

[15] IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

	<i>Angaben in TEUR</i>	2012	2011
ANSCHAFFUNGS- BZW. HERSTELLUNGSKOSTEN			
Stand 01.01.		738	665
Zugänge		155	128
Abgänge		0	55
Stand 31.12.		893	738
ABSCHREIBUNGEN			
Stand 01.01.		535	465
Zugänge		135	125
Abgänge		0	55
Stand 31.12.		670	535
Nettobuchwerte 31.12.		223	203

Die immateriellen Vermögenswerte bestehen im Wesentlichen aus EDV-Software.

[16] NACH DER EQUITY-METHODE BILANZIERTER FINANZANLAGEN

	2012		2011	
<i>Angaben in TEUR</i>	Gemeinschafts- unternehmen	assoziierte Unternehmen	Gemeinschafts- unternehmen	assoziierte Unternehmen
Stand 01.01.	0	2.684	0	2.829
Zugänge	20.910	3.101	0	145
Bilanzierung auf den beizulegenden Zeitwert	3.827	0	0	- 145
Gewinn at Equity	120	493	0	123
Verlust at Equity	0	1.327	0	268
Abgänge	0	1.166	0	0
Stand 31.12.	24.857	3.785	0	2.684
Summe	28.642		2.684	

Anteile an Gemeinschaftsunternehmen

Die Zugänge beinhalten die gemeinschaftlich geführten Unternehmen OMEGA Finance Netherlands B.V., Maastricht/Niederlande, sowie OMEGA Management Netherlands B.V., Maastricht/Niederlande, welche vor dem Hintergrund eines Immobilienportfolio-Ankaufs gemeinschaftlich mit einem Partner gegründet worden sind.

Der Unterschiedsbetrag aus Erstkonsolidierung betrifft die im Rahmen der erstmaligen Einbeziehung der OMEGA Finance Netherlands B.V., Maastricht/Niederlande, entstandene Differenz zwischen Anschaffungskosten und dem beizulegenden Zeitwert. Die Vermögenswerte des Gemeinschaftsunternehmens bestehen im Wesentlichen aus Immobilien, deren beizulegende Zeitwerte durch externe Gutachter ermittelt worden sind.

Anteile an assoziierten Unternehmen

Die Zugänge beinhalten im Wesentlichen die Anteile an der SB-Warenhaus Salzgitter GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach, über die im Geschäftsjahr maßgeblicher Einfluss erlangt wurde.

Über die Gesellschaften Geschäftshaus Meinerzhagen GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach, sowie der Baumarkt Coburg GbR, Bergisch Gladbach, wurde die maßgebliche Beherrschung im Geschäftsjahr 2012 erlangt und durch Abverkauf wesentlicher Anteile verloren. Die verbleibenden Anteile sind in die sonstigen finanziellen Vermögenswerte umgegliedert worden.

Der Verlust der Anteile an assoziierten Unternehmen resultiert im Wesentlichen aus einer niedrigeren Fair Value Bewertung der Vermögenswerte in Folge der Veränderungen bei der Vermietungssituation der in der Hahn Büro- und Geschäftshaus Cottbus Spremberger Straße 13 – 15 GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach, bilanzierten Immobilie sowie einer Abwertung der Büroimmobilie der Bürohaus Marsdorf GbR, Bergisch Gladbach.

[17] SONSTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE, LANGFRISTIG

	<i>Angaben in TEUR</i>	2012	2011
Anteile an geschlossenen Immobilienfonds		30.028	25.257
Verpfändete Festgelder		1.049	1.834
Geleistete Anzahlungen auf Anteile geschlossene Immobilienfonds		891	891
Darlehen an Immobilienfondsgesellschaften		0	7.472
Übrige langfristige finanzielle Vermögenswerte		855	710
Sonstige finanzielle Vermögenswerte gesamt		32.823	36.164

Die Erhöhung der Anteile an geschlossenen Immobilienfonds ist in Höhe von Mio. EUR 1,4 durch Kapitalerhöhungen bei elf geschlossenen Immobilienfonds geprägt, bei denen die Hahn Gruppe als Minderheitsgesellschafter beteiligt ist. Im Weiteren wurden Beteiligungen an institutionellen Fonds als auch weiteren geschlossenen Fonds zum beizulegenden Zeitwert bewertet, welches im sonstigen Ergebnis abgebildet ist. Zusätzlich wurden Minderheitsanteile an bereits bestehenden Immobilienfonds aufgrund des Verlustes des maßgeblichen Einflusses durch Teilplatzierungen in diese Position umgegliedert.

Die Veränderung der verpfändeten Festgelder im Vergleich zum Vorjahr resultieren im Wesentlichen auf der Rückgabe von verpfändeten Festgeldern in Höhe von Mio. EUR 1,0, welche im Zusammenhang mit der oben genannten Umfinanzierung des Immobilien-Portfolios stehen.

Die Darlehen an Immobilienfondsgesellschaften wurden im Rahmen der Umfinanzierung bei dem mit einem Partner gemeinschaftlichen Ankauf des finanzierten Portfolios als Sacheinlage eingebracht. Im Rahmen dieser Transaktion hat die Hahn Gruppe auf einen in Vorjahren bereits vollständig wertberichtigten Teil der Forderungen in Höhe von Mio. EUR 3,5 verzichtet. Worauf in Vorjahren bereits eine Wertberichtigung in Höhe von Mio. EUR 4 gebildet worden ist. Die Sacheinlage ist u. a. Bestandteil der Anschaffungskosten der als Anteile an Gemeinschaftsunternehmen ausgewiesenen Beteiligung an der OMEGA Finance Netherlands B.V., Maastricht/Niederlande.

[18] LATENTE STEUERN

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

<i>Angaben in TEUR</i>	31.12.2012		31.12.2011	
	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern
LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE				
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	0	0	0	36
Anteile an assoziierten Unternehmen	246	340	16	366
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	152	1.562	638	1652
Anteile an verbundenen Unternehmen	0	2	0	0
KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE				
Vorratsimmobilien	178	4	126	0
Gesellschaftsanteile	316	215	399	273
LANGFRISTIGE SCHULDEN				
Unternehmensanleihe	0	80	0	0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	0	299	112	293
KURZFRISTIGE SCHULDEN				
Rückstellungen	137	293	146	293
Summe temporärer Differenzen	1.029	2.795	1.437	2.913
Verlustvorträge	2.684	0	1.958	0
Gesamt/Bilanzansatz	3.713	2.795	3.395	2.913

Für die temporären Differenzen und Verluste aus 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 Steuern werden auf gewerbsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 5.726 (Vorjahr: TEUR 4.422) und auf körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 11.135 (Vorjahr: TEUR 7.873) gebildet. Insgesamt bestehen gewerbsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 6.337 (Vorjahr: TEUR 4.777) und körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 11.758 (Vorjahr: TEUR 8.228).

Erfolgsneutral im Eigenkapital erfasste passive latente Steuern entfallen mit TEUR 99 (Vorjahr aktive latente Steuern: TEUR 270) auf zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte (Anteile an geschlossenen Immobilienfonds).

[19] VORRATSIMMOBILIEN

Die Position beinhaltet zwei (Vorjahr: drei) zum Vertrieb an institutionelle oder private Anleger bestimmte Immobilien. Gegenüber dem Vorjahr wurde ein Objekt in Jever im Rahmen des Vertriebs des PWF 160 an private Anleger veräußert.

Darüber hinaus hat die Hahn Gruppe die Beherrschung über eine Handelsimmobilie in Hilden erlangt, welche im Rahmen eines Modernisierungskonzeptes bei einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund Mio. EUR 16,5 nach Fertigstellung im Jahr 2013 veräußert werden soll.

Der Buchwert der Immobilien beläuft sich unter Berücksichtigung der oben beschriebenen Transaktion sowie der bisherigen Anschaffungs- und Herstellungskosten auf TEUR 12.573 (Vorjahr: TEUR 2.907).

Eine ergebniswirksame Wertminderung von Vorräten hat es in der Berichtsperiode nicht gegeben (Vorjahr: TEUR 39).

[20] GESELLSCHAFTSANTEILE

Die Position enthält 22 (Vorjahr: 31) Anteile an zur Veräußerung bestimmten geschlossenen Immobilienfonds.

Im Jahr 2012 erfolgten erfolgswirksame Anpassungen der Buchwerte der zum Stichtag noch im Bestand befindlichen Gesellschaftsanteile in Höhe von TEUR – 404 (Vorjahr: TEUR – 41).

[21] GELEISTETE ANZAHLUNGEN AUF VORRATSIMMOBILIEN UND GESELLSCHAFTSANTEILE

Die geleisteten Anzahlungen auf Vorratsimmobilien und Gesellschaftsanteile betreffen Anschaffungsnebenkosten für eine Immobilie in Bad Hersfeld in Höhe von TEUR 524. Die Nutzen und Lasten aus der Immobilie gingen erst nach dem Stichtag auf den Konzern über.

[22] FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

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

	<i>Angaben in TEUR</i>	31.12.2012	31.12.2011
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, brutto		2.698	2.187
Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		- 107	- 103
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		2.591	2.084
Einzelwertberichtigung 01.01.		- 103	- 92
Zuführung		- 4	- 11
Einzelwertberichtigung 31.12.		- 107	- 103

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

	<i>Angaben in TEUR</i>	31.12.2012	31.12.2011
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		2.591	2.084
davon weder überfällig noch wertgemindert		1.311	1.519
davon überfällig, aber nicht wertgemindert			
bis 3 Monate		1.272	475
über 3 Monate bis 6 Monate		0	8
über 6 Monate bis 1 Jahr		0	66
über 1 Jahr		8	11
Überfällig insgesamt		1.280	560

[23] FORDERUNGEN GEGEN NAHESTEHENDE PERSONEN UND UNTERNEHMEN

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

	<i>Angaben in TEUR</i>	31.12.2012	31.12.2011
Forderungen gegen die HAHN-Holding GmbH, deren Gesellschafter bzw. von ihnen beherrschte Gesellschaften		1.651	3.558
Forderungen gegen assoziierte Unternehmen		2.616	2.630
Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen vor Wertberichtigung		4.267	6.188
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 nahestehende Personen und Unternehmen		678	2.599

Der Rückgang der Forderungen gegen die HAHN-Holding GmbH bzw. dessen Gesellschafter resultiert im Wesentlichen aus der vollständigen planmäßigen Tilgung eines Darlehens, welches im Rahmen eines Kaufes von einem geschlossenen Immobilienfonds von der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG ausgereicht worden ist.

Sämtliche Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen haben eine Laufzeit unter einem Jahr.

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

	<i>Angaben in TEUR</i>	31.12.2012	31.12.2011
Forderungen gegen nahestehende Personen		678	2.599
davon weder überfällig noch wertgemindert		678	2.493
davon überfällig, aber nicht wertgemindert			
bis 3 Monate		0	0
über 3 Monate bis 6 Monate		0	97
über 6 Monate bis 1 Jahr		0	8
über 1 Jahr		0	1
Überfällig insgesamt		0	106

[24] SONSTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE, KURZFRISTIG

Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte gliedern sich wie folgt:

	<i>Angaben in TEUR</i>	31.12.2012	31.12.2011
Forderungen gegen Fonds		3.523	5.244
Darlehen		477	1.266
Übrige		257	313
Wertberichtigungen		- 525	- 413
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		3.732	6.410
Einzelwertberichtigung 01.01.		- 413	- 366
Zuführung		- 185	- 47
Inanspruchnahme		73	0
Einzelwertberichtigung 31.12.		- 525	- 413

Die ausgewiesenen sonstigen finanziellen Vermögenswerte beinhalten im Wesentlichen kurzfristige Zwischenfinanzierungen der Hahn Gruppe für Fondsgesellschaften.

Die Laufzeit gliedert sich wie folgt:

	<i>Angaben in TEUR</i>	31.12.2012	31.12.2011
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		3.732	6.410
davon weder überfällig noch wertgemindert		3.667	5.762
davon überfällig, aber nicht wertgemindert			
bis 3 Monate		65	101
über 3 Monate bis 6 Monate		0	450
über 6 Monate bis 1 Jahr		0	0
über 1 Jahr		0	11
Überfällig insgesamt		65	562

[25] ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE

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

Weiterhin werden in dieser Position liquide Mittel ausgewiesen, welche aufgrund von vertraglichen Regelungen hinsichtlich der Verwendung zweckbestimmt sind. Hierbei handelt es sich um die im Rahmen der Anleihenemission verpfändeten Ausschüttungen, welche für die Kuponbezahlung zweckbestimmt sind. Der Stand des Kontos beläuft sich zum Stichtag auf TEUR 1.372 (Vorjahr TEUR 0), die halbjährliche Kuponzahlung beträgt TEUR 625 (Vorjahr TEUR 0).

[26] ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENE LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

Die im Vorjahr als zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte ausgewiesenen Anteile beinhalten die nach Abwicklung eines Fonds verbleibenden Anteile, welche einen maßgeblichen Einfluss auf die Immobilienfondsgesellschaft begründet haben, an einer bis zum 28. Dezember 2011 vollkonsolidierten Fondsgesellschaft. Im Rahmen von planmäßigen Vertriebsaktivitäten wurde der maßgebliche Einfluss auf die Immobilienfondsgesellschaft durch die Platzierung der verbleibenden Anteile im Verlaufe des Geschäftsjahres 2012 verloren.

[27] 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. Zum 31. Dezember 2012 hielt die Gesellschaft keine eigenen Aktien.

In der Hauptversammlung vom 6. Juni 2012 wurden die in den vorherigen Hauptversammlungen genehmigten Erhöhungen des Grundkapitals aufgehoben sowie der Vorstand bis zum 5. Juni 2017 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital einmalig oder mehrmals um bis zu EUR 6.500.715 durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- oder Sacheinlage zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2012). Dabei steht den Aktionären grundsätzlich ein Bezugsrecht zu. Die neuen Aktien können nach dieser Ermächtigung 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. Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats über einen Ausschluss des gesetzlichen Bezugsrechts der Aktionäre zu entscheiden. Das Bezugsrecht kann ausgeschlossen werden

- a) für Spitzenbeträge, die sich aufgrund des Bezugsrechtsverhältnisses ergeben,
- b) bei Kapitalerhöhungen gegen Bareinlagen bis zu einem Betrag von insgesamt EUR 1.300.143 oder, sollte dieser Betrag niedriger sein, von insgesamt 10% des zum Zeitpunkt der Ausübung der Ermächtigung bestehenden Grundkapitals (jeweils unter Anrechnung der während der Laufzeit dieser Ermächtigung etwaigen Ausnutzung anderweitiger Ermächtigungen zum Ausschluss des Bezugsrechts gemäß oder in entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 S.4 AktG; ferner sind auf diese Begrenzung diejenigen Aktien anzurechnen, die zur Bedienung von Schuldverschreibungen mit Wandlungs- oder Optionsrechten bzw. einer Options- oder Wandlungspflicht ausgegeben wurden bzw. auszugeben sind, sofern diese Schuldverschreibungen während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts in entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 S. 4 AktG ausgegeben wurden), wenn der Ausgabebetrag der neuen Aktien den Börsenpreis nicht wesentlich unterschreitet,

c) bei Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlagen,

d) um Inhabern bzw. Gläubigern der von der Gesellschaft zuvor etwa ausgegebenen Options- bzw. Wandelanleihen ein Bezugsrecht auf neue Aktien in dem Umfang zu gewähren, wie es ihnen nach Ausübung des Options- bzw. Wandlungsrechts oder nach Erfüllung einer Options- bzw. Wandlungspflicht als Aktionär zustehen würde. Die vollständige Ermächtigung ergibt sich aus § 4 Abs. 4 der Satzung. Von dieser Ermächtigung wurde im Berichtszeitraum nicht Gebrauch gemacht.

Ferner ist der Vorstand, handelnd für die Gesellschaft, durch Beschluss der Hauptversammlung vom 8. Juni 2010 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien in einem Umfang von bis zu 10% des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Hauptversammlung bestehenden Grundkapitals zu erwerben. Auf die erworbenen Aktien dürfen zusammen mit anderen eigenen Aktien, die sich im Besitz der Gesellschaft befinden oder ihr nach den §§ 71a ff. AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10% des Grundkapitals entfallen. Die Ermächtigung gilt bis zum Ablauf des 7. Juni 2015 und kann ganz oder in Teilbeträgen, einmal oder mehrmals von der Gesellschaft oder durch von ihr im Sinne des § 17 AktG abhängige oder in ihrem Mehrheitsbesitz stehende Unternehmen oder auf ihre oder deren Rechnung handelnde Dritte ausgeübt werden. Der Erwerb erfolgt nach Wahl des Vorstands als Kauf über die Börse oder mittels eines an alle Aktionäre der Gesellschaft gerichteten öffentlichen Kaufangebots bzw. einer an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten. Ergänzend wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats den Erwerb von der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG Aktien gemäß der oben beschriebenen Ermächtigung auch unter Einsatz von bestimmten Eigenkapitalderivaten (Put- oder Call-Optionen oder einer Kombination aus beiden) durchzuführen. Alle Aktienerwerbe unter Einsatz von solchen Eigenkapitalderivaten sind dabei auf Aktien im Umfang von höchstens 5% des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Hauptversammlung bestehenden Grundkapitals beschränkt. Die Laufzeiten der Optionen müssen spätestens am 7. Juni 2015 enden. Der vollständige und genaue Wortlaut der Ermächtigungen zum Erwerb eigener Aktien, insbesondere die zulässigen Verwendungszwecke, ergibt sich aus den Tagesordnungspunkten 5 und 6 der Hauptversammlung vom 8. Juni 2010. Von diesen Ermächtigungen wurde im Berichtszeitraum kein Gebrauch gemacht.

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 2011 wurde die Kapitalrücklage der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG zum Ausgleich des handelsrechtlichen Verlustvortrages aus dem entsprechenden 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 den anderen Gewinnrücklagen zugeführten Beträge.

Die Sonstigen Rücklagen enthalten die Fair Value Änderungen der zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerte. Zum 31. Dezember 2012 bestehen keine derivativen Finanzinstrumente (Cashflow-Hedges), so dass der im Eigenkapital dargestellte Fair Value der Sicherungsinstrumente zum Zeitpunkt der Auflösung ergebniswirksam umgegliedert worden ist.

[28] UNTERNEHMENSANLEIHE

Die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG hat am 10. September 2012 eine Anleihe mit einem Emissionsvolumen von Mio. EUR 20 ausgegeben.

Das Wertpapier hat einen festen jährlichen Kupon von 6,25% und eine Laufzeit von fünf Jahren. Zeichnungsstart war der 10. September 2012 und konnte am selben Tag vollständig platziert werden. Die Notierung der Anleihe erfolgt an der Börse Düsseldorf im Mittelstandsmarkt.

Die mit der Anleihe verbundenen Kosten werden nach der Effektivzinsmethode über die Laufzeit der Anleihe verteilt und im Finanzergebnis ausgewiesen.

Der Emissionserlös ist teilweise für die Rückführung von Darlehen der Unternehmensgruppe genutzt worden, welche in Vorjahren für den Erwerb von Anteilen aufgenommen worden sind. Die verbleibenden Mittel sind insbesondere für die Ankaufsförderung im Privatkundengeschäft sowie dem oben beschriebenen Immobilienportfoliokauf mit dem Joint Venture-Partner eingesetzt worden.

Zu der Besicherung der Ansprüche auf Rückzahlung der Teilschuldverschreibungen als auch der laufenden Zinszahlungen wurden Anteile an zwei institutionellen Immobilienfonds sowie Kommanditanteile an neun Immobilienfonds erstrangig verpfändet.

[29] SONSTIGE ANLEIHEN

Die HAHN Management GmbH, Bergisch Gladbach, eine indirekte 100%ige Tochter der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, hat am 7. Dezember 2012 eine Inhaberschuldverschreibung im Gesamtnennbetrag von Mio. EUR 6 auf 600 Inhaberschuldverschreibungen im Nennwert von jeweils TEUR 10 begeben.

Die Anleihe hat eine jährliche Verzinsung von 10% des Nennbetrages und sieht zusätzlich eine Schlussverzinsung von weiteren 5% p.a. vor.

Die mit der Anleihe verbundenen Kosten werden analog der Effektivzinsmethode über die geplante maximale Laufzeit der Anleihe von zwei Jahren verteilt.

Zur Sicherung der Ansprüche aus dieser Anleihe wurden die Anteile an der HAHN Management GmbH verpfändet, welche ausschließlich die Anteile an dem gemeinschaftlich geführten Unternehmen hält. Die Anteile an den gemeinschaftlich geführten Unternehmen haben einen Buchwert auf Konzernebene in Höhe von TEUR 24.856.

[30] RÜCKSTELLUNGEN

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

<i>Angaben in TEUR</i>	Stand 01.01.2012	Inanspruch- nahme	Zuführung	Stand 31.12.2012	davon langfristig
Mietausgleichsverpflichtung	1.845	104	82	1.823	1.720
Belastender Vertrag	148	0	147	295	223
Erstvermietungsgarantie	241	56	145	330	135
Sonstige Garantien	311	50	14	275	226
Sonstige Rückstellungen	30	30	308	308	21
Rückstellungen	2.575	240	696	3.031	2.325

Die Rückstellungen wurden mit einem risikolosen Zinssatz bewertet.

Die Rückstellung für Mietausgleichsverpflichtung beinhaltet eine für einen Fonds eingegangene Verpflichtung, bei Nicht-eintritt 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/qm bis Mai 2021 vorsieht. Im Geschäftsjahr 2012 wurde die der vertraglichen Regelung zu Grunde liegende Mietfläche von 322 qm nicht vermietet.

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

Der Diskontierungszins wurde in 2012 im Bereich der Mietausgleichsverpflichtung auf 3,79 % (Vorjahr: 4,09 %) und bei sonstigen Garantien auf 4,47 % (Vorjahr: 4,28 %) angepasst.

Die Erhöhung des während der Berichtsperiode aufgrund des Zeitablaufs abgezinsten Betrages und die Auswirkung von Änderungen des Abzinsungssatzes belaufen sich auf TEUR 98 (Vorjahr: TEUR 93).

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

<i>Angaben in TEUR</i>	31.12.2012	31.12.2011
Rückstellungen insgesamt	3.031	2.575
mit einer Fristigkeit von:		
bis 1 Jahr	706	430
1 bis 3 Jahre	2.073	1.965
über 3 Jahre	252	180

[31] 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	31.12.2012 TEUR	31.12.2011 TEUR
Langfristig		fest	2013	4,58%	0	6.820
		variabel	2017	3-Monats-Euribor	2.660	139
Langfristig gesamt					2.660	6.959
Kurzfristig						
	Kontokorrent	variabel			4.031	4.100
	Darlehen	variabel	2013	3-Monats-Euribor + 2,0 Marge	296	2.457
		variabel	2013	3-Monats-Euribor + 2,1 Marge	5.940	0
		fest	2012	2,77%	0	1.112
		fest	2012	3,00%	0	1.128
		fest	2012	4,95%	0	463
		fest	2012	5,83%	0	2.440
		fest	2012	4,58%	0	629
		fest	2012	6,72%	0	364
Kurzfristig gesamt					10.267	12.693

Zum 31. Dezember 2012 sind auf Fondsebene Grundschulden auf Immobilien in Höhe von TEUR 6.212 (2011: TEUR 8.394) als Sicherheiten für Verbindlichkeiten gegeben worden. Die Buchwerte der Grundstücke betragen TEUR 2.641 (2011: TEUR 3.341). Bei den Darlehen ist die Haftung des Konzerns sowie der außenstehenden Gesellschafter des jeweiligen Immobilienfonds auf das jeweilige Fondsvermögen beschränkt.

[32] SONSTIGE FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN, LANGFRISTIG

	<i>Angaben in TEUR</i>	31.12.2012	31.12.2011
Kaufpreisanpassungen		3.185	3.065
Darlehen		1.751	90
Zinsswaps		0	122
Zinsausgleichsverpflichtungen		0	63
Leasingverpflichtungen		85	50
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten		5.021	3.390

Die Kaufpreisanpassungen resultieren aus vertraglichen Verpflichtungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von drei Immobilienfonds an einen strategischen Investor. Der 2013 fällige Teil ist zum 31. Dezember 2012 unter den kurzfristigen sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Unter der Position Darlehen werden zwei langfristig vergebene Darlehen von Geschäftspartner sowie ein langfristiges Darlehen in Höhe von TEUR 500 von einem Organmitglied der Hahn Gruppe ausgewiesen.

[33] VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

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

[34] VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER NAHESTEHENDEN PERSONEN UND UNTERNEHMEN

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen und Unternehmen setzen sich wie folgt zusammen:

	<i>Angaben in TEUR</i>	31.12.2012	31.12.2011
Verbindlichkeiten gegenüber der HAHN-Holding GmbH, deren Gesellschafter bzw. von ihnen beherrschte Gesellschaften		6	1.149
Verbindlichkeiten gegenüber Organen der Hahn Gruppe bzw. von ihnen beherrschten Gesellschaften		2.210	280
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen		161	750
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen und Unternehmen		2.377	2.179

Der Rückgang der Verbindlichkeiten gegenüber der HAHN-Holding GmbH, deren Gesellschafter bzw. von ihnen beherrschten Gesellschaften resultiert im Wesentlichen aus der planmäßigen Rückführung eines von Herrn Michael Hahn gewährten Darlehens innerhalb des Geschäftsjahres. Die Verbindlichkeiten gegenüber Organen beinhalten die ausstehenden Vergütungen an die Aufsichtsratsmitglieder sowie ein im Geschäftsjahr 2012 erhaltenes Darlehen von Herrn Joachim Loh in Höhe von Mio. EUR 2.

[35] VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER MINDERHEITSGESSELLSCHAFTERN

Der im Vorjahr unter den Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern ausgewiesene Fremddanteil an dem Tochterunternehmen Deutsche Immobilienfonds-Verwaltungs-KG Anlagefonds Globus-Center Broichweiden, Frankfurt, wurde im Wesentlichen durch die Ausschüttung des Fonds gemindert. Die Gesellschaft befindet sich zur Zeit in der gesellschaftsrechtlichen Abwicklung und wurde entkonsolidiert.

[36] SONSTIGE FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN, KURZFRISTIG

Die sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten gliedern sich wie folgt:

	<i>Angaben in TEUR</i>	31.12.2012	31.12.2011
Darlehen		4.847	5.664
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit einem Immobilien-Revitalisierungskonzept		2.191	0
Ausstehende Eingangsrechnungen		1.119	1.038
Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern		1.187	1.217
Verbindlichkeiten gegenüber Fonds		466	1.746
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing		131	0
Kaufpreisanpassungen		101	1.058
Zinsswaps – effektive Sicherungsbeziehungen		0	230
Übrige Verbindlichkeiten		289	473
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten		10.331	11.426

Die Darlehen, welche im Wesentlichen zweckgebunden zum Erwerb von Beteiligungen zu verwenden sind, bestehen gegenüber verschiedenen Geschäftspartnern. Sie werden mit Zinssätzen zwischen 5,86% und 10% verzinst.

Die ausstehenden Eingangsrechnungen stehen im Wesentlichen in Zusammenhang mit dem geplanten Immobilienfonds in Hilden, welcher sich zur Zeit in der Durchführung eines Modernisierungskonzept befindet.

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

[37] SONSTIGE ÜBRIGE VERBINDLICHKEITEN

	<i>Angaben in TEUR</i>	31.12.2012	31.12.2011
Verbindlichkeiten aus sonstigen Steuern		922	508
Verbindlichkeiten aus Beiträgen		30	28
Abgrenzungen		1	1
Sonstige Verbindlichkeiten		953	537

[38] SONSTIGE ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN**Kategorien von Finanzinstrumenten**

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

	ZU HANDELSZWECKEN GEHALTENE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE		KREDITE UND FORDERUNGEN	
	2012	2011	2012	2011
<i>Angaben in TEUR</i>				
LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE				
Forderungen gegen nahestehende Personen	0	0	969	124
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	0	0	1.805	9.808
KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE				
Gesellschaftsanteile	2.958	619	0	0
FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSWERTE				
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	0	2.591	2.084
Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen	0	0	678	2.599
Forderungen gegen Minderheitsgesellschafter	0	0	0	296
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	0	0	3.732	6.410
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	0	0	5.916	12.580
LANGFRISTIGE SCHULDEN				
Unternehmensanleihe	0	0	0	0
Sonstige Anleihen	0	0	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0	0	0	0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	0	0	0	0
KURZFRISTIGE SCHULDEN				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0	0	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen und Unternehmen	0	0	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschafter	0	0	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0	0	0	0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	0	0	0	0
NETTOERGEBNIS				
Erfolgswirksam	404	848	189	91
Erfolgsneutral	0	0	0	0

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

ZUR VERÄUSSERUNG VERFÜGBARE VERMÖGENSWERTE		FINANZIELLE SCHULDEN (ZU FORTGEFÜHRTEN ANSCHAFUNGSKOSTEN BEWERTET)		BUCHWERT / MAXIMALES KREDITAUSFALLRISIKO	
2012	2011	2012	2011	2012	2011
0	0	0	0	969	124
31.018	26.356	0	0	32.823	36.164
0	0	0	0	2.958	619
0	0	0	0	2.591	2.084
0	0	0	0	678	2.599
0	0	0	0	0	296
0	0	0	0	3.732	6.410
0	0	0	0	5.916	12.580
0	0	19.783	0	0	0
0	0	5.994	0	0	0
0	0	2.660	6.959	0	0
0	0	5.021	3.268	0	0
0	0	2.431	1.636	0	0
0	0	2.377	2.179	0	0
0	0	0	4.405	0	0
0	0	10.267	12.693	0	0
0	0	10.331	11.197	0	0
0	0	0	0	0	0
1.084	425	0	0	0	0

Hierarchie beizulegender Zeitwerte

Zum 31. Dezember 2012 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.

<i>Angaben in TEUR</i>	Zum 31.12.2012 (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)	30.028 (25.257)	0 (0)	30.028 (25.257)	0 (0)
b) Gesellschaftsanteile (Vorratsvermögen) (erfolgswirksame Bewertung zum Zeitwert)	2.958 (619)	0 (0)	2.958 (619)	0 (0)
c) Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten (Zinsswaps)	0 (- 352)	0 (0)	0 (- 352)	0 (0)

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 Rückgang des Cashflows resultiert im Wesentlichen aus der Investition in eine Vorratsimmobilie, welche sich zur Zeit in einem Modernisierungskonzept befindet sowie der Investition in ein Immobilienportfolio, was zum Großteil durch Mittelzuflüsse aus Finanzierungstätigkeit kompensiert wird.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit enthält unter anderem 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 Erträge aus aufgelösten Wertberichtigungen enthalten.

Der Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit beruht im Wesentlichen auf dem Erwerb eines gemeinschaftlich geführten Immobilienportfolios und spiegelt die Einlageverpflichtungen der Hahn Gruppe wider.

Die Zuflüsse aus der von der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG am 10. September 2012 begebenen Anleihe mit einem Emissionsvolumen von nominal Mio. EUR 20 wurden zu einem wesentlichen Teil zur Ablösung von Darlehen verwendet. Damit konnte gegenüber der bisherigen Finanzierung eine verbesserte Fristenkongruenz erreicht werden. Eine weitere Schuldverschreibung mit einem Nennbetrag von Mio. EUR 6 wurde am 7. Dezember 2012 aufgenommen, welche für die Finanzierung des gemeinschaftlich geführten Immobilienportfolios verwendet worden ist.

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

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

	<i>Angaben in TEUR</i>	2012	2011
Gezahlte Zinsen		2.399	2.145
Erhaltene Zinsen		235	623
Gezahlte Steuern		307	573
Erhaltene Steuern		615	159
Erhaltene Beteiligungserträge		1.555	1.701

X. SONSTIGE ANGABEN

1. ANGABEN ÜBER BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG selbst wird zu 54,18 % 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 Vorstandes und des Aufsichtsrates der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG sowie die assoziierten Unternehmen der Hahn Gruppe als nahestehende Personen und Unternehmen definiert.

In der folgenden Tabelle wird die Gesamthöhe der Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen im jeweiligen Geschäftsjahr dargestellt (zu Angaben über ausstehende Salden zum 31. Dezember 2012 und 2011 wird auf die Angaben [23] und [34] verwiesen):

Angaben in TEUR	VERKÄUFE AN NAHESTEHENDE UNTERNEHMEN UND PERSONEN		KÄUFE VON NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN	
	2012	2011	2012	2011
Personen in Schlüsselpositionen des Konzerns	0	0	0	19
Sonstige nahestehende Personen	0	2.405	0	0

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

NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN GEWÄHRTE DARLEHEN	Angaben in TEUR	ZINSERTRÄGE		FORDERUNGEN GEGEN NAHESTEHENDE UNTERNEHMEN UND PERSONEN	
		2012	2011	2012	2011
Personen in Schlüsselpositionen des Konzerns		5	5	969	124
Sonstige nahestehende Personen		20	112	513	2.417

Mit Unternehmen, auf die die Hahn Gruppe mit anderen Partnern einen maßgeblichen Einfluss ausübt (assoziierte Unternehmen), bestanden in den Geschäftsjahren 2012 und 2011 die folgenden Geschäftsbeziehungen:

BILANZ	Angaben in TEUR	31.12.2012	31.12.2011
Forderungen gegen assoziierte Unternehmen		165	179
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen		161	750

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	Angaben in TEUR	2012	2011
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen		-834	-291

Gegenüber assoziierten Unternehmen bestand zum Stichtag eine Bürgschaftsverpflichtung in Höhe von TEUR 1.522 (Vorjahr: TEUR 1.680).

Bezüglich der Entwicklung der Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen verweisen wir auf die Angaben [23] und [34].

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

1.1 KUNDEN UND VERBANDSPARTNER MIT NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Die Verkäufe an und Käufe bzw. die erbrachten Dienstleistungen von nahestehende(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 nahestehende(n) Unternehmen und Personen bestehen keine Garantien. Bei Forderungen gegen nahestehende Unternehmen und Personen erfolgte im Geschäftsjahr 2012 (analog zum Vorjahr) keine Zuführung zu Wertberichtigungen. Ein Werthaltigkeitstest wird jährlich durchgeführt. Dieser beinhaltet eine Beurteilung der Finanzlage des nahestehenden Unternehmens oder der nahestehenden Person sowie die Entwicklung des Markts, in dem diese(s) tätig ist.

1.2 BEZIEHUNGEN ZU ANDEREN NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Käufe und Verkäufe von Unternehmensbeteiligungen

Im Berichtsjahr hat Herr Michael Hahn Anteile an fünf von der Gesellschaft aufgelegten geschlossenen Immobilienfonds in unterschiedlicher nominaler Beteiligungshöhe an die HAHN Beteiligungsholding II GmbH (vormals: HAHN Fonds und Asset Management GmbH) zu je 1 EUR verkauft.

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 2012 Vergütungen in Höhe von TEUR 3 (Vorjahr: TEUR 7) erhalten. Der Rückgang geht einher mit der Verminderung der verwalteten Einheiten.

Erhaltene und ausgereichte Darlehen

Herrn Michael Hahn wurde im Geschäftsjahr 2012 im Zusammenhang mit dem Erwerb von Geschäftsanteilen für ein strategisches Portfolio mit Vertrag vom 6. Dezember 2012 ein Darlehen in Höhe von TEUR 845 gewährt. Die Laufzeit dieses Darlehen ist bis zum 31. Dezember 2017 befristet und valutiert am Stichtag 31. Dezember 2012 inklusive abgegrenzter stichtagsnaher Zinsen mit TEUR 847.

Mit Vertrag vom 21. November 2012 hat Herr Joachim Loh der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG in Höhe von Mio. EUR 2 ein Darlehen gewährt. Der Zinssatz beträgt 8% p.a. bei einer Laufzeit bis zum 31. Dezember 2013.

Die Gebr. John von Freyend GbR hat der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG mit Vertrag vom 12. Dezember 2012 ein Darlehen über Mio. EUR 0,5 gewährt. Dieses Darlehen wird über den Zeitraum des auf unbestimmte Zeit abgeschlossenen Joint Ventures über ein gemeinschaftlich geführtes Unternehmen gewährt. Die Verzinsung des Darlehens ist erfolgsabhängig an das gemeinschaftlich geführte Unternehmen gekoppelt. Das Darlehen wird für die Verzinsung wie Eigenkapital mit entsprechend anteiliger Ausschüttung behandelt.

Herr Michael Hahn hat der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG mit Verträgen vom 21. September sowie 23. Dezember 2011 zwei Darlehen in Höhe von insgesamt TEUR 1.100 gewährt. Ein Teilbetrag in Höhe von TEUR 500 wurde am 11. Januar 2012, der Restbetrag in Höhe von TEUR 600 wurde am 17. Dezember 2012 vollständig getilgt.

Die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG hat für verschiedene, mit der Albatros Immobilien GmbH verbundene Unternehmen Darlehen in Höhe von insgesamt TEUR 1.630 gewährt. Nach Wertberichtigungen aus den Jahren vor 2006 valutieren diese zum 31. Dezember 2012 mit TEUR 491.

Mit Datum vom 29. März 2011 hat Frau Andrea Hahn der HAHN-Immobilien-Beteiligung AG als Sicherheit für drei dieser Darlehensforderungen ein Pfandrecht auf die ihrerseits an die HAHN-Immobilien-Beteiligung AG gewährten Darlehen in Höhe von TEUR 1.988 eingeräumt. Diese Darlehen wurden im Geschäftsjahr 2012 zurückgeführt.

Herr Michael Hahn hat darüber hinaus ebenfalls am 29. März 2011 eine Ausfallbürgschaft in Bezug auf diese Darlehensforderungen in Höhe von maximal TEUR 950 zugunsten der HAHN-Immobilien-Beteiligung AG übernommen.

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 hat eine Laufzeit bis zum Dezember 31. Dezember 2014 und valutiert am Stichtag 31. Dezember 2012 inklusive abgegrenzter stichtagsnaher Zinsen in Höhe von TEUR 123.

Die Darlehen werden marktüblich mit einem variablen Zinssatz monatlich verzinst. Im Geschäftsjahr 2012 wurden Zinsen in Höhe von 3,0% – 3,9% an Michael Hahn geleistet.

Bürgschaften

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

	<i>Angaben in TEUR</i>	31.12.2012	31.12.2011
Verbindlichkeiten der von der Unternehmensgruppe Hahn aufgelegten und verwalteten Immobilienfonds		159	167

Im Geschäftsjahr 2012 hat Herr Michael Hahn eine Bürgschaft in Höhe von Mio. EUR 3 für ein von der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG erhaltenes Darlehen gegeben. Das Darlehen wurde zum Stichtag zurückgeführt, so dass die Bürgschaft ebenfalls zurückgegeben wurde.

Im Geschäftsjahr 2012 hat Herr Michael Hahn für die Übernahme dieser Bürgschaft von der Hahn Gruppe eine Provision in Höhe von TEUR 1 (Vorjahr: TEUR 1) erhalten.

Vergütungen der Personen in Schlüsselpositionen des Konzerns

VERGÜTUNGEN (FIX) DES AUFSICHTSRATS	Angaben in TEUR	2012	2011
Dr. Reinhard Frhr. von Dalwigk		97	120
Dr. Eckart John von Freyend		55	60
Robert Löer		32	40
Joachim Loh		12	0
Gesamt		196	220

BEZÜGE DES VORSTANDS	Angaben in TEUR	2012	2011
Michael Hahn		430	430
Thomas Kuhlmann		260	240
Gesamt		690	670

Die Vorstände haben für die Geschäftsjahre 2011 und 2012 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.

Dem ehemaligen Vorstandsvorsitzenden Herrn Bernhard Schoofs wurde das Recht eingeräumt, bestimmte von ihm gehaltene Anteile an Immobilienfonds innerhalb jeweils vereinbarter Fristen an die Hahn Gruppe zu veräußern. Dieses Recht hat Herr Schoofs bis zum Feststellungszeitpunkt des Abschlusses teilweise nicht fristgerecht ausgeübt, so dass zum 31. Dezember 2012 ausschließlich für einen Anteil mit einem Kaufpreis von TEUR 155 ein Recht besteht.

2. HAFTUNGSVERHÄLTNISS E UND SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Haftungsverhältnisse des Konzerns bestehen wie folgt:

	Angaben in TEUR	31.12.2012	31.12.2011
Bankbürgschaften		4.265	15.548
Sonstige Bürgschaften		1.980	0
Verwertungsgarantien		38	45
Gesamt		6.283	15.593

Zum 31. Dezember 2012 waren TEUR 1.049 (Vorjahr: TEUR 1.834) laufende Bankguthaben an Kreditinstitute verpfändet. Die Verpflichtung im Vorjahr zur Verpfändung von Festgeldern von der Vereinnahmung von Zinsen besteht nicht mehr.

In dem Bürgschaftsbetrag des Vorjahres waren Mio. EUR 10 zugunsten eines deutschen Kreditinstituts enthalten. Diese Bürgschaft ist aufgrund der Umfinanzierung des finanzierten Portfolios vollständig zurückgegeben worden.

Verpflichtungen aus Operating-Leasingverhältnissen

Der Konzern hat Leasingverträge für Büroflächen, verschiedene Kraftfahrzeuge und technische Anlagen abgeschlossen. Der Mietvertrag für die Büroflächen umfasst eine feste Laufzeit, 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 2012 bestehen folgende künftige Mindestleasingzahlungsverpflichtungen aufgrund von Operating-Leasingverhältnissen:

	<i>Angaben in TEUR</i>	31.12.2012	31.12.2011
Künftige Zahlungen Operating Leases		4.341	5.895
Fällig im Folgejahr		667	862
Fällig in 2 – 5 Jahren		1.816	2.280
Fällig > 5 Jahre		1.858	2.753

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 2012 bestehen folgende künftige Mindestleasingzahlungsverpflichtungen aufgrund von Finanzierungs-Leasingverhältnissen:

	<i>Angaben in TEUR</i>	2012	2011
Mindestleasingzahlungen mit einer Fristigkeit von:			
bis 1 Jahr		149	36
1 bis 5 Jahre		89	54
über 5 Jahre		0	0
Summe der Mindestleasingzahlungen		238	90
Abzüglich des Zinsanteils		22	9
Barwert der Mindestleasingzahlung		216	81
Barwert der Mindestleasingzahlungen mit einer Fristigkeit von:			
bis 1 Jahr		131	31
1 bis 5 Jahre		85	50
über 5 Jahre		0	0
Summe der Mindestleasingzahlungen		216	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.

Garantien

Der Konzern hat zum Bilanzstichtag folgende Garantien abgegeben:

Es besteht eine Kapitaldienstgarantie in Höhe von TEUR 8.338, 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 Platzierungsaufwendungen gewährleistet wird sowie eine Erstvermietungsgarantie, welche eine vertraglich zugesicherte Mindestmiete bei einem initiierten Immobilienfonds garantiert.

3. ZIELSETZUNGEN UND METHODEN DES FINANZRISIKOMANAGEMENTS

Die wesentlichen durch den Konzern verwendeten finanziellen Verbindlichkeiten umfassen die Unternehmensanleihe, eine sonstige Anleihe sowie verzinsliche Darlehen, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, 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 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.

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 Cashflow eines Finanzinstruments aufgrund von Änderungen der Marktpreise schwanken. Hierzu zählen unter anderem die folgenden Risikotypen: Währungsrisiko, Zinsrisiko, und sonstige Preisrisiken, wie beispielsweise das Schwanken von Immobilienwerten.

Dem Marktrisiko ausgesetzte Finanzinstrumente umfassen unter anderem verzinsliche Darlehen, Einlagen und zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte.

Zinsrisiko

Zinsrisiko ist das Risiko, dass der beizulegende Zeitwert oder künftige Cashflow 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.

Sensitivität bezüglich des Zinssatzes

Das Marktpreisrisiko aufgrund variabler Zinssätze besteht in der Hahn Gruppe lediglich in untergeordneter Größenordnung. Dies resultiert daher, dass die wesentliche Fremdfinanzierung (Unternehmensanleihe sowie sonstige Anleihe) in fester Verzinsung bis an das Ende der jeweiligen Laufzeit gekoppelt ist und es neben Kontokorrentlinien keine weiteren Fremdmittel der Hahn Gruppe existieren, welche nicht in einem Immobilienfonds zweckgebunden sind und demnach bei Abverkauf des Fonds die Ertragslage der Hahn Gruppe nicht weiter beeinflussen. Eine Analyse der Sensitivität unterbleibt demnach.

Währungsrisiko

Währungsrisiko ist das Risiko, dass der beizulegende Zeitwert oder künftige Cashflow 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. In den Klammern befinden sich die Vorjahreswerte.

<i>Angaben in TEUR</i>	bis 1 Jahr	1 Jahr – 3 Jahre	> 3 Jahre	Gesamtsumme
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	18.031 (26.084)	12.580 (7.129)	23.969 (0)	54.580 (33.213)
Langfristige sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	5.621 (6.547)	3.526 (3.631)	1.008 (65)	10.155 (10.243)
Langfristige Verbindlichkeiten	23.652 (32.631)	16.106 (10.760)	24.977 (65)	64.735 (43.456)

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.

Auf der Beschaffungsseite kommt es zu Risikokonzentrationen durch Packageinkäufe. Um eine ausreichende Verfügbarkeit von Immobilien für die Neukonzeption und die Befüllung von Bestandsfonds zu haben, werden zukünftig vermehrt Portfolien übernommen. Dabei sind die Due Diligence Prozesse so strukturiert, dass möglichst viele Risiken aus der Übernahme durch die Bereiche erkannt werden.

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 bleibt.

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

	<i>Angaben in TEUR</i>	31.12.2012	31.12.2011
Eigenkapital		29.823	26.205
Bilanzsumme		97.913	77.336
Eigenkapitalquote	<i>in %</i>	30,46	33,88
Flüssige Mittel		5.916	12.580

Bis zum 31. Dezember 2012 bzw. 31. Dezember 2011 wurden keine Änderungen der Ziele, Richtlinien und Verfahren vorgenommen.

4. PRÜFUNGSHONORARE

Das im Geschäftsjahr 2012 durch die Ernst & Young GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf, berechnete Gesamthonorar betrug TEUR 217 (Vorjahr: TEUR 390). Davon entfallen auf die Jahres- und Konzernabschlussprüfung TEUR 199 (Vorjahr: TEUR 321) und auf sonstige Leistungen TEUR 18 (Vorjahr: TEUR 69).

5. ORGANE DER GESELLSCHAFT

Aufsichtsrat

Dr. Reinhard Freiherr von Dalwigk, Lichtenfels

– Aufsichtsratsvorsitzender –

Rechtsanwalt

Vorstandsvorsitzender der analyticon Biotechnologies AG,
Lichtenfels

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:

GSW Immobilien AG, Berlin

Hamborner REIT AG, Duisburg

Aufsichtsratsmitglied bei folgenden Gesellschaften:

AVECO Holding AG, Frankfurt am Main

Investment AG für langfristige Investoren TGV, Bonn

VNR Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG, Bonn

EUREF AG, Berlin

Mitgliedschaften in anderen gesetzlich zu bildenden

Aufsichtsräten:

FMS Wertmanagement AöR, München

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA), Bonn

Robert Löer, Bergisch Gladbach

Geschäftsführender Gesellschafter der Löer Immobilien
Management GmbH, Bergisch Gladbach

Joachim Loh, Haiger (seit 18. Juni 2012)

Geschäftsführer der folgenden Gesellschaften:

Eisenwerk Sauerland Verwaltungs GmbH, Haiger

Joachim Loh Industrieanlagenvertriebs GmbH, Haiger

Lotus Verwaltungs GmbH, Haiger

Aufsichtsratsvorsitzender der Dürr Dental AG, Bietigheim

Bissingen (Vorsitz seit 8. Mai 2012)

Ausschüsse des Aufsichtsrats

Prüfungsausschuss

Dr. Eckart John von Freyend, Vorsitzender

Robert Löer, stellv. Vorsitzender

Dr. Reinhard Freiherr von Dalwigk,

Joachim Loh (seit 12. September 2012)

Nominierungsausschuss

Dr. Eckart John von Freyend (Vorsitz)

Dr. Reinhard Freiherr von Dalwigk

Vorstand

Michael Hahn, Bergisch Gladbach

Betriebswirt

– Vorsitzender –

Thomas Kuhlmann, Düsseldorf

Dipl. Betriebswirt

– Vorstandsmitglied –

Die Vorstände üben ihre Tätigkeit hauptberuflich aus.

6. EREIGNISSE NACH DER BERICHTSPERIODE

Die Hahn Gruppe hat mit Übergang der Nutzen und Lasten zum 1. Februar 2013 ein Fachmarktzentrum in Bad Hersfeld mit einem Investitionsvolumen von ca. 12 Mio. Euro erworben. Das langfristig vermietete Objekt mit einer Mietfläche von rund 6.300 m² ist für die Vermarktung als PWF 162 vorgesehen. Der Vertrieb des Publikumsfonds startete Mitte März 2013.

Ebenfalls im März 2013 erhielt die Hahn Gruppe eine Zeichnungszusage über Mio. EUR 10 für den Hahn FCP-FIS – German Retail Fund. Damit erhöht sich bei diesem institutionellen Fonds das gezeichnete Eigenkapital auf Mio. EUR 271,5.

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 im März 2013 abgegeben und den Aktionären über das Internet zugänglich gemacht.

8. ERKLÄRUNG DES VORSTANDES

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 26. März 2013

Der Vorstand

Michael Hahn

Thomas Kuhlmann

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES WIRTSCHAFTSPRÜFERS

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 2012 bis 31. Dezember 2012 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, 26. März 2013
Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Hollweg	Schlüter
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

HAHN-IMMOBILIEN-BETEILIGUNGS AG

KURZFASSUNG DES EINZELABSCHLUSSES (HGB)

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	Angaben in TEUR	2012	2011
Umsatzerlöse		8.098	8.702
Sonstige betriebliche Erträge		2.834	2.484
Gesamtleistung		10.932	11.186
Materialaufwand		7.371	3.701
Personalaufwand		2.478	2.789
Übrige Aufwendungen		6.257	4.715
EBITD		-5.175	-19
Abschreibungen		275	234
EBIT		-5.450	-253
Finanzergebnis		4.264	1.635
Ergebnis vor Steuern		-1.186	1.382
Steuern		691	-723
Ergebnis nach Steuern		-495	659

VERMÖGENSLAGE	31.12.2012		31.12.2011	
	TEUR	in %	TEUR	in %
AKTIVA				
Immaterielles Anlagevermögen	193	0,30	161	0,30
Sachanlagen	534	0,84	541	1,01
Finanzanlagen	8.030	12,57	19.666	36,86
Vorräte	169	0,27	5.727	10,74
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	51.142	80,08	24.607	46,13
Liquide Mittel	3.796	5,94	2.644	4,96
Bilanzsumme	63.864	100,00	53.346	100
PASSIVA				
Eigenkapital	24.169	37,85	24.664	46,23
Rückstellungen	3.982	6,23	4.025	7,55
Verbindlichkeiten	35.713	55,92	24.657	46,22
Bilanzsumme	63.864	100,00	53.346	100,00

GLOSSAR

ASSETS UNDER MANAGEMENT

Investitionsvolumen der von der Hahn Gruppe gemanagten Immobilien. Dieses betreute Immobilienvermögen setzt sich aus privaten und institutionellen Vermögen sowie Co-Investments und dem Vorratsvermögen zusammen.

CORE

Core beschreibt einen risikoarmen Investmentstil. Investiert wird dabei grundsätzlich in hochwertige Immobilien, die langfristig vermietet sind und stabile Mieterträge erwirtschaften. Core-Investitionen fokussieren sich auf etablierte Märkte mit guten Lagen und bonitätsstarken Mietern.

CORE PLUS

Im Unterschied zur Core-Investition zielt die Core-Plus-Strategie darauf ab, Teile des Ertrags aus der Wertsteigerung von Immobilien zu erzielen. Dies kann beispielsweise durch die Beimischung von Immobilien mit Entwicklungspotenzial in einem Core-Portfolio erfolgen. Die erzielbaren Renditen sowie das Risiko liegen leicht über denen klassischer Core-Investitionen.

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.

DIVIDENDE

Gewinn, der anteilig für die Aktionäre ausgeschüttet wird.

EBIT

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

EBT

Ergebnis vor Ertragsteuern (Earnings before Taxes).

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.

REVITALISIERUNG

Hierunter wird die Wiederbelebung bzw. Erneuerung einer nicht mehr zeitgemäßen bzw. marktfähigen Immobilie verstanden. Durch umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen kann der Wert des Immobilienobjektes durch Neupositionierung im Markt beträchtlich gesteigert werden.

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.

VALUE-ADD

Die Value-Add-Strategie verfolgt Investitionen in deutlich unterbewertete Immobilienobjekte. Die Motivation besteht darin, Wertsteigerungen durch die Umsetzung von Managementmaßnahmen zu erzielen. Beispielsweise kann durch eine umfassende Revitalisierung und einen Mieterwechsel die Immobilie neu im Markt positioniert werden.

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

<i>Angaben in Mio. Euro</i>	2012	2011	2010	2009	2008
Umsatzerlöse	65,4	68,9	102,8	94,1	431,7
EBIT	4,1	3,4	7,9	- 1,6	17,2
EBT	1,7	1,8	4,7	- 11,4	- 11,0
Konzernergebnis <i>in %</i>	2,6	1	- 1,1	- 6,1	- 9,9
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	- 4,5	3,8	4,1	1,8	- 13,2
Eigenkapitalquote	30,5	33,9	20,7	16,3	12,9
Assets under Management <i>in Mrd. EUR</i>	2,30	2,25	2,11	2,02	2,01
Ergebnis je Aktie <i>in EUR</i>	0,20	0,08	- 0,09	- 0,51	- 0,82
Dividende je Aktie <i>in EUR</i>	-	-	-	-	-
Mitarbeiter <i>Anzahl</i>	66	66	76	84	82

FINANZKALENDER 2013



28. MÄRZ 2013

Veröffentlichung Geschäftsbericht 2012



14. AUGUST 2013

Halbjahresbericht



14. MAI 2013

Zwischenmitteilung 1. Quartal



14. NOVEMBER 2013

Zwischenmitteilung 1.–3. Quartal



5. JUNI 2013

Hauptversammlung, Bergisch Gladbach

IMPRESSUM

INVESTOR RELATIONS / PR

Marc Weisener

LISTING1 GmbH, Köln

INHALTLICH VERANTWORTLICHER

GEMÄSS § 10 ABSATZ 3 MDSTV:

Vorstand der HAHN-Immobilien-

Beteiligungs AG

GESAMTKONZEPTION UND GESTALTUNG

FIRST RABBIT GmbH, Köln

FOTOS

Stefan Gatzke, Manuel Frauendorf,

Frank Reinhold

PREPRESS

FIRST RABBIT GmbH, Köln

DRUCK

Druckstudio GmbH



Printed with Saphira Eco
HEIDELBERG



klimaneutral
natureOffice.com | DE-136-024189
gedruckt

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